



**PROMUOVERE E ACCOMPAGNARE
L'ABITARE SOCIALE**

RELAZIONE E BILANCIO 2020

Approvato dal Consiglio di Indirizzo
nella seduta del 22/07/2021

INDICE

- DATI RILEVANTI DEL 2020	3
- CRITERI DI REDAZIONE	4
1 INFORMAZIONI GENERALI	
missione	6
attività statutarie	7
genesì e il contesto di riferimento	8
2 STRUTTURA, GOVERNO E AMMINISTRAZIONE	
organi della Fondazione	10
il sistema di governo e controllo	11
democraticità interna e partecipazione alla vita della fondazione	12
mappatura degli stakeholder	13
3 RELAZIONE DI MISSIONE	
introduzione della presidente	15
contesto	15
obiettivi e attività	18
• attività 1 - sportello domanda abitativa	19
• attività 2 - gestione alloggi	21
• attività 3 - supporto inquilini	24
• attività 4 - servizio ai proprietari	27
• attività 5 - servizio imprese	29
• attività 6 - chiusura progetto Accoglienza Richiedenti Asilo	30
piani di rientro e recupero crediti	31
progetti	32
raccolta fondi, donazioni e contributi	32
risorse umane	33
conclusioni e prospettive future	34
4 SITUAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA	
stato patrimoniale	37
rendiconto gestionale	38
nota integrativa	39
relazione del sindaco unico	56

DATI DI RILIEVO 2020

con variazioni rispetto al 2019

68
ALLOGGI
GESTITI

+ 2

36
ALLOGGI
PER NUCLEI



17
ALLOGGI
PER POSTI LETTO



15
ALLOGGI PER
COABITAZIONI



365
FRUITORI
DEL SERVIZIO

+ 30

INQUILINI
220



PROPRIETARI
48



IMPRESE
80



216
NUOVE
DOMANDE

- 68
contrazione causa COVID

**NUCLEI E
COABITAZIONI**
169



POSTI LETTO
47



**MAGGIORE
PROVENIENZA**

	Nigeria	35
	Senegal	33
	Italia	28

RISORSE

**RISORSE
UMANE**

1 dipendente t.i.full-time
3 dipendenti t.i.part-time
1 tirocinante



**RICAVI E
PROVENTI**
€ 527.113



**RISULTATO
DELL'ESERCIZIO**
+ € 4.939



Il **Bilancio d'esercizio di FONDAZIONE ABITARE**, chiuso al 31 dicembre 2020 e composto da **Relazione di missione, Stato patrimoniale, Rendiconto gestionale e Nota integrativa**, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e trova costante riferimento nei principi di redazione e nei 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 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 dal documento emanato dall'Agenzia per il terzo settore intitolato "Linee guida e schemi per la redazione del bilancio degli enti non profit" (in attesa dell'entrata in vigore della normativa contenuta nel Codice del Terzo Settore condizionata all'effettiva operatività del Registro Nazionale del Terzo Settore).

Sono state inoltre fornite tutte le informazioni complementari 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. 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.

La **Relazione di missione** ha la funzione di integrare gli altri 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.

Conformemente al disposto dall'art. 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 *society* 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 nota integrativa ivi allegata rispettano le disposizioni previste dall'art. 2427 del Codice Civile.

CASI ECCEZIONALI

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

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 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 esposti nel capitolo 4.

FONDAZIONE ABITARE è una **fondazione di partecipazione (fdp) con personalità giuridica** e ambisce a diventare Ente del Terzo Settore non appena sarà operativo il RUNTS (Registro Unico del Terzo Settore).

La Fondazione non ha scopo di lucro e non può distribuire utili ed avanzi di gestione, fondi o riserve comunque denominate. Persegue finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento in via esclusiva o prevalente di attività di interesse generale.

Area territoriale di operatività: in riferimento allo statuto non sono indicati limiti territoriali. Nel 2020 la sua attività si è svolta nella Provincia di Forlì-Cesena.

