



**PROMUOVERE E ACCOMPAGNARE
L'ABITARE SOCIALE**

RELAZIONE E BILANCIO 2019

Approvato dal Consiglio di Amministrazione
nella seduta del 27/07/2020

Approvato dal Consiglio di indirizzo
nella seduta del 19/09/2020

DA SOCIETA' PER L'AFFITTO A FONDAZIONE ABITARE

Dal 2001 rappresentano un importante tassello nella filiera delle risposte al bisogno abitativo:

- Circa 1700 affitti concessi a circa 600 nuclei e 1100 posti letto;
- 180 alloggi ricevuti in gestione da soggetti privati e pubblici;
- Oltre 6000 domande di casa protocollate;
- 250 persone accolte con i progetti ENA e Mare Nostrum e Ex Mare Nostrum.

SOMMARIO

ORGANI DELLA FONDAZIONE

RELAZIONE DI MISSIONE

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019

NOTA INTEGRATIVA

RELAZIONE DEL SINDACO UNICO

ORGANI DELLA FONDAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione

Presidente

SIMONA ZOFFOLI

Consiglieri

MADDALENA FORLIVESI

ISABELLA LANDI

MAURO COLLINA

DAVIDE PRATI

Il Consiglio di Indirizzo

COMUNE DI FORLI'

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

COMUNE DI BERTINORO

COMUNE DI MELDOLA

COMUNE DI CIVITELLA DI ROMAGNA

COMUNE DI PREDAPPIO

COMUNE DI GALEATA

COMUNE DI SANTA SOFIA

CONFINDUSTRIA FORLI'-CESENA

Confederazione Nazionale Artigianato

CONFARTIGIANATO

CONFINDUSTRIA

CEntro SErvizi COoperativi soc. coop.

L'Organo di Controllo e il Revisore Unico

ARIDE MISSIROLI

RELAZIONE DI MISSIONE

Gentili Fondatori,

è questa l'assemblea per l'approvazione del primo bilancio di esercizio per l'anno 2019 della "Fondazione Abitare" dopo la trasformazione omogenea da "Società per l'Affitto", divenuta effettiva dal 5 maggio 2019.

Come è noto, causa l'emergenza sanitaria Covid-19 del primo semestre 2020, con il D.L. 17/03/2020 n. 18 e i successivi aggiornamenti, alle Fondazioni è stato consentito di posticipare l'approvazione del proprio bilancio entro la data del 31 ottobre. Ciò ci consente anche di fare il punto sull'andamento generale delle attività di Fondazione Abitare al primo semestre 2020 e una riflessione sugli scenari futuri così come condiviso con il nuovo CdA, composto, oltre che dalla sottoscritta in qualità di presidente, dai consiglieri Maddalena Forlivesi, Isabella Landi, Mauro Collina e Davide Prati, che ringrazio fin da ora per la preziosa collaborazione in questo primo anno di attività.

1

IL PASSAGGIO AL NUOVO STATO SOCIETARIO

Il 31 dicembre 2018 si è svolta presso lo studio del notaio Dott. Marco Maltoni l'Assemblea Straordinaria di trasformazione della Società consortile in "Fondazione Abitare", fondazione di partecipazione. E' però il 5 maggio 2019, al sessantesimo giorno dal riconoscimento della Fondazione da parte dell'autorità amministrativa, che si sono prodotti gli effetti di tale trasformazione. Dal punto di vista amministrativo, l'impegno si è concentrato sulla comunicazione dell'avvenuta trasformazione e in particolare sul passaggio dal regime di scissione dei pagamenti a quello ordinario verso tutti gli stakeholder. Dal punto di vista contabile, si è proceduto alla stesura di un unico bilancio in quanto l'operato si è svolto in evidente continuità.

Dal momento che ad oggi il RUNTS (Registro Unico del terzo Settore) non è stato ancora istituito, con un ritardo rispetto ai tempi previsti di circa due anni, rimane il limite per la Fondazione di non poter godere a pieno dei benefici di essere, a tutti gli effetti, Ente del Terzo Settore. In sintesi ciò riduce fortemente la nostra azione principalmente:

- nell'impossibilità di partecipare a bandi;
- nell'impossibilità per i nostri proprietari di accedere agli sgravi fiscali derivanti dalla cedolare secca;

- nell'impossibilità di aprirsi al servizio civile.

Se il primo effetto va ad inficiare sullo sviluppo dei progetti che la Fondazione auspica di poter costruire anche attraverso l'accesso a finanziamenti, il secondo incide considerevolmente sulla messa a disposizione di alloggi da parte di nuovi proprietari che, in mancanza di sgravi fiscali consistenti, scelgono di affittare autonomamente. L'impossibilità di avere giovani in servizio civile toglie poi un importante supporto alle attività ordinarie e straordinarie della Fondazione e ne limita la creazione di una rete collaborativa territoriale.

2

IL SOCIAL HOUSING

L'azione della Fondazione Abitare è volta al soddisfacimento di un più ampio scopo sociale (in relazione a quello della Società Consortile) che promuove proposte abitative in grado di migliorare la qualità di vita delle persone che difficilmente riescono ad accedere autonomamente al libero mercato. Per farlo nel migliore dei modi è per noi necessario far emergere quegli indicatori di social housing che, in un arco temporale preciso (2019), analizzati e contestualizzati, possono aiutarci ad ottimizzare il servizio fornito e ad individuare nuovi ambiti di sviluppo.

Durante quest'anno sono emersi:

- 1 Una crescita complessiva pari al **167%** del numero delle domande di soluzioni abitative (passando dalle 100 del 2017 alle 170 del 2018 fino alle 284 del 2019);
- 2 Un'alta percentuale (il 79%) di domande presentate per la ricerca alloggio (e non posto letto) di varia tipologia, sia per famiglie che per coabitazioni;
- 3 Una stasi dell'offerta degli immobili dati in gestione alla Fondazione;
- 4 Una forte richiesta di mobilità interna degli inquilini (8 posti letto e 4 famiglie);
- 5 L'aumento significativo dei nuovi ingressi con 43 nuovi contratti stipulati.

Il primo fenomeno può trovare spiegazione in alcune concause:

- Crisi generalizzata dell'offerta abitativa territoriale;
- Accresciuta difficoltà dei nuclei fragili di trovare casa sul libero mercato;
- Aumento dei casi segnalati dai servizi sociali;
- Uscita massiccia dai progetti di prima accoglienza del forlivese.

Il secondo fenomeno si collega soprattutto a gruppi di giovani uomini con permesso di soggiorno per motivi umanitari o di lavoro, che sempre più spesso manifestano il desiderio di co-abitare, locando non più singoli posti letto ma un appartamento. Sociologicamente, questo evidenzia il desiderio di “fare casa/sentirsi a casa”, dopo un periodo più o meno lungo di co-abitazione con estranei dovuto ai processi migratori e ai sistemi di accoglienza, ed è un indicatore significativo del volersi integrare nel territorio.

Il terzo fenomeno è una costante degli ultimi anni, ancora più evidente nel 2019: al consistente incremento della domanda abitativa non corrisponde purtroppo alcun significativo aumento della disponibilità di alloggi. Se è vero che nel 2019 sono stati acquisiti 4 nuovi appartamenti, è altrettanto vero che ne sono stati restituiti 3 per esigenze personali dei proprietari. Questo non ha consentito di trovare soluzioni abitative rispondenti alla crescente domanda, né di poter sviluppare l'attività di social housing verso nuove tipologie di bisogni. Questo fenomeno si può attribuire a diversi fattori:

- Il servizio della Fondazione non è ancora sufficientemente conosciuto nel territorio;
- Le case messe a disposizione dai privati rientrano sovente in un patrimonio edilizio obsoleto, privo delle conformità e certificazioni necessarie affinché possa essere abitato e per il quale si possa stipulare regolare contratto d'affitto. L'onere per la messa a norma supera spesso la disponibilità economica del proprietario, nonostante le proposte, seppur contenute, di scomputo sull'affitto che la Fondazione riesce a mettere in campo;
- La proposta di aderire a un contratto agevolato (come in vigore attraverso gli accordi territoriali dal 2018) non risulta abbastanza appetibile per i proprietari, pur garantendo loro la corresponsione sicura dell'affitto e l'assenza di ogni impegno gravoso in merito alla gestione e alle eventuali azioni legali che si possono rendere necessarie. Il grande concorrente è il mercato non controllato degli affitti a studenti, che consente, in alcuni casi, anche di quadruplicare le nostre proposte di canone agevolato.

Il quarto fenomeno, riguardante la mobilità interna, è legato alla stabilizzazione delle persone nel territorio: chi ha alloggiato in un posto letto per periodi più o meno lunghi matura l'esigenza di avere una casa indipendente per realizzare un progetto familiare (creazione di una famiglia, ricongiungimento con il nucleo familiare, etc. ...); mentre per i nuclei familiari giovani, al crescere del numero dei figli, corrisponde il desiderio e la necessità di un appartamento più grande. Su questi bisogni, diversi clienti della Fondazione segnalano che il mercato immobiliare locale è oggi precluso ai soggetti più fragili, molto più di quanto non lo sia stato in passato e nonostante posizioni lavorative

consolidate - “lettere di referenza” rilasciate dalla Fondazione o contatti diretti con i proprietari di alloggi individuati autonomamente dai nostri concessionari - i contratti difficilmente vengono stipulati. La Fondazione rappresenta perciò per loro la sola possibilità di trovare casa e a noi chiedono la “mobilità” in alloggi autonomi o più grandi. A fine 2019 le domande di mobilità erano 12 (4 di concessionari di posto letto e 4 di concessionari di alloggio).