Sede legale e operativa: Via Dandolo, 16 - 47121 Forlì

Sito web: www.fondazioneabitare.it

CF 92050270401

P.iva 03267680407

MISSIONE

La MISSIONE della fondazione è l'INCLUSIONE ABITATIVA in tutte le sue accezioni e per attuarla opera come una vera e propria antenna sul territorio in ascolto di un bisogno, quello della casa, in continuo cambiamento. Costruisce così progetti di comunità concreti in sinergia con le pubbliche amministrazioni, le imprese, le associazioni, i privati e le altre realtà attive nel territorio per dare risposte efficaci e risolutive.

"Entro il 2030 garantire a tutti l'accesso ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti"

Dall'obiettivo 11 - Agenda 2030 dell'ONU per lo sviluppo sostenibile

ATTIVITA' STATUTARIE

FONDAZIONE ABITARE nel perseguire finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale può svolgere in via esclusiva o prevalente le seguenti attività di interesse generale:

1. promuovere interventi abitativi per **garantire la qualità della vita, le pari opportunità, la non discriminazione e i diritti di cittadinanza delle famiglie, dei singoli anche con disabilità**, incentivandone l'**autonomia**;
2. promuovere interventi per **incrementare il numero di alloggi sociali** nel comprensorio forlivese e ogni altra attività di carattere residenziale temporaneo per soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi, ovvero sviluppare iniziative immobiliari socialmente orientate, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - *gestire patrimoni immobiliari* di soggetti pubblici o privati che mettano a disposizione della Fondazione alloggi da destinare alle finalità statutarie;
 - *acquisire in locazione sul mercato privato immobili ad uso abitativo* secondo schemi contrattuali conformi alla mission statutaria;
 - *effettuare l'assegnazione e la gestione degli alloggi disponibili* direttamente a singoli o a nuclei familiari, nonché procedere al recupero degli stessi qualora l'assegnatario perda i requisiti richiesti;
 - *effettuare studi e ricerche nel settore del social housing*;
 - *partecipare a progetti o iniziative nel settore abitativo* proposti sia da Enti Pubblici che da soggetti privati, in quanto funzionali alla realizzazione degli scopi sociali e coerenti con i fini statutari;
 - *gestire servizi all'abitare in senso lato* anche in collaborazione con soggetti terzi (in termini di mediazione all'abitare, consulenze, formazione, etc.);
 - *promuovere la valorizzazione della filiera abitativa territoriale*, creando sinergie virtuose con i soggetti che nei vari territori in cui opera la Fondazione si occupano di dare risposta ai bisogni abitativi;
3. servizi di **accoglienza umanitaria ed integrazione sociale** dei migranti;
4. interventi di **riqualificazione di beni pubblici** inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

GENESI E CONTESTO DI RIFERIMENTO

FONDAZIONE ABITARE fdp 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** con l’obiettivo condiviso di **dare una risposta al bisogno abitativo** dei lavoratori, che in quegli anni arrivavano numerosi nel comprensorio per soddisfare, soprattutto, la richiesta di manodopera delle aziende. Al contempo garantiva il patrimonio dei proprietari.

Per 17 anni la società ha gestito appartamenti di privati ed alcuni pubblici, 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. Il numero di alloggi gestiti nel comprensorio è andato così riducendosi in presenza di alcune concause, che risultano oggi in parte sovvertite:

- la **contrazione delle domande** di posti letto da parte dei lavoratori, dovuta alla crisi economica intervenuta a partire dal 2008;
- 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** con la società per l’impossibilità di beneficiare della cedolare secca - nel frattempo istituita - per la specifica ragione sociale della società;
- la presenza sul mercato di un **patrimonio immobiliare obsoleto**, sul quale i proprietari non avevano risorse economiche da investire, precludendone la locazione;
- infine, l’**evoluzione** ed i **mutamenti** intervenuti negli anni circa i fabbisogni abitativi;
- da ultimo, dopo il 2010, 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, negli stessi anni 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 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, che ha richiesto diversi momenti di confronto, ha fatto sì che la trasformazione si sia protratta nel tempo. Tale trasformazione si era resa comunque necessaria: la società sarebbe andata a naturale scadenza nel 2020 e, parallelamente, una serie di novità normative, intervenute a partire dal 2016, avevano 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 poi è entrato in vigore il nuovo codice del terzo settore, che recava opportunità interessanti, non solo al mantenimento e rafforzamento delle attività fino ad allora gestite, ma anche per l'aumento delle potenzialità per:

- partecipare ai bandi e accedere ai finanziamenti di progetti specifici;
- sviluppare percorsi di co-progettazione con gli enti pubblici;
- consentire ai proprietari di immobili di beneficiare della cedolare secca e di altri sgravi fiscali;
- poter coinvolgere volontari nella propria attività;
- adottare la fiscalità degli enti del terzo settore.

Quindi, il mutamento del contesto sociale normativo, l'evolversi dei bisogni abitativi, le riforme normative 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.

La trasformata "FONDAZIONE ABITARE" aspira a diventare ente del terzo settore iscrivendosi al Registro Unico del Terzo Settore, quando esso sarà effettivamente operativo, solo previa modifica statutaria, atta a superare i divieti di cui all'art. 4 del D.LGS 117/2017, oggi esistenti in riferimento alla nomina dell'organo amministrativo. A tal fine sono stati effettuati i necessari approfondimenti e ipotizzato il **nuovo regolamento di governance** che, in tempi brevi, dovrà essere approvato dal Consiglio di Indirizzo.

2

STRUTTURA, GOVERNO E AMMINISTRAZIONE

ORGANI DELLA FONDAZIONE

Oggi il **Consiglio di Amministrazione** di FONDAZIONE ABITARE, in scadenza con mandato triennale rinnovabile il 30/04/2022, è così composto:

Presidente

SIMONA ZOFFOLI

Consiglieri

MADDALENA FORLIVESI

ISABELLA LANDI

MAURO COLLINA

DAVIDE PRATI

Sono Fondatori e fanno parte del **Consiglio di Indirizzo** ai quali si possono aggiungere altri Partecipanti:

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

CNA Confederazione Nazionale Artigianato

CONFARTIGIANATO

CEntro SErvizi COoperativi soc. coop.

Sono Partecipanti le persone giuridiche private, che su base pluriennale, si impegnano a contribuire all'incremento del patrimonio della Fondazione, mediante apporto di denaro, beni, prestazioni d'opera o qualsiasi elemento dell'attivo suscettibile di valutazione economica.

L'**Organo di controllo e Sindaco Unico**

ARIDE MISSIROLI

IL SISTEMA DI GOVERNO E CONTROLLO

Il Consiglio di Indirizzo, come stabilito nello statuto, ha la **governance** di FONDAZIONE ABITARE, cioè elegge il suo Consiglio di Amministrazione che può essere composto da 3 o 5 consiglieri. FONDAZIONE ABITARE, per potere entrare nel Terzo Settore - obiettivo già condiviso durante la trasformazione dalla precedente Società Consortile - ed accedere perciò a tutti i vantaggi dal punto di vista fiscale e lavorativo, sta provvedendo (aggiornamento giugno 2021) a modificare il proprio statuto.

Il codice del Terzo Settore, in base a quanto definito con maggior chiarezza all'art. 4 comma 2 della Nota Direttoriale 2243/20 del Ministero del Lavoro, stabilisce che gli enti pubblici e le associazioni di categoria non detengano il controllo della Fondazione, né esercitino su di essa un'attività maggioritaria di direzione e coordinamento. Si tratta perciò di ridurre il peso ponderale che questi soggetti detengono, in modo che il loro voto cumulativo sia inferiore al 50% dei voti totali.



Si rende, inoltre, necessario individuare più soggetti esterni autorevoli che possano eleggere la governance di FONDAZIONE ABITARE qualora il quadro partecipativo del momento non consenta il corretto rapporto tra i voti. Per esempio: potrebbe verificarsi che al momento dell'elezione del nuovo Consiglio di Amministrazione non vi sia alcun soggetto interno a cui demandare la maggioranza dei voti.

La modifica statutaria sarà effettuata entro il 2021.

DEMOCRATICITÀ INTERNA E PARTECIPAZIONE ALLA VITA DELLA FONDAZIONE

Democraticità interna - Nelle riunioni assembleari del Consiglio di Indirizzo ogni componente, Fondatore o Partecipante, ha un voto e le deliberazioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

Mentre, per le deliberazioni concernenti la nomina e la revoca del Consiglio di Amministrazione o di suoi singoli membri, l'approvazione dei bilanci (preventivo e consuntivo) e delle modifiche statutarie, il quoziente costitutivo e quello deliberativo sono determinati secondo il metodo del *voto ponderato* sulla base di punti/voto a disposizione del Consiglio d'Indirizzo, pari a 1000 (mille) e riparametrati al peso consentito dalla norma in termini di controllo, così come esplicitato al punto precedente (la messa a punto della modalità di voto rientra nella modifica statutaria in fase di approvazione).

Partecipazione alla vita della Fondazione - Fondatori e Partecipanti ricevono ordinariamente dal Consiglio di Amministrazione di FONDAZIONE ABITARE gli aggiornamenti e il materiale necessario in merito agli obiettivi ed ai programmi annuali, il bilancio di previsione e il bilancio consuntivo per l'approvazione. Ogni altro argomento rilevante riguardante l'operato della Fondazione viene indicato nell'ordine del giorno delle riunioni di Consiglio di Indirizzo. Durante il 2020 i temi trattati sono stati:

- approvazione bilancio consuntivo 2019 ;
- analisi bilancio d'esercizio al 30/06/2020 con proiezione al 31/12/2020 della Fondazione;
- definizione linee generali attività 2021 della Fondazione;
- progetti di sviluppo;
- riorganizzazione del personale;

In base alla natura giuridica di FONDAZIONE ABITARE fdp, fondatori e partecipanti sono chiamati a una partecipazione attiva nella fase gestionale.

MAPPATURA DEGLI STAKEHOLDER

Gli stakeholder o “portatori di interessi” sono tutti i soggetti (singoli cittadini, gruppi informali e organizzazioni) che:

- possono essere influenzati in modo significativo dalle attività di FONDAZIONE ABITARE;
- possono influenzare la capacità di FONDAZIONE ABITARE di mettere in atto strategie e conseguire i suoi obiettivi.

In FONDAZIONE ABITARE l'attenzione e il dialogo con gli stakeholder è un aspetto molto significativo per le complesse relazioni e le diverse forme di coinvolgimento che intraprende con ciascuno di essi.

Stakeholder di missione: sono tutti coloro che cercano casa, da soli o con le proprie famiglie, per la maggior parte lavoratori che, pur avendo un reddito, necessitano della mediazione dell'Ente per accedere ad un'abitazione in locazione. Sono perciò soggetti fragili per i quali la Fondazione si impegna trovando un alloggio e allo stesso tempo attiva per loro un percorso di autonomia nella ricerca della casa.

Stakeholder che rendono possibile l'operato: sono coloro i quali hanno un interesse legittimo rispetto alle decisioni e alle politiche della Fondazione, e da cui dipende la sua stessa sopravvivenza e sostenibilità. Sono:

- *i fondatori e i partecipanti*, che si occupano del governo, eleggono il Consiglio di Amministrazione e approvano il Bilancio annuale, ricevono gli aggiornamenti costanti tramite l'invio di report e documenti interni, e si riuniscono in assemblee di competenza;
- *i dipendenti e i tirocinanti*, che con il loro lavoro contribuiscono concretamente alle attività;

Comunità: composta da tutti i soggetti che indirettamente beneficiano del servizio che FONDAZIONE ABITARE svolge. In particolare i proprietari degli immobili che gestisce o che potrebbe gestire e le imprese nelle quali lavorano gli inquilini e che necessitano per loro di un alloggio certo e sicuro per potere mantenere l'occupazione;