Il quinto fenomeno trova risposta nella messa a disposizione degli alloggi destinati alla prima accoglienza, in quanto progressivamente, nel 2019, sono stati riconvertiti nell'attività prevalente della sub-locazione. A questi si sono uniti altri 4 nuovi alloggi reperiti da privati, potendo così dare risposta a 43 nuove domande (vedi Tab. 6)

3 IL BISOGNO DI CASA IN NUMERI: DOMANDE E PROVENIENZA

La Fondazione Abitare nel corso dell'anno 2019 ha raccolto complessivamente 284 richieste di soluzioni abitative: 89 istanze richiedenti un posto letto e 195 istanze richiedenti un alloggio (vedi Tab. 1).

TABELLA 1

	2019		2018		2017		2016	
Alloggi	195	68,66	95	55,88	133	58,49	133	77,33
Posti letto	89	31,34	75	44,12	39	41,51	39	22,67
	284	100	170	100	172	100	172	100

Per quanto riguarda la nazionalità di provenienza dei richiedenti soluzioni abitative, la maggior parte delle domande riguarda cittadini provenienti da Nigeria, Marocco e Italia, seguiti da Senegal, Burkina Faso e Mali (vedi Tab. 2).

Si rileva in particolare che le domande dei nostri connazionali sono nuovamente aumentate in maniera significativa, avvicinandosi ai dati del 2016, posizionandosi al 3° posto con 31 domande.

TABELLA 2

DOMANDE	2019		2018		2017		2016	
NIGERIA	41	14,43	25	14,71	9	8,49	6	3,49
MAROCCO	39	13,73	19	11,18	15	14,15	20	11,63
ITALIA	31	10,92	18	10,59	5	4,72	37	21,51
SENEGAL	29	10,21	27	15,88	16	15,09	15	8,72
BURKINA FASO	25	8,8	16	9,41	8	7,55	12	6,98
MALI	16	5,63	9	5,29	5	4,72	8	4,65
TUNISIA	13	4,58	5	2,94	4	3,77	5	2,91
COSTA D'AVORIO	12	4,23	10	5,88	8	7,55	7	4,07
GAMBIA	10	3,52	3	1,76	5	4,72	5	2,91
GHANA	8	2,82	3	1,76	2	1,89	4	2,33
GUINEA CONAKRY	8	2,82	4	2,35	3	2,83		
PAKISTAN	8	2,82	2	1,18	1	0,94	4	2,33
BANGLADESH	6	2,11	3	1,76	4	3,77	12	6,98
ROMANIA	6	2,11	2	1,18	3	2,83	6	3,49
ALGERIA	4	1,41	5	2,94	4	3,77	4	2,33
CAMERUN	4	1,41	1	0,94				
BENIN	3	1,06	2	1,18				
GUINEA BISSAU	3	1,06	2	1,18	4	3,77		
SIERRA LEONE	2	0,7						
AFGHANISTAN	1	0,35	1	0,94	1	0,58		
ALBANIA	1	0,35	3	1,76	2	1,89	8	4,65
BULGARIA	1	0,35					1	0,58
CILE	1	0,35						
CONGO	1	0,35	1	0,59			1	0,58
EGITTO	1	0,35					1	0,58
IRAN	1	0,35						
IRAQ	1	0,35					1	0,58
LIBIA	1	0,35						
POLONIA	1	0,35	3	1,76			1	0,58
REP. DOMINACANA	1	0,35	2	1,18			4	2,33
SERBIA	1	0,35						
SOMALIA	1	0,35	2	1,18				
SRI LANKA	1	0,35						
TOGO	1	0,35						
UCRAINA	1	0,35	1	0,59			1	0,58
	284	100	169+1	100	99+7	100	162+10	100

Gli alloggi gestiti al 31/12/2019 erano 66, così utilizzati:

- 37 alloggi assegnati a nuclei familiari;
- 13 alloggi assegnati a posti letto per lavoratori (Tab.4);
- 12 alloggi assegnati a coabitazioni (Tab.5);
- 4 alloggi destinati al progetto di accoglienza richiedenti asilo (Tab.7).

La maggior parte degli alloggi gestiti al 31/12/2019 si trova nel Comune di Forlì, come si evince dalla tabella di seguito stilata.

TABELLA 3 - distribuzione degli appartamenti nel territorio forlivese

Comune	N° alloggi
Forlì	64
Forlimpopoli	1
Meldola	1

TABELLA 4 - alloggi gestiti a posti letto

Alloggio	Proprietà	Lavoratori stranieri (uomini)	Lavoratori italiani (uomini)	Totali
VIA A. CASADEI, 10	Privato	4		
VIA A. LIVERANI, 12	Privato	3		
VIA C. MATTEUCCI, 11	Privato	4		
VIA CORELLI, 15	Privato	5		
VIA F.LLI BASINI, 80 *	Privato	3		
VIA M.A. PAGANO, 15/A *	Privato	4		
VIA O. DA BOLOGNA, 17	Privato	4		
VIA ORIANI, 18	Privato	3	1	
VIA RAVEGNANA, 16	Privato	5		
VIA SAN LAZZARO, 2/C	Privato	2		
VIA SARA LEVI NATHAN, 15	Privato	2		
VIA SOLFERINO, 21 INT. 12*	C.S.S.	4		
VIA BOLOGNA, 297/C *	Privato	3	1	
Totale		46	2	48

*alloggi convertiti da CAS a posti letto nel corso del 2019.

TABELLA 5 - alloggi di coabitazione

Proprietà	Proprietà	co-Abitanti
VIA PALAZZOLA, 32	Privato	3
VIA DEL PIOPPO, 16	Privato	3
CORSO DIAZ, 102	Privato	4
VIA SOLFERINO, 21 INT. 17	C.S.S.	3
VIA PRIMAVERA, 3	Privato	2
VIA SOLFERINO, 21 INT. 13	C.S.S.	2
VIA MARONCELLI, 20	Privato	2
VIA MACERO SAULI, 1/A	Privato	3
VIA F.SCO NULLO, 2	Società	2
VIA VALZANIA, 37	Privato	2
VIA DEGLI ORGOGLIOSI, 24	Privato	2
Totale		28
VIA FIUME MONTONE, 6	Privato	Caso particolare: 2 studentesse +3 studenti <u>camerunensi</u>
Totale		33

La progressiva chiusura del progetto di accoglienza (CAS) ha portato, nel corso degli ultimi anni alla riconversione di 8 appartamenti messi a disposizione per famiglie, posti letto e coabitazioni (Tab. 6).

TABELLA 6 - conversione Centri di Accoglienza Straordinaria

Cas	Conversione
VIA PAGANO 15/A	Posti letto
VIALE BOLOGNA, 297/C	Posti letto
VIA BASINI, 80	Posti letto
VIA KENNEDY, 18 FORLIMPOPOLI	Alloggio
VIA SOLFERINO, 21 INT. 13	Coabitazione
VIA SOLFERINO, 21 INT. 12	Posti letto
VIA DEL BRALDO, 4	Restituito per esigenze della proprietà
VIALE ORIANI 22 (MELDOLA)	Vuoto in attesa di essere ristrutturato dalla proprietà
Totale	8

TABELLA 7 - alloggi utilizzati come CAS

Proprietà	Proprietà	Capienza
VIA F.SCO NULLO, 23	Privato	3
VIA SAN LAZZARO, 2/C INT. 2	Privato	4
VIALE VITTORIO VENETO, 121	Privato	5
VIALE G. MATTEOTTI, 75	Privato	6
Totale		18

Complessivamente nel 2019 sono stati:

- riconsegnati 3 alloggi ai proprietari (1 perché venduto, 1 per necessità personali del proprietario e 1 in attesa di lavori di ristrutturazione da parte della proprietà);
- stipulati 4 contratti di locazione con nuovi proprietari (di cui 1 alloggio affittato per la coabitazione di giovani studenti, 1 per la coabitazione di lavoratori, 1 a posti letto per lavoratori italiani e stranieri insieme e 1 per un giovane nucleo familiare).

Uno dei nuovi alloggi è di proprietà del Consorzio Solidarietà Sociale Forlì-Cesena che, già nel 2018, aveva affidato alla Società l'incarico retribuito per la gestione di 6 alloggi in centro a Forlì (gestione degli inquilini, letture dei contatori, recupero crediti, ecc. ...). Nello stesso anno poi 3 dei 6 alloggi si sono liberati ed è stata fatta richiesta al Consorzio di poterli prendere direttamente in affitto, per destinarli ai nostri fini statutari. Il Consorzio ha valutato positivamente la proposta e a metà dicembre 2018 sono stati stipulati i contratti per i 3 appartamenti. Questo quarto affidamento è seguito nel 2019.

Un altro alloggio ci è stato affidato dallo stesso proprietario che, già nel 2018, ci aveva locato un appartamento nonostante le sue remore sull'impossibilità di applicare il regime di cedolare secca. Questo secondo alloggio ci è stato proposto in seguito ad una locazione diretta precedente, conclusasi con uno sfratto difficile. E' oggi uno dei clienti più soddisfatti del servizio che la Fondazione offre e testimonia che il vantaggio che i proprietari possono ottenere, lo si percepisce pienamente quando si sono vissute esperienze di gestione affitti dirette negative.