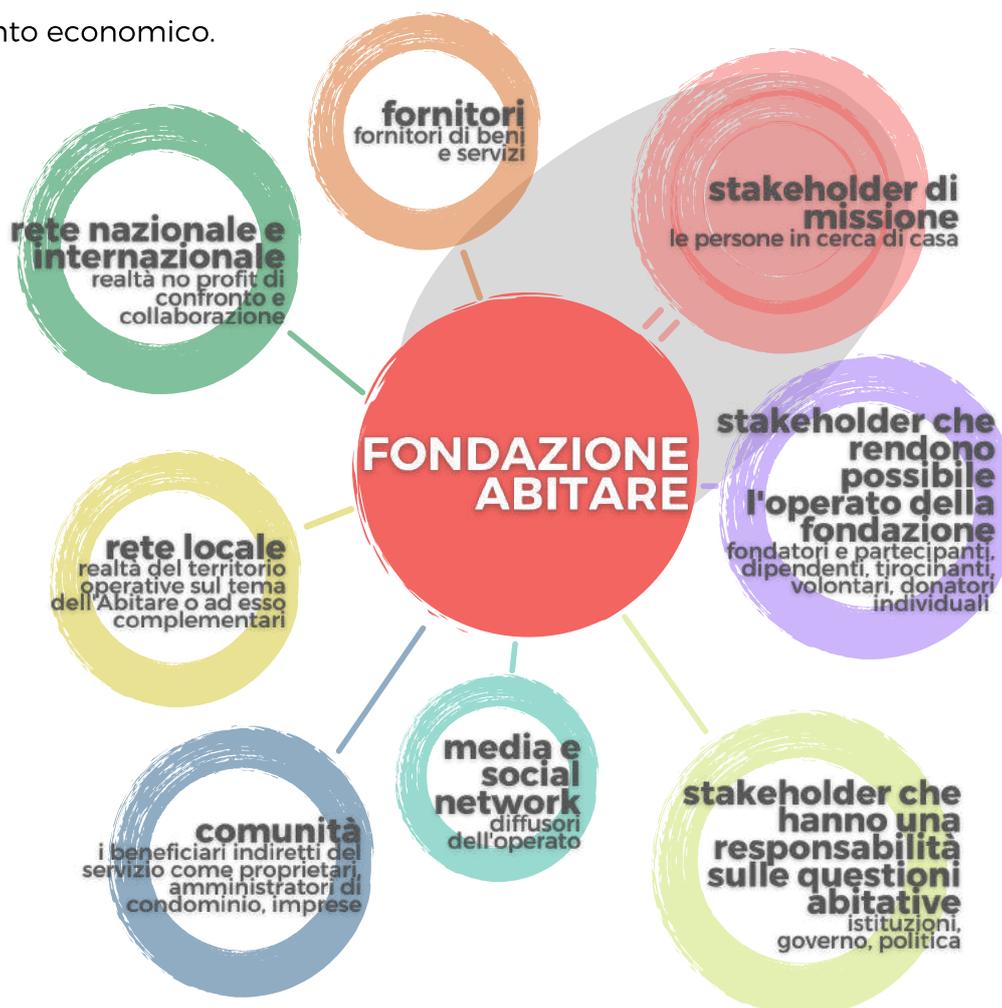
Reti locali: sono tutte le realtà del territorio che si occupano direttamente o indirettamente di *Abitare*, con le quali la Fondazione si relaziona quotidianamente per ricercare nuove strategie più efficaci attraverso rinnovate sinergie;

Reti nazionali e internazionali: sono le altre realtà no profit con cui FONDAZIONE ABITARE non solo in Italia si confronta auspicando più ampie collaborazioni attraverso incontri, forum e tavole rotonde per iniziative comuni (Rete dell'Abitare Collaborativo, Rete di reti, Ecolise, etc.);