Nel 2019 è continuata, poi, l'azione di informazione ed accompagnamento ai proprietari per aggiornarli circa il nuovo Accordo Territoriale per i Contratti a Canone Concordato in vigore dal 2018. E' complicato far accettar loro il costo dell'asseverazione prevista dall'Allegato 4, nonostante la disponibilità offerta dalla Fondazione nel redigerla gratuitamente, su loro delega, presso Associazioni di Categoria. In sintesi, infatti, ciò che il proprietario percepisce è che con l'accordo i costi non diminuiscano sensibilmente, diminuiscono invece i canoni ed in più, fino a quando la Fondazione non entrerà ufficialmente nel RUNTS (Registro Unico del Terzo Settore), non potrà beneficiare della cedolare secca.

Al 31/12/2019, gli assegnatari di alloggi della Fondazione risultano **47 lavoratori singoli in posti letto e 13 appartamenti, 37 famiglie e 12 nuclei di coabitazione**. Nelle tabella successiva sono riportati i contratti stipulati a nuovi clienti e quelli revocati. Nel 2019 sono stati stipulati 43 nuovi contratti , di cui 13 per alloggio e 30 per posto letto (vedi Tab. 8)

TABELLA 8 - contratti di concessione stipulati con nuovi clienti

	2019	2018	2017	2016
Alloggi	13	6	5	12
Posti letto	30	12	3	8
Totale	43	18	8	20

TABELLA 9 - contratti di concessione revocati

	2019	2018	2017	2016
Alloggi	14	6	3	15
Posti letto	21	5	1	4
Totale	35	11	4	19

Se è vero che, come in passato, negli alloggi in cui convivono “gruppi di amici”, è continuata la tendenza ad avere rari problemi relazionali e di conduzione della casa, questi problemi sono invece una costante negli alloggi gestiti a posti letto, quando i gruppi di coinquilini non sono omogenei per età e provenienza. Purtroppo però, a causa della forte richiesta, non è stato sempre possibile creare gruppi di abitazione affiatati e collaborativi, e, il disagio gestionale che ne consegue, ci fa comprendere come debba diventare obiettivo prioritario per la Fondazione, lo studio e la creazione di mix sociali potenzialmente sostenibili.

Si segnala, inoltre, come stia diventando sempre più difficile assegnare alloggi a nuclei familiari monoreddito per via delle insufficienti disponibilità economiche. I nuclei familiari che fanno richiesta di alloggio si dichiarano disposti a pagare un canone di locazione che oscilla tra i 350,00/450,00 euro, disponibilità che non trova risposta sul libero mercato, dove raramente si reperiscono alloggi di dimensioni idonee al fabbisogno a un costo così esiguo. Si rammenta che il costo finale per il concessionario è composto, oltre che dal recupero della quota del canone d'affitto che la Fondazione paga ai proprietari, anche dalle spese sostenute per gli alloggi (manutenzione annuale della caldaia, assicurazione sull'immobile, spese condominiali, costi generali di gestione, etc....).

6

I DATORI DI LAVORO

La disponibilità del datore di lavoro ad effettuare la trattenuta dell'affitto direttamente in busta paga rappresenta per la Fondazione, un'importante garanzia di riscossione. Nessun nuovo inquilino del 2019 ha però trovato disponibilità a questo tipo di accordo nel proprio ambito lavorativo e oggi solo 11 persone corrispondono il canone per il posto letto o per l'alloggio con questa modalità.

Nel corso del 2019 è proseguita l'attività di accoglienza dei richiedenti asilo nel comprensorio forlivese, avviata fin dal 2013, prima come "Emergenza Nord Africa", poi come "Mare Nostrum". Numerose sono state le novità e gli eventi del 2019, che si ripercuotono anche in questo inizio del 2020 e che è importante riportare per capire fino in fondo quanto accaduto nell'anno conclusosi. È proseguita l'attività di rendicontazione puntuale della gestione progettuale ed economica dell'accoglienza, che ha continuato ad impegnare notevolmente le nostre risorse sia per la necessità di una concertazione del personale direttamente coinvolto nel progetto di accoglienza e quello amministrativo, sia per le ulteriori richieste di integrazioni e specifiche espresse dalla Prefettura per mezzo della committenza.

Questa attività di rendicontazione quantitativa, come in passato, è sempre stata affiancata alla redazione della relazione dettagliata delle attività svolte, che mensilmente la Società prima e la Fondazione poi redige sin dal 2014. Le relazioni sono a disposizione di tutti i Soci e degli Amministratori presso la sede della Fondazione e sono state di volta in volta inviate alle amministrazioni comunali direttamente coinvolte con la nostra gestione del progetto di accoglienza, nonché agli uffici competenti dell'ASP San Vincenzo De' Paoli e della Prefettura, in un'ottica di trasparenza e valorizzazione del lavoro svolto. Anche nel 2019 i ritardi nella liquidazione delle fatture sono stati considerevoli, attestandosi in media attorno ai sei mesi. Così come in passato, tali ritardi hanno inevitabilmente prodotto ripercussioni sulla liquidità aziendale e reso difficile far fronte con puntualità a tutti i costi di gestione. Fortunatamente, l'affidamento straordinario richiesto e ottenuto presso la Banca di Credito Cooperativo, nonché una oculata gestione delle spese e degli incassi, hanno consentito di chiudere il 2019 assolvendo a tutti gli obblighi verso dipendenti e fornitori, ma ha portato altresì ad un momento di crisi di liquidità importante nei primi mesi dell'anno, essendo in fase di rinnovo l'istruttoria della linea di credito per anticipo fatture, riattivata nel corso del mese di Marzo. Alla data del 31/12/2019, la Prefettura ha liquidato le fatture emesse fino al mese di aprile 2019.

Come illustrato nella relazione riguardante l'anno 2018, la Società per l'Affitto aveva partecipato ad una gara per l'aggiudicazione dei servizi di accoglienza nello stesso anno, poi revocata in autotutela dall'ASP San Vincenzo de Paoli e succeduta dalla pubblicazione da parte del Ministero di un nuovo capitolato per la gestione dell'accoglienza (cd. Capitolato "Salvini"), profondamente diverso dal precedente.

Per il 2019, era stata poi annunciata dalla Prefettura la pubblicazione di una gara sulla base del cd. Capitolato "Salvini". Il contratto scadente il 31/12/2018 è stato pertanto prorogato fino al 30 marzo 2019 e poi ulteriormente fino al 30 aprile 2019, in attesa di espletare tutte le operazioni di gara da parte della Prefettura.

Date le criticità rilevate nel nuovo Bando, in data 21 febbraio 2019 il cd. Capitolato "Salvini" è stato oggetto di analisi nel corso dell'Assemblea di Soci della Società, allo scopo convocata. In quella sede si è preso atto che il capitolato era fortemente modificato e ridimensionato sia nei contenuti progettuali che nelle metodologie operative che avevano caratterizzato la gestione dell'accoglienza da parte della Società tra il 2013 e il 2019. Infatti, veniva abolita ogni azione volta all'integrazione dei richiedenti asilo ed inoltre il prezzo a base di gara non includeva numerose voci di spesa ritenute indispensabili (quali cure sanitarie e farmaci, manutenzione degli alloggi, ecc. ..) alle quali la Fondazione non avrebbe potuto far fronte con proprie risorse finanziarie. I Soci avevano pertanto deliberato che la partecipazione della Società sarebbe stata subordinata alla concessione di due deroghe da parte della Prefettura, che però non sono state concesse dalla stessa. Si è quindi deciso di non partecipare alla gara e si è proceduto ad operare in regime di proroga per l'intero 2019. Facendo seguito, infatti, alla proroga sopramenzionata con scadenza 30/04/2019, ne sono seguite ulteriori con scadenza 30/06/2019, 31/08/2019, 31/12/2019. Negli ultimi mesi del 2019 è stata più volte avanzata l'ipotesi di una chiusura definitiva della nostra gestione nel corso dei primi mesi del 2020, perciò è stata richiesta ed ottenuta una graduale riduzione dei posti a disposizione. La chiusura definitiva del progetto di accoglienza è avvenuta in data 27/05/2020. In ogni caso, avendo già anticipazioni che il cd. Capitolato "Salvini" non avrebbe previsto alcuna attività di integrazione per i richiedenti asilo ed avendo necessità di un periodo di disdetta di 6 mesi per i locali dedicati alla gestione dell'accoglienza ed alla scuola di italiano, a titolo cautelativo si era già provveduto a dare disdetta degli spazi suddetti che, quindi, a partire dal 30 marzo 2019, non sono più nella disponibilità della Fondazione.

Anche per l'anno 2019 la gran parte degli alloggi gestiti da Fondazione Abitare sono proprietà di soggetti privati.

TABELLA 10

Proprietari	Numero alloggi
Privati	48
Comune di Forlì	10
Società private	4
Consorzio di solidarietà sociale	4

Per quanto riguarda gli assegnatari morosi, la Fondazione ha continuato ad operare un costante monitoraggio e provveduto a sollecitare regolarmente i mancati pagamenti, anche ricorrendo al supporto legale, quando necessario. Laddove si sono verificate morosità legate ad oggettive problematiche correlate alla perdita del lavoro, è stato fornito supporto per la domanda di contributo al Fondo Casa comunale, al Fondo Morosità Incolpevole ed al Fondo per il contributo affitto, e comunque è stata proposta una rateazione sostenibile del debito. Anche l'azione di recupero crediti nei confronti di debitori di anni precedenti è stata costante ed è avvenuta con il supporto di un legale.

Nel corso del 2019 sono stati recuperati € 22.975, di cui € 21.275 tramite decreto ingiuntivo e € 1.700 tramite azione diretta da parte della Fondazione (attraverso l'accompagnamento e l'invito a sottoscrivere degli accordi per il rientro del debito). Come nel 2018 anche nel corso del 2019, la procedura di verifica presso il Centro per l'Impiego in merito alla posizione lavorativa dei debitori, che è stato in passato un canale prioritario nell'individuazione dei datori di lavoro al fine di procedere al pignoramento dello stipendio per il recupero dei canoni non pagati, è risultata più complessa. Infatti, gli Uffici comunicano la posizione lavorativa solo in presenza di un titolo esecutivo. Pertanto, solo laddove esistono margini di certezza che il debitore stia lavorando, si è provveduto ad affidare al legale l'incarico per la costituzione del titolo di recupero forzoso. Le azioni intraprese in tal senso hanno permesso il recupero effettivo nel 2019 di € 4.444. La maggior parte dei recuperi si vedranno nel corso del 2020/21. Questa modalità, l'unica che rende possibile accedere oggi alle informazioni necessarie, proseguirà anche nel corrente anno.

- AbitiAmo Forlì - Shaping Fair Cities (già finanziato) è un percorso in coprogettazione con enti del terzo settore operanti sul territorio comunale per interventi innovativi e sperimentali inerenti le tematiche dell'immigrazione e della parità di genere da sviluppare in collegamento al Piano di Zona per la Salute e il Benessere Sociale del Distretto di Forlì 2018-2020. La Fondazione ha in corso un progetto partecipativo relativo al quartiere "Resistenza", proposto in collaborazione con la Cooperativa Cad, l'Associazione Dinamica e l'Associazione Forlì Città Aperta. Il progetto è stato sospeso a causa dell'emergenza sanitaria e prorogato a marzo 2021.

- “Incontriamoci a casa mia” è un percorso pensato all'interno del format più ampio della settimana del Buon Vivere 19 che aveva come titolo “Incontri”, per promuovere la conoscenza tra le diverse culture dell'abitare. Si sono organizzati laboratori aperti a tutti con la possibilità di sperimentare la propria “casa ideale” con l'ausilio di blocchetti di legno da aggregare che simboleggiavano i diversi ambiti funzionali della casa (cucina, soggiorno, camere, bagno, giardino, ecc.). Gli schemi compositivi realizzati dalle persone sono stati poi fotografati e proiettati per creare una galleria in continua evoluzione per far conoscere e stimolare la curiosità verso i “diversi” modi di abitare.
- “Abitiamoci” è un progetto ancora in corso di coabitazione con l'utilizzo di spazi comuni in corso in collaborazione con il Consorzio di Solidarietà Sociale.
- Accoglienza richiedenti asilo (con ASP San Vincenzo de' Paoli) terminato in data 27/05/2020 (vedere punto 5).

11

LE RISORSE UMANE

Il 2019 è stato caratterizzato da sostanziali cambiamenti nell'organico della Fondazione in relazione soprattutto alle mutate esigenze circa la gestione dell'accoglienza dei richiedenti asilo.

Rispetto al 31.12.2018, quando l'organico constava di 10 addetti, nel corso dell'anno seguente, lo stesso si è ridotto a 5 unità, come da sintesi contenute nella tabella 11.

TABELLA 11

Ruolo	Ore settimanali	Tipo di contratto	Attività principali
Coordinatore	40	Tempo indeterminato	- Coordinamento equipe - Coordinamento progetto accoglienza - Rapporto con committenti, enti, istituzioni, legale rappresentante e CdA - Sportello housing sociale
Amministrativo	25	Tempo indeterminato	- Contabilità - Gestione amministrativa housing sociale - gestione amministrativa progetto di accoglienza - iter burocratico contratti social housing (Proprietari e inquilini) - Gestione utenze ufficio e progetto di accoglienza
Mediatore sociale/operatore di struttura	40	Tempo indeterminato	- visite negli alloggi - mediazione dei conflitti e coabitazioni - mediazione linguistica e accompagnamento richiedenti asilo - traslochi e piccole manutenzioni domestiche
Mediatore sociale/operatore	40	Tempo indeterminato	- coordinamento operativo attività di accoglienza - accompagnamento, mediazione linguistica e sportello richiedenti asilo - procedure burocratiche e sanitarie richiedenti asilo in rete con i servizi del territorio - archivio documenti e back office - sportello social housing
Addetto alle pulizie	Secondo necessità	A chiamata	- pulizie straordinarie nei CAS

Così come negli anni passati, anche nel 2019 la Fondazione si è resa disponibile ad accogliere tirocinanti, al fine di sostenere l'inserimento nel mondo del lavoro di persone a vario titolo "fragili" o alla ricerca del primo impiego. Accogliere un tirocinante significa investire tempo ed energie nell'affiancamento, ma si è valutato che anche sotto questo aspetto, la Fondazione Abitare svolga il proprio ruolo sociale e di promozione di fiducia nella comunità:

- 1 tirocinante dal Comune di Forlì (area adulti) da dicembre 2018 a giugno 2019;
- 1 tirocinante dal Comune di Forlì (area disabili) da giugno a dicembre 2019 con possibile proroga a tutto il 2020;
- 1 tirocinante dall'Università di Bologna da novembre 2019 a marzo 2020;
- 1 tirocinante europeo Uniser a luglio 2019;
- 1 alternanza scuola/lavoro (alunni disabili) a settembre 2019.

Forlì, 14/07/2020

Il Presidente
arch. Simona Zoffoli

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019

STATO PATRIMONIALE

<i>ATTIVO</i>	2.019	2.018
A) Quote associative ancora da versare		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali:		
1) costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità		
2) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		
3) spese manutenzioni da ammortizzare		
4) oneri pluriennali		2.162
5) Altre		
Totale	-	2.162
II - Immobilizzazioni materiali:		
1) terreni e fabbricati	400	836
2) impianti e attrezzature	12.883	16.679
3) altri beni		
4) Immobilizzazioni in corso e acconti		
5)		
Totale	13.283	17.515
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni	500	500
2) crediti		
di cui esigibili entro l'esercizio successivo		
3) altri titoli	25.300	
Totale	25.800	500
Totale immobilizzazioni (B)	39.083	20.177
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze:		
1) materie prime, sussidiarie, e di consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci		
5) acconti		
Totale	-	-
II - Crediti:		
1) verso clienti	248.871	433.231
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
2) verso altri	26.663	39.780
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale	275.534	473.011
III - Attività finanziarie non immobilizzate		
1) partecipazioni		
2) altri titoli		
Totale		
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	59.295	24.561
2) assegni		
3) denaro e valori in cassa	95	86
Totale	59.390	24.647
Totale attivo circolante(C)	334.924	497.658
D) Ratei e risconti	3.106	2.780
Totale attivo	377.113	520.615

<i>PASSIVO</i>	2.019	2.018
	2.019	2.018
A) Patrimonio netto		
I - Fondo di dotazione dell'ente	50.000	54.623
II Patrimonio vincolato		
1) riserve statutarie		
2) fondi vincolati per decisione degli organi istituzionali		
3) fondi vincolati destinati da terzi		
III - Patrimonio libero		
1) risultato gestionale esercizio in corso	6.123	3.188
2) riserve accantonate negli esercizi precedenti	7.310	
Totale	63.433	57.811
B) Fondi per rischi ed oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) altri	60.051	60.051
Totale	60.051	60.051
C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	24.438	21.494
D) Debiti		
1) debiti verso banche	76.610	218.343
esigibili oltre l'esercizio successivo		
2) debiti verso altri finanziatori		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
3) acconti		615
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
4) debiti verso fornitori	23.574	23.534
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
5) debiti tributari	11.379	17.302
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
6) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.574	9.122
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		
7) altri debiti	93.564	86.257
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	85.210	70.858
Totale	210.701	355.173
E) Ratei e risconti	18.490	26.086
Totale passivo	377.113	520.615