Stakeholder che hanno una responsabilità cruciale nelle questioni abitative: sono quei soggetti politici ed economici che, avendo un impatto molto forte sul tema dell'abitare, hanno anche una grande responsabilità nel determinare scelte, decisioni e orientamenti su tutte le questioni inerenti. Si tratta delle istituzioni, del governo nel suo complesso, e più in generale del mondo della politica. Il rapporto con questi stakeholder è volto a creare opportunità di confronto e collaborazione allo scopo di aumentare il livello e la qualità del dibattito pubblico sui temi dell'Abitare;

Media e i social network: sono portatori di interesse fino ad ora sottovalutati dalla Fondazione, che stanno avendo però una speciale attenzione a partire proprio dal 2020 nella ricerca di una strategia di comunicazione efficace ed integrata;

Fornitori: sono tutte le realtà individuali o collettive che prestano servizi alla Fondazione, selezionati attuando precise politiche di trasparenza per affidabilità e trattamento economico.



INTRODUZIONE DELLA PRESIDENTE

Gentili Consiglieri,

siamo giunti all'approvazione del **secondo bilancio di esercizio di FONDAZIONE ABITARE**, quindi mi preme illustrarvi l'attività svolta, i movimenti finanziari e la situazione patrimoniale di questo ultimo anno trascorso. Come è noto, per il protrarsi dell'emergenza sanitaria Covid-19, è stato consentito alle fondazioni, entro il 29 giugno 2021 (art. 106, c. 1 e c.8-bis del "Cura Italia"), di posticipare l'approvazione del proprio bilancio con possibilità di svolgere l'assemblea a distanza (art. 106, c. 7 e c.8-bis del "Cura Italia") entro il 31 luglio 2021. Ciò ci consente anche di fare il punto sull'andamento generale dell'attività al primo semestre 2021 e una riflessione sugli scenari futuri.

Il Bilancio al 31 dicembre 2020 evidenzia un risultato gestionale d'esercizio positivo.

CONTESTO

La vera e propria rivoluzione indotta dall'avvento della pandemia da Covid-19 ha generato una situazione di emergenza che abbiamo affrontato al meglio delle nostre possibilità.

Al primo lockdown di marzo 2020, che consentiva alle realtà economiche di operare in riferimento al proprio **Codice Ateco**, è subito emerso che il codice inizialmente attribuito alla Fondazione non rappresentasse correttamente il suo operato e, in più, non le consentiva di operare, se non in condizione di smart working, limitandola fortemente nello svolgimento di gran parte delle sue attività. Ci siamo perciò attivati per apportare una corretta modifica del codice che, a partire dal 1° Aprile 2020, ci ha permesso di operare continuativamente nel rispetto delle norme igienico-sanitarie impartite. E' stato così possibile accompagnare i nuovi inquilini e supportare tempestivamente gli affittuari in difficoltà economica e lavorativa, formulando assieme a loro piani di rientro delle morosità emerse.

Insieme alla crisi pandemica dobbiamo purtroppo ancora registrare l'inoperatività del RUNTS (Registro Unico del terzo Settore), il che non ha consentito ancora a FONDAZIONE ABITARE di entrare nel Terzo Settore e di usufruire dei relativi benefit. Purtroppo, gli ultimi aggiornamenti che ne garantivano l'operatività al 01/05/2021, sono stati ancora una volta disattesi e, ad oggi, il traguardo è stato spostato a settembre 2021, con un ritardo complessivo di oltre due anni. Per tutto il 2020 sono rimasti evidenti le conseguenze di questa inadempienza, come: l'impossibilità di accedere a ristori

specifici in seguito alla pandemia o la partecipazione a determinati bandi, l'impossibilità per i nostri proprietari di accedere agli sgravi fiscali derivanti dalla cedolare secca e, ancora, per la fondazione di aprirsi al servizio civile.

L'azione di FONDAZIONE ABITARE si è svolta perciò anche nel 2020 in una sorta di limbo, in attesa di poter definire meglio i contorni nella propria natura giuridica, continuando ad operare nel perseguimento della propria mission di inclusione abitativa.