CONTO ECONOMICO

<i>ONERI</i>	2019	2.018	<i>PROVENTI E RICAVI</i>	2019	2.018
1 Oneri da attività tipiche			1 Proventi e ricavi da attività tipiche		
1 1 Acquisti	96.752	125.548	1 1 Da contributi su progetti	369.409	527.437
1 2 Servizi	92.202	107.004	1 2 Da contratti con enti pubblici		4.875
1 3 Godimento beni di terzi	301.886	296.217	1 3 Da soci ed associati	354.049	328.253
1 4 Personale	129.170	232.851	1 4 Da non soci		1.639
1 5 Ammortamenti	5.842	4.636	1 5 Altri proventi e ricavi		
			Rimborsi spese inerenti (bolli, condominiali,		
1 6 Oneri diversi di gestione	35.451	48.673	registrazione ecc...)	26.205	14.238
Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo					
1 7 circolante	18.997	20.000			
	680.299	834.929		749.664	876.442
2 Oneri promozionali e di raccolta fondi			2 Proventi da raccolta fondi		
2 1 Raccolta 1			2 1 Raccolta 1		
2 2 Raccolta 2			2 2 Raccolta 2		
2 3 Raccolta 3			2 3 Raccolta 3		
2 4 Attività ordinaria di promozione			2 4 Attività ordinaria di promozione		
	-	-		-	-
3 Oneri da attività accessori			3 Proventi e ricavi da attività accessorie		
			Da attività connesse e/o gestioni commerciali		
3 1 Acquisti			3 1 accessorie		
3 2 Servizi			3 2 Da contratti con enti pubblici		
3 3 Godimento beni di terzi			3 3 Da soci ed associati		
3 4 Personale			3 4 Da non soci		
3 5 Ammortamenti			3 5 Altri proventi e ricavi	4.934	21.206
3 6 Oneri diversi di gestione			3 6 Rimborsi spese legali	7.907	1.347
	-	-		12.840	22.553
4 Oneri finanziari e patrimoniali			4 Proventi finanziari e patrimoniali		
4 1 su rapporti bancari	11.916	7.552	4 1 Da rapporti bancari	32	
4 2 su prestiti			4 2 Da altri investimenti finanziari		
4 3 da patrimonio edilizio			4 3 Da patrimonio edilizio		
4 4 da altri beni patrimoniali			4 4 Da altri beni patrimoniali		
4 5 Oneri straordinari			4 5 Proventi straordinari		
	11.916	7.552		32	-
5 Oneri di supporto generale					
5 1 Acquisti	764	-			
5 2 Servizi	33.282	31.342			
5 3 Godimento beni di terzi	3.536	5.578			
5 4 Personale	12.189				
5 5 Ammortamenti	551				
5 6 Altri oneri	2.835	982			
5 7 Imposte	11.041	15.423			
	64.198	53.325		-	-
Totale	756.413	895.806		762.536	898.995
<i>Avanzo (Disavanzo dell'esercizio) 2019</i>	6.123				
<i>Avanzo (Disavanzo dell'esercizio) 2018</i>		3.189			
Totale a pareggio	762.536	898.995		762.536	898.995

NOTA INTEGRATIVA

Il Bilancio d'esercizio di Fondazione Abitare, chiuso al 31 dicembre 2019, composto da Stato Patrimoniale, Rendiconto Gestionale, Nota Integrativa e Relazione di Missione, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e trova costante riferimento ai principi di redazione e ai criteri di valutazione civilistici, di cui agli artt. 2423-bis e 2426 del Codice Civile. Ove applicabili, sono stati altresì osservati i principi e le raccomandazioni, pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica. In particolare, si illustra la struttura ed il contenuto del bilancio e le variazioni del patrimonio netto in accordo con i criteri, in attesa dell'entrata in vigore della normativa contenuta nel Codice del Terzo Settore (CTS), condizionata alla effettiva operatività del Registro Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), definiti dal principio n. 1 "Quadro sistemico per la preparazione e la presentazione del bilancio degli enti non profit" emanato dall'Agenzia per il terzo settore, dal CNDCEC (Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili) e dall'OIC (Organismo Italiano Contabilità) e al documento emanato dall'Agenzia per il terzo settore intitolato "Linee guida e schemi per la redazione del bilancio degli enti non profit". Sono state inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge. La Nota integrativa è stata redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, conformemente agli articoli 2423, 2423-bis, 2423-ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425-bis e 2426 del Codice Civile.

Al fine di fornire una maggior informativa relativamente ad alcune poste di bilancio, si è provveduto alla redazione del Bilancio d'esercizio in forma estesa.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 evidenzia un risultato gestionale d'esercizio positivo pari ad Euro 6.123.

La Relazione di Missione ha poi la funzione di integrare i documenti di bilancio per garantire un'adeguata rendicontazione sull'operato dell'ente e sui risultati ottenuti, con una prospettiva centrata sul perseguimento della missione istituzionale.

Il Bilancio è infine corredato dalla "Relazione del Sindaco Unico", organo a cui è demandato il controllo contabile e la revisione del bilancio stesso.

La Fondazione di partecipazione Abitare nasce dalla trasformazione della Società per l’Affitto soc. cons. a r.l. e ne eredita la mission e le attività, con l’obiettivo di svilupparle ed integrarle con altre azioni sul tema dell’abitare, rispondenti al mutato contesto sociale.

La Società per l’Affitto è stata costituita nel 2001 sulla base di una partnership pubblico-privata nata con l’obiettivo condiviso di dare una risposta al bisogno abitativo dei lavoratori, sia stranieri che provenienti da altre zone del nostro Paese, che numerosi in quegli anni arrivavano nel comprensorio per soddisfare, soprattutto, la richiesta di manodopera delle aziende, garantendo al contempo il patrimonio dei proprietari. Per 17 anni la società ha gestito appartamenti di privati ed alcuni del Comune di Forlì, rispondendo alla propria missione con esiti operativi ed economici positivi, anche se negli anni l’attività è stata inevitabilmente influenzata dai cambiamenti intervenuti nel contesto sociale, lavorativo ed anche normativo. Infatti il numero massimo di alloggi gestiti nel comprensorio è stato di 104 nel 2007, numero che è andato poi riducendosi, fino a giungere a 66 gestiti al 31 dicembre 2019, che offrono soluzione a circa 250 persone. Tale contrazione è dovuta ad alcune concause:

- la **contrazione delle domande** di posti letto da parte dei lavoratori, dovuta alla crisi economica intervenuta a partire dal 2008 (ricordiamo che la società sottoscriveva contratti di concessione solo a soggetti in possesso di reddito da lavoro);
- l’**accresciuta possibilità**, sia per le famiglie che per i singoli, di trovare casa in maniera autonoma nel mercato;
- la scelta di molti proprietari di recedere dai contratti e di **non affidare** alla società i propri appartamenti nell’impossibilità di beneficiare della cedolare secca, nel frattempo istituita, essendo la società un ente commerciale, ancorché senza fine di lucro;
- la presenza sul mercato di un **patrimonio immobiliare obsoleto** sul quale i proprietari non hanno risorse economiche da investire per effettuare interventi di messa a norma, il che ne preclude la possibilità della locazione;
- infine, l’**evoluzione** ed i mutamenti intervenuti negli anni dei fabbisogni abitativi dei propri utenti: sempre più italiani di profili diversi, molti di questi, ad esempio, pensionati o nuclei monogenitoriali fragili o coniugi separati, con richieste emergenti di nuove forme abitative, alle quali però la società, per via dei limiti posti dall’attuale status, non ha potuto e non può dare risposta.

Da ultimo, nel 2016, parallelamente alle citate azioni di social housing, i soci hanno chiesto alla società di intervenire nell'**accoglienza dei richiedenti asilo**. In virtù del mutato scenario che andava profilandosi, fin dal 2014 l'assemblea della società aveva dato mandato al consiglio di amministrazione di esplorare possibili forme giuridiche alternative a quella attuale, in modo da individuare un assetto societario più consono al cambiamento del contesto e dei bisogni. L'esito di tale percorso di approfondimento ha indirizzato verso la forma della Fondazione di partecipazione che consente l'adesione sia di soggetti pubblici che privati, finalizzando il patrimonio ad uno scopo univoco.

La necessità di effettuare approfondimenti e verifiche puntuali da parte dei soci, in particolare quelli pubblici ha richiesto diversi passaggi e momenti di confronto. Il progetto di trasformazione quindi si è protratto nel tempo; intraprendere tale percorso è stato però indispensabile per il fatto che, da statuto, la società sarebbe andata a naturale scadenza nel 2020 e, parallelamente, una serie di novità normative, intervenuta a partire dal 2016, ha portato grande incertezza sulla possibilità di proseguire l'attività con l'assetto consortile.

In particolare ci si riferisce a:

- il **codice degli appalti**, con i limiti che pone agli affidamenti diretti dei servizi, anche in caso di società in house, quindi a maggior ragione società partecipate in cui nessun ente pubblico esercita il controllo societario;
- la **riforma delle partecipate**, che pone limiti sia formali (il numero degli amministratori), che economici (1 milione di euro di valore minimo della produzione nel triennio 2017-2019), che sostanziali (gestire un servizio pubblico di interesse generale) al mantenimento della partecipazione societaria per gli enti pubblici.

Nel 2017 e poi è entrato in vigore il **nuovo codice del terzo settore**, che reca opportunità interessanti non solo al mantenimento e rafforzamento delle attività fino ad oggi gestite, ma che potrebbe aumentare le potenzialità per la possibilità di partecipare a bandi per finanziare progetti specifici, di sviluppare percorsi di co-progettazione con gli enti pubblici, di consentire ai proprietari di immobili di beneficiare della cedolare secca, di poter coinvolgere volontari nella propria attività, di adottare la fiscalità degli enti del terzo settore.

Questo scenario è andato evolvendosi parallelamente al consolidamento del patrimonio della società, consentendo piena autonomia nel percorso di trasformazione a Fondazione di partecipazione.

Quindi, il mutamento del contesto sociale normativo, l'evolversi dei bisogni abitativi, le riforme normative e il consolidamento del bilancio hanno indotto i soci della società a dare un impulso alla trasformazione, individuando nella Fondazione di partecipazione ente del terzo settore la forma giuridica più idonea.

Così in data 31.12.2018 con atto a rogito la Società Consortile a responsabilità limitata' è stata trasformata in Fondazione Abitare, fondazione di partecipazione.

La trasformata "Fondazione Abitare" aspira a diventare ente del terzo settore trasmigrando nel Registro unico del terzo settore (ai sensi del D.LGS 117/2017) quando sarà istituito.

Di conseguenza, con il citato atto di trasformazione, lo statuto sociale è stato adeguato alle prescrizioni previste del D.Lgs. 117/2017 anche negli aspetti che presuppongono l'operatività del registro unico nazionale del terzo settore, e pertanto lo stesso sarà idoneo ad ottenere l'iscrizione in detto registro quando sarà esistente.

Solo in quel momento la Fondazione Abitare integrerà la propria denominazione in "Fondazione Abitare ETS".

La trasformazione ha prodotto i suoi effetti in data 05.05.2019 e cioè il sessantesimo giorno successivo al riconoscimento come Fondazione da parte dell'autorità amministrativa (avvenuto in data 05.03.2019 con D.D. 3965), non essendovi stata alcuna opposizione da parte dei creditori sociali.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dall'articolo 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale, al fine di garantire la comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi e i costi nel rispetto della competenza temporale e indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio.

Inoltre, si rileva che:

- non si è proceduto ad alcun raggruppamento di voci nello stato patrimoniale e nel conto economico;
- non sono riscontrabili componenti dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema;
- non si è proceduto ad indicare le singole voci iscritte nello stato patrimoniale e nel conto economico aventi un importo corrispondente a zero;

- i paragrafi esposti nella presente nota integrativa rispettano le disposizioni previste dall'art. 2427 del Codice Civile.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Ai sensi dell'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, si evidenzia che non è stata applicata alcuna delle deroghe previste.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Relativamente ai dati patrimoniali, economici e finanziari di confronto riferiti al medesimo periodo del precedente esercizio si precisa che gli stessi sono stati riclassificati per aderire allo schema di bilancio adottato in ragione della nuova natura giuridica di fondazione di partecipazione. Come ampiamente esposto infatti la Fondazione deriva dall'operazione di trasformazione di una società consortile che ha avuto effetto in data 5 maggio 2019 e pertanto il bilancio dell'esercizio precedente è stato redatto secondo gli schemi previsti agli artt. 2424 e 2425 del codice civile, schemi che in diverse parte non collimano con quelli utilizzati in questa sede.

L'esempio più lampante è costituito dalle poste del patrimonio netto; laddove l'anno precedente esisteva un capitale sociale e varie riserve nel corrente esercizio troviamo il fondo di dotazione.

Criteri di valutazione applicati

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1) del Codice Civile, i criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio, nelle rettifiche di valore e nella conversione dei valori non espressi all'origine in moneta avente corso legale nello Stato sono di seguito esposti.

Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto, comprensivo dei relativi oneri accessori. Le spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere “recuperate” grazie alla redditività futura dell’impresa e nei limiti di questa. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederebbe a svalutare l’immobilizzazione. L’ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un “piano” che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce in ogni caso non superiore a cinque anni. Non si evidenzia la necessità di operare svalutazioni ex-art.2426, n.3, del Codice Civile, eccedenti quelle previste dal piano di ammortamento prestabilito.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione e relativi oneri accessori.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono stati addebitati integralmente a conto economico; quelli aventi natura incrementativa sono stati attribuiti ai cespiti a cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

L’ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura economico-tecnica, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene. Il criterio di ammortamento applicato, non si discosta da quello utilizzato nell’esercizio precedente e verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo “economico” quali, per esempio, l’obsolescenza tecnica, l’intensità d’uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell’utilizzo, ecc... Inoltre, l’immobilizzazione che, alla data della chiusura dell’esercizio, risultasse durevolmente di valore inferiore a quello risultante dall’applicazione del criterio sopra esposto, verrà iscritta a tale minor valore. Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere, in ogni caso, carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l'esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex-art. 2426 n.3 del Codice Civile, eccedenti l'ammortamento prestabilito.

Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite:

- da una partecipazione in Cooperfidi;
- e da un deposito (euro 25.300) vincolato per la costituzione della Fondazione in accordo con le normative regionali.

CREDITI E DEBITI

I crediti e i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, se applicabile, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo con la precisazione che la società si è avvalsa della facoltà di cui all'art. 2423 c.c. comma 4 nei casi in cui l'applicazione del metodo del costo ammortizzato abbia effetti irrilevanti.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto avrebbe comportato effetti irrilevanti.

Cassa banche

Le giacenze di cassa ed i crediti e debiti verso banche sono valutati al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono calcolati in base al principio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura della relazione semestrale non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo le aliquote e le norme vigenti. Non sono presenti imposte anticipate e/o differite.

Costi e ricavi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

ALTRE INFORMAZIONI

Si rimanda alla Relazione di Missione

NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA - ATTIVO

Di seguito viene analizzato l'attivo del bilancio d'esercizio, con evidenza ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, delle variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci dell'attivo.

IMMOBILIZZAZIONI

Di seguito vengono analizzate le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 2) del Codice Civile, nei prospetti seguenti vengono esposti i movimenti delle immobilizzazioni, specificando per ciascuna voce: il costo, le precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni; le acquisizioni, gli spostamenti da una ad altra voce, le alienazioni avvenute nella frazione di esercizio, le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nella frazione di esercizio e il totale delle rivalutazioni riguardanti le immobilizzazioni esistenti alla chiusura del periodo.

Immobilizzazioni immateriali

Di seguito vengono analizzate le immobilizzazioni immateriali.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 2) del Codice Civile, nel seguente prospetto vengono esposti i movimenti delle immobilizzazioni immateriali, specificando per ciascuna voce: il costo, le precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni; le acquisizioni, gli spostamenti da una ad altra voce, le alienazioni avvenuti nella frazione di esercizio, le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nella frazione di esercizio e il totale delle rivalutazioni riguardanti le immobilizzazioni immateriali esistenti alla chiusura nella frazione di esercizio.

	Diritti di brevetto e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
Valore di inizio periodo				
Costo			48.438	48.438
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo amm.to)			46.277	46.277
Svalutazioni				
Valore di bilancio			2.161	2.161
Variazioni nel periodo				
Incrementi per acquisizioni				
Decrementi per alienazioni e dismissioni				
Rivalutazioni				
Ammortamento del periodo			2.162	2.162
Svalutazioni				
Altre variazioni				
Totale variazioni			2.162	2.162
Valore di fine periodo				
Costo			48.438	48.438
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo amm.to)			48.438	48.438
Svalutazioni				
Valore di bilancio			0	0

Immobilizzazioni materiali

Di seguito vengono analizzate le immobilizzazioni materiali.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 2) del Codice Civile, nel seguente prospetto vengono esposti i movimenti delle immobilizzazioni materiali, specificando per ciascuna voce: il costo, le precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni; le acquisizioni, gli spostamenti da una ad altra voce, le alienazioni avvenuti nella frazione di esercizio, le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nella frazione di esercizio e il totale delle rivalutazioni riguardanti le immobilizzazioni esistenti alla chiusura della frazione di esercizio.

	Terreni e fabbricati	Impianti e attrezzature	Altri beni	Imm. In corso e acconti	Totale
Valore di inizio periodo					
Costo		20.358	36.142		56.500
Rivalutazioni					
Ammortamenti (Fondo amm.to)		19.522	19.463		38.985
Svalutazioni					
Valore di bilancio		836	16.679		17.515
Variazioni nel periodo					
Incrementi per acquisizioni					
Decrementi per alienazioni e dismissioni					
Rivalutazioni					
Ammortamento del periodo		436	3.795		4.231
Svalutazioni					
Altre variazioni					
Totale variazioni		436	3.795		4.231
Valore di fine periodo					
Costo		20.358	36.142		56.500
Rivalutazioni					
Ammortamenti (Fondo amm.to)		19.958	23.258		43.216
Svalutazioni					
Valore di bilancio		400	12.884		13.284

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito vengono analizzate le immobilizzazioni finanziarie.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 2) del Codice Civile, di seguito vengono analizzati i movimenti delle partecipazioni in imprese controllate, in imprese collegate, in imprese controllanti, in imprese sottoposte al controllo delle controllanti, in altre imprese, degli altri titoli e degli strumenti finanziari derivati attivi.

	Partecipazioni	Crediti	Altri titoli
Valore di inizio periodo			
Costo	500		500
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo amm.to)			
Svalutazioni			
Valore di bilancio	500		500
Variazioni nel periodo			
Incrementi per acquisizioni		25.300	25.300
Decrementi per alienazioni e dismissioni			
Rivalutazioni			
Svalutazioni			
Altre variazioni			
Totale variazioni			
Valore di fine periodo			
Costo	500	25.300	25.300
Rivalutazioni			
Svalutazioni			
Valore di bilancio	500	25.300	25.300

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Ai sensi dell'art. 2427-bis, comma 1, numero 2), lettera a) del Codice Civile, di seguito viene analizzato il valore delle immobilizzazioni finanziarie, con evidenza del valore contabile e del loro fair value.