Per migliorare e rendere più efficaci le azioni inclusive è necessario far emergere quegli indicatori dell'operato che, analizzati e contestualizzati nell'arco temporale preso in considerazione (2020), possono aiutarci nella gestione economica, nella fornitura dei servizi e nell'individuazione dei giusti ambiti di sviluppo.

Durante quest'anno gli indicatori emersi sono:

- 1 **Numero sempre elevato delle domande** di alloggio raccolte, anche se in leggera diminuzione rispetto all'anno precedente (il fenomeno può essere imputabile alle restrizioni imposte dal Covid-19);
- 2 Alta percentuale tra le domande ricevute relativa alla ricerca **alloggio per nuclei e coabitazioni**, rispetto alla ricerca di posti letto;
- 3 **Aumento del numero di alloggi ricevuti in gestione** da proprietari privati, ma contemporanea, **perdita di altri** soprattutto per necessità di vendita da parte degli stessi proprietari;
- 4 Forte richiesta di **mobilità interna** degli inquilini;
5. Difficile **sostenibilità economica** della fondazione in seguito alla chiusura del progetto di accoglienza che generava corrette economie di scala.

Il primo indicatore emerge da:

- una crisi generalizzata e radicata dell'offerta abitativa territoriale;
- l'aumento dei nuclei fragili a seguito della crisi lavorativa per la pandemia;
- l'aumento dei casi segnalati dai servizi sociali del Comune di Forlì e dalla Caritas locale per persone da avviare verso un percorso di autonomia;
- l'uscita, ancora importante, dai progetti di prima accoglienza del forlivese.

Il secondo indicatore è frutto dell'aumentato bisogno abitativo da parte di famiglie con fragilità economica. A questo indice si collega, tuttavia, anche il fatto che gruppi di giovani uomini stranieri 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 indicatore è una costante degli ultimi anni: alla consistente domanda abitativa non corrisponde purtroppo alcun significativo aumento della disponibilità di alloggi. Se è vero che nel 2020 sono stati acquisiti 8 nuovi appartamenti è altrettanto vero che ne sono stati restituiti 6 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 sul 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 ad un contratto agevolato (secondo 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 indicatore, relativo alla mobilità interna, è legato al desiderio di una maggiore stabilità delle persone 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 proprio nucleo, etc); mentre, per i nuclei 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 fosse in passato e nonostante posizioni lavorative consolidate. La Fondazione rappresenta perciò per loro la sola possibilità di trovare casa o di compiere un miglioramento della propria situazione abitativa.

OBIETTIVI E ATTIVITA'

In riferimento all'operato annuale della fondazione e agli indicatori emersi nel punto precedente, nella tabella seguente vengono evidenziati i macro obiettivi perseguiti nel 2020 e il loro livello di raggiungimento.



Macro obiettivo

Livello di raggiungimento

Fattori rilevanti per il perseguimento

Ingresso al Terzo Settore

Non raggiunto



RUNTS pubblicato ma non ancora operativo

Consolidare l'attività prevalente per comprendere la sostenibilità economica

Parzialmente raggiunto



Chiusura del progetto di prima accoglienza solo a maggio 2020

Avviare un nuovo piano comunicativo rivolto ai diversi stakeholder

Raggiunto



La messa a punto della strategia comunicativa è l'obiettivo del 2021

Aumento degli alloggi in gestione per sfruttare le economie di scala

Non ancora sufficiente



La crisi pandemica ha inciso molto sulle occasioni di incontro e di relazione

Di seguito si illustrano le attività realizzate nel corso dell'anno, utilizzando una classificazione in riferimento ai diversi stakeholder di FONDAZIONE ABITARE ed evidenziando gli obiettivi specifici di ognuna.