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni	500	500
Crediti		
Altri titoli	25.300	25.300

ATTIVO CIRCOLANTE

Di seguito viene analizzato l'attivo circolante.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito vengono analizzati i crediti iscritti nell'attivo circolante.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, si espongono di seguito le variazioni intervenute nei crediti iscritti nell'attivo circolante con l'evidenza delle quote scadenti entro e oltre l'esercizio nonché, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6), del Codice Civile, di quelle con durata residua superiore a 5 anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	433.231	- 184.360	248.871	248.871	0	0
Crediti verso altri	39.932	-13.269	26.663	26.663	0	0
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0
Totale crediti	473.163	-197.629	275.534	275.534	0	0

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Tale fondo rettificativo è stato allocato per Euro 65.000 (di cui euro 63.508 come fondo tassato ed euro 1.492 come fondo non tassato) a rettifica della voce "CIII) Crediti Verso Clienti" per perdite presunte su crediti ed include svalutazioni generiche e specifiche.

Non sono presenti crediti esigibili oltre l'esercizio e nemmeno crediti esigibili oltre i 5 anni.

La situazione dei crediti non presenta posizioni che meritino particolari commenti e la loro rotazione può essere considerata normale rispetto alle modalità commerciali attuate.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6), del Codice Civile, segnaliamo che i crediti iscritti nell'attivo circolante sono tutti relativi all'area geografica ITALIA.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 6-ter), del Codice Civile, segnaliamo che non sono presenti crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

Disponibilità liquide

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, si espongono di seguito le variazioni intervenute nell'esercizio nelle disponibilità liquide, il cui saldo rappresenta l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	24.561	34.734	59.295
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa	86	9	95
Totale disponibilità liquide	24.647	34.743	59.390

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Nella voce ratei e risconti attivi sono iscritti i proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte in tali voci soltanto le quote di proventi e costi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, si espongono di seguito le variazioni intervenute nell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	0	261	261
Risconti attivi	2.780	65	2.845
Totale Ratei e risconti attivi	2.780	326	3.106

ONERI FINANZIARI CAPITALIZZATI

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 8), del Codice Civile, segnaliamo che non sono stati capitalizzati oneri finanziari ad alcuna voce dello Stato Patrimoniale.

NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA - PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Di seguito viene analizzato il passivo e il patrimonio netto del bilancio d'esercizio, con evidenza ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, delle variazioni intervenute nella consistenza delle altre voci del passivo, ed in particolare per le voci del patrimonio netto, per i fondi e per il trattamento di fine rapporto, della formazione e delle utilizzazioni.

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4), del Codice Civile, le voci di patrimonio netto vengono nei seguenti prospetti analiticamente indicate, con evidenza della formazione e delle utilizzazioni. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numeri 7 e 7-bis), del Codice Civile, le voci di patrimonio netto e le altre riserve vengono, nei seguenti prospetti, analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché della loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi.

	Valore inizio esercizio	Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Fondo di dotazione				50.000		50.000
Riserve accantonate negli es. precedenti				7.310		7.310
Risultato gestionale in corso					6.123	6.123

Il patrimonio libero è costituito dal risultato dell'esercizio 2019, nonché dai risultati gestionali di esercizi precedenti. Rappresenta un fondo di riserva destinato ad attività non ancora individuate. Lo stesso potrà essere utilizzato per rispondere prontamente alle opportunità e alle esigenze che sorgeranno nel corso dei prossimi esercizi.

Il fondo di dotazione ammonta ad euro 50.000 e rispecchia la specifica previsione normativa relativa allo stato giuridico dell'Ente così come previsto dallo statuto della fondazione. Alla data del 31 dicembre 2019 non sussiste quota del patrimonio vincolata a specifiche scelte operate da terzi donatori o dagli organi istituzionali.

Gli importi del fondo di dotazione e delle riserve accantonate negli esercizi precedenti sono stati indicate nella colonna "riclassifiche" in quanto derivano dal citato atto di trasformazione con il quale, il patrimonio della trasformata "Società Per l'Affitto - soc. consortile" ha contribuito alla creazione del patrimonio della Fondazione.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4), del Codice Civile, di seguito si forniscono le informazioni sui fondi per rischi e oneri, con evidenza della formazione e delle utilizzazioni.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio				60.051	60.051
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio					
Altre variazioni					
Totale variazioni					
Valore di fine esercizio				60.051	60.051

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 7), del Codice Civile, la voce Altri fondi, al 31.12.2019, pari a euro 60.051, risulta così composta: FONDO PER RIPRISTINO ALLOGGI.

Esso accoglie il rischio di danni subiti dagli appartamenti concessi in sub-locazione (concessione ante trasformazione) per i quali la fondazione sarebbe chiamata a rispondere in prima istanza come conduttore.

Ai sensi dell'art. 2424-bis comma 3, del Codice Civile, gli accantonamenti per rischi

ed oneri sono destinati soltanto a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4), del Codice Civile, di seguito si forniscono le informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato, con evidenza della formazione e delle utilizzazioni. L'importo è stato calcolato a norma dell'art. 2120 del Codice Civile.

	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
Valore di inizio esercizio	21.494
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	8.220
Utilizzo nell'esercizio	5.276
Altre variazioni	
Totale variazioni	2.944
Valore di fine esercizio	24.438

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

DEBITI

Di seguito viene analizzata la composizione dei debiti della società.

Variazioni e scadenza dei debiti

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4), del Codice Civile, di seguito vengono analizzate le variazioni intervenute nei debiti con evidenza delle quote scadenti entro e oltre l'esercizio nonché, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6) del Codice Civile, di quelli con durata residua superiore a 5 anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	218.343	-141.733	76.610	76.610		
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti	615	-615				
Debiti verso fornitori	23.534	40	23.574	23.574		
Debiti tributari	17.302	-5.923	11.379	11.379		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	9.122	-3.548	5.574	5.574		
Altri debiti	86.408	7.156	93.564	8.354	85.210	
Totale debiti	355.324	-144.623	210.701	125.491	85.210	

Suddivisione dei debiti per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6) del Codice Civile segnaliamo che i debiti sono relativi all'area geografica ITALIA.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6) del Codice Civile segnaliamo che non sono presenti debiti assistiti da garanzia reale sui beni sociali.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6-ter), del Codice Civile, segnaliamo che non sono presenti debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Nella voce ratei e risconti passivi sono iscritti i costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi. Sono iscritte in tali voci soltanto le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, si espongono di seguito le variazioni intervenute nell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	7.552	8.711	16.263
Risconti passivi	18.534	-16.307	2.227
Totale Ratei e risconti attivi	26.086	-7.596	18.490

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. Non sussistono, al 31.12.2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA - RENDICONTO GESTIONALE

Nel presente bilancio si è provveduto a riclassificare le voci di conto economico secondo lo schema previsto nel documento emanato dall'Agenzia per il terzo settore intitolato "Linee guida e schemi per la redazione del bilancio degli enti non profit".

Il rendiconto gestionale informa in che modo le risorse della Fondazione sono state acquisite e impiegate nel periodo nelle "aree gestionali". Le aree gestionali della Fondazione sono le seguenti e possono essere così definite:

- **Area delle attività istituzionali:** tale area gestionale accoglie l'importo delle assegnazioni effettuate e dei contributi ricevuti relativamente all'attività svolta ai sensi delle disposizioni statutarie e costitutive che identificano le finalità della Fondazione. Nella gestione dell'attività istituzionale rientrano quindi tutte le operazioni che sono direttamente correlate alla missione della Fondazione.
- **Area delle attività promozionali e di raccolta fondi:** è l'area che accoglie gli oneri e i proventi relativi all'attività di raccolta effettuata dalla Fondazione.
- **Area delle attività accessorie:** è l'area che accoglie gli oneri e i proventi delle attività complementari all'attività istituzionale, in grado di garantire le risorse utili a perseguire le finalità istituzionali espresse dallo statuto.
- **Area delle attività di gestione finanziaria e patrimoniale:** è l'area che accoglie gli oneri e proventi delle attività di gestione patrimoniale e finanziaria, strumentali all'attività della Fondazione.
- **Area delle attività di supporto generale:** è l'area che accoglie gli oneri e i proventi di direzione e di conduzione della struttura della Fondazione che garantisce l'esistenza delle condizioni di base per la gestione organizzativa ed amministrativa delle iniziative di cui ai punti precedenti.

Gli oneri relativi a ciascuna area accolgono anche una quota di costi promiscui, non attribuibili in maniera diretta ed univoca ai centri di costo, ripartiti sulla base dell'ammontare dei costi totali di ciascun mastro (o a seconda dei casi sulla base della somma dei mastri).

I proventi da attività tipiche ammontano ad euro 749.664 e sono così divisi:

		2.019		2.018		Differenze
1	2	Da contratti con enti pubblici	369.409		527.437	- 158.028
		Progetto accoglienza richiedenti asilo	369.409		487.910	- 118.501
		Progetto SPRAR	-		17.629	- 17.629
		Progetto C3	-		21.898	- 21.898
1	3	Da soci e associati	-		4.875	- 4.875
		quote consortili	-		4.875	- 4.875
1	4	Da non soci	354.049		328.253	25.796
		Ricavi da concessioni/sub-locazioni beni immobili	342.440		322.866	19.574
		Quota di servizio	11.609		5.387	6.222
1	5	Altri ricavi e proventi	-		1.639	- 1.639
		Altri ricavi e proventi	-		1.639	- 1.639
1	6	Rimborsi spese inerenti (bolli, condominiali, registrazione ecc...)	26.205		14.238	11.967
		Rimborso spese di manutenzione	10.972		271	10.701
		Ricavi accessori (bolli)	3.171		2.611	560
		Rimborso spese di registrazione	8.103		6.978	1.125
		Rimborso spese condominiali	3.864		1.649	2.215
		Rimborso utenze	96		-	96
		Rimborso spese	-		2.729	- 2.729
		Arrotondamento alla voce	-1			-1
		Totale proventi e ricavi da attività tipiche	749.664	749.664	876.442	-253.556

I relativi costi sono costituiti per la maggior parte dai canoni di locazione che la fondazione sostiene per erogare i propri servizi abitativi. Di seguito se ne fornisce il dettaglio:

		2.019		2.018		Differenze
1	1	Acquisti	96.752		125.548	- 28.796
		materiale di consumo c/acquisti	1.111		2.768	- 1.657
		attrezzatura varia e minuta	3.034		8.277	- 5.243
		pocket money	30.163		39.928	- 9.765
		spese sanitarie medicinali	1.277		2.211	- 934
		abbigliamento	-		5.972	- 5.972
		alimentari-prodotti di pulizia	59.556		63.378	- 3.822
		carbur. e lubr. autocar.	1.596		1.998	- 402
		cancelleria e stampati	16		1.016	- 1.000
1	2	Servizi	92.202		107.004	- 14.802
		quota di costi promiscui	10.639		-	10.639
		energia elettrica	5.619		7.688	- 2.069
		gas riscaldamento	9.969		18.498	- 8.529
		acqua	4.759		7.674	- 2.915
		manut. autocar.	457		-	457
		manutenzioni e riparazioni (no x prof)	379		187	192
		canone manut. periodica	289		-	289
		manutenzione fabbricati di terzi	12.329		18.118	- 5.789
		spese manut. a recupero	10.708		157	10.551
		manut.ord. caldaie di terzi	5.321		5.970	- 649
		spese increm. su beni in locazione	- 977		-	977
		comp. occas.li impr. per produz. servizi	1.511		162	1.349
		spese di contenzioso e recuperi crediti	10.707		10.170	537
		servizi amministrativi	8		-	8
		spese telefoniche	1.441		4.254	- 2.813
		spese telefonia mobile	105		606	- 501
		spese varie amministrative	1.453		-	1.453
		assicurazioni autocar.	814		697	117
		assicurazioni immobili	2.679		2.893	- 214
		assicurazioni non obbligatorie	1.681		7.225	- 5.544
		servizi di pulizia,disinfestaz., spurgo	5.203		7.430	- 2.227
		spese sanitarie visite	1.359		5.000	- 3.641
		valori postali e bollati	148		164	- 16
		viaggi (ferrovia, aereo, auto ecc.)	335		4.854	- 4.519
		ricerca, addestramento e formazione	157		2.315	- 2.158
		spese doc richiedenti asilo	385		1.308	- 923
		spese condominiali a recupero (e utenze)	3.848		-	3.848

	quota associativa		876		-	876
	varie		-		1.634	- 1.634
1 3	Godimento beni di terzi	301.886		296.217		5.669
	quota di costi promiscui		280			280
	fitti passivi (appartamenti)		278.709		269.985	8.724
	spese condominiali		22.897		25.976	- 3.079
	licenze		-		256	- 256
1 4	Personale	129.170		232.851		- 103.681
	quota di costi promiscui		129.170		-	129.170
	Salari e stipendi		-		171.810	- 171.810
	Rimb. Ind. KM		-		790	- 790
	Oneri sociali INPS		-		46.971	- 46.971
	Oneri sociali INAIL		-		827	- 827
	Altri oneri sociali		-		259	- 259
	TFR		-		12.194	- 12.194
1 5	Ammortamenti	5.842		4.636		1.206
	quota di costi promiscui		5.842			5.842
	amm.to lavori straordinari beni di terzi		-		2.162	- 2.162
	amm.to attrezzature		-		436	- 436
	amm.to mobili e macchine di ufficio		-		147	- 147
	amm.to macchine elettroniche ufficio		-		67	- 67
	amm.to autocarri/autovetture		-		1.824	- 1.824
1 6	Oneri diversi di gestione	35.451		48.673		- 13.222
	quota di costi promiscui		11.765			11.765
	imposta di bollo		1.089		2.000	- 911
	imposta di registro		17.889		16.816	1.073
	tasse prop. autov.		32		354	- 322
	tassa sui rifiuti		3.007		5.046	- 2.039
	multe e ammende		18		393	- 375
	abbuoni passivi		26		117	- 91
	soprav. pass.		1.624		5.730	- 4.106
	perdite su crediti		-		361	- 361
	minusvalenze ordinarie		-		1.578	- 1.578
	Iva su acquisti indebitabile		-		16.278	- 16.278
1 7	Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante e acc.ti per rischi	18.997		20.000		- 1.003
	acc.to per rischi su crediti		1.492		-	1.492
	acc.to per rischi su crediti indebit.		17.505		10.000	7.505
	acc.to per fondi rischi		-		10.000	- 10.000
	Totale oneri da attività tipiche	680.300	680.300	818.652	818.652	- 276.703

- **I proventi e ricavi da attività accessorie** sono composti principalmente dal rimborso delle spese legali per il recupero crediti.
- **Gli Oneri finanziari e patrimoniali** ammontano ad euro 11.916 e sono costituiti da spese per interessi ed assimilati sostenute per la gestione della liquidità necessaria al funzionamento dell'ente.
- **Gli Oneri di supporto generale** ammontano ad euro 64.198 e si riferiscono in genere a spese sostenute dalla Fondazione per la realizzazione e la gestione della struttura organizzativa. Anche per questa area i costi sono maggiorati del riparto di costi promiscui non specificatamente riferibili alle attività tipiche. Inoltre sono stati inclusi in quest'area il costo delle imposte (per complessivi euro 11.041) che si rendono dovute per l'attività di natura commerciale svolta dalla fondazione per l'esercizio 2019.

Da ultimo si precisa che l'area in questione ha subito nel corso del 2019 i costi inerenti la trasformazione da società consortile a fondazione efficace dal 05.05.2019.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 15) del Codice Civile, di seguito risulta il numero medio dei dipendenti della società, ripartito per categoria.

	Numero medio (U.L.A.)
Dirigenti	0
Quadri	0
Impiegati	3
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	3

COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 16) del Codice Civile, di seguito risulta l'ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi agli amministratori ed ai sindaci, cumulativamente per ciascuna categoria, precisando il tasso d'interesse, le principali condizioni e gli importi rimborsati, cancellati o oggetto di rinuncia, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, precisando il totale per ciascuna categoria.

	Amministratori	Organo di controllo
Compensi	5.665	4.160
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 9) del Codice Civile, segnaliamo che non risultano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-bis) del Codice Civile, segnaliamo che non sono state effettuate operazioni con parti correlate oppure le operazioni con parti correlate sono state concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 22-ter) del Codice Civile, segnaliamo che non sono presenti accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, per quanto riguarda la segnalazione dei principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio che hanno inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico, si rinvia alla Relazione di Missione.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI O DI COPERTURA DELLE PERDITE

Alla luce di quanto sopra esposto, l'organo amministrativo Vi propone di destinare l'avanzo di esercizio pari ad euro 6.123 alla predisposizione di strumenti di comunicazione e di fundraising maggiormente efficaci.

NOTA INTEGRATIVA - PARTE FINALE

Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, rendiconto gestionale e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il bilancio al 31/12/2019 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

RELAZIONE DEL SINDACO UNICO

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2019, la mia attività è stata svolta in conformità ai compiti attribuiti all'Organo di controllo dall'art. 16 dello Statuto della Fondazione Abitare (di seguito "la Fondazione") e si è ispirata alle norme di comportamento contenute nel documento "Il controllo indipendente negli enti non profit e il contributo professionale del dottore commercialista e dell'esperto contabile" raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare:

- ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, nonché sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Fondazione e sul suo concreto funzionamento;
- Ho partecipato alle adunanze del Consiglio di Indirizzo ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali posso ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio della Fondazione;
- Ho acquisito conoscenza e vigilato sulle principali attività dell'ente. In particolare, ho monitorato l'osservanza delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, con particolare riguardo alle disposizioni di cui agli articoli 5 (attività di interesse generale), 6 (attività diverse), 7 (raccolta fondi) e 8 (destinazione del patrimonio ed assenza dello scopo di lucro), del codice del terzo settore, non rilevando in tal senso alcuna anomalia;
- Ho valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, e dall'esame dei documenti dell'ente e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire;
- Ho espresso il mio parere favorevole sul bilancio preventivo al 31.12.2020;
- Ho svolto la revisione legale dei conti e verificato, in base a quanto previsto dal menzionato documento del CNDCEC, la rispondenza del bilancio d'esercizio ai fatti ed alle informazioni di cui ho conoscenza a seguito dell'espletamento dei miei doveri.

Ho svolto la revisione legale al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel complesso, attendibile. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale.

A mio giudizio, non vi sono elementi che possano far ritenere che il bilancio d'esercizio non sia conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione e rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 della Fondazione. Ciò considerato, propongo al Consiglio di Indirizzo di approvare il bilancio chiuso il 31 dicembre 2019 così come redatto dal Consiglio di Amministrazione.

Forlì, 20 agosto 2020

Il Sindaco Unico
Dott. Aride Missiroli

FONDAZIONE
ABITARE
via Dandolo 16 - Forlì
0543|371123
fondazione.abitare@pec.it

www.fondazione.abitare.it