DOMANDE REGISTRATE

SPORTELLO DOMANDA ABITATIVA

- Il servizio si è svolto in via Dandolo, 16 nei giorni di martedì e mercoledì dalle 14.30 alle 18.00 e il giovedì dalle 9.00 alle 12.30, solo su appuntamento, nel rispetto dei protocolli igienico-sanitari stabiliti a fronte della pandemia;
- La media delle domande è stata di 6 a settimana;
- Il servizio prevede la compilazione di un questionario e la raccolta della documentazione di base (documenti di identità, permesso di soggiorno per le persone straniere, contratto di lavoro e busta paga);

TABELLA 1 - numero e tipologia domande

	2019		2020	
ALLOGGI	195	68,66	169	78,24
POSTI LETTO	89	31,34	47	21,76
	284	100%	216	100%

- Segue il lavoro di digitalizzazione della domanda stessa per poter operare, attraverso filtri selettivi, l'opportuna associazione all'alloggio che si rende disponibile.

Obiettivi 2020

Effettuare una vagliatura più accurata in riferimento al target delle persone che presentano domande nel rispetto del regolamento di gestione

Verifica

Alcune domande, che nel passato venivano accettate con riserva, non sono state accolte, sia per non aggravare il grosso carico della presa in consegna, sia per non illudere persone, obiettivamente, troppo vulnerabile di poter accedere alla casa senza altri ammortizzatori sociali



Obiettivi 2021

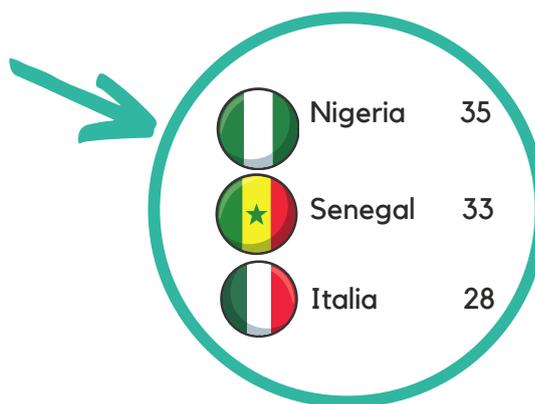
Ricerca di mercato (preventivi e finanziamenti) per l'adozione di un software gestionale che, tra le altre cose, ottimizzi l'incrocio tra domanda e offerta abitativa, l'archiviazione delle richieste decadute e l'estrapolazione dei dati qualitativi e quantitativi.

Nel corso dell'anno 2020 sono state raccolte complessivamente **216 richieste di soluzioni abitative**: 47 istanze richiedenti un posto letto e 169 richiedenti un alloggio (vedi Tab. 1).

Per quanto riguarda la nazionalità, la maggior parte delle domande riguarda cittadini provenienti da **Nigeria, Senegal e Italia**, seguiti da Marocco e Burkina Faso (vedi Tab. 2). Si rileva in particolare che le domande dei nostri connazionali, tenuto conto della leggera flessione generale per le restrizioni Covid-19, si attestano sullo stesso trend dell'anno precedente, rimanendo al 3° posto con 28 domande.

	2019	2020
NIGERIA	41	35
SENEGAL	29	33
ITALIA	31	28
MAROCCO	39	24
BURKINA FASO	25	18
GHANA	8	11
COSTA D'AVORIO	12	10
MALI	16	9
ALBANIA	1	6
GAMBIA	10	5
TUNISIA	13	5
GUINEA	8	4
BANGLADESH	6	4
ALGERIA	4	3
BENIN	3	2
REP. DOMINICANA	1	2
GUINEA BISSAU	3	2
MOLDAVIA	0	2
ROMANIA	6	2
AFGHANISTAN	1	1
CAMERUN	4	1
CINA	0	1
CUBA	0	1
INDIA	0	1
KOSOVO	0	1
MACEDONIA	0	1
POLONIA	1	1
SOMALIA	1	1
TOGO	1	1
UCRAINA	1	1
	265+19	216

TABELLA 2 - nazionalità di provenienza



CHI NON TROVA CASA NEL LIBERO MERCATO ?

Le persone che si rivolgono alla Fondazione sono lavoratori a cui è precluso l'accesso al libero mercato principalmente per 4 ragioni:

- sono **stranieri** e la barriera culturale è ancora molto forte;
- sono **nuclei numerosi** che fanno nascere timori nei proprietari per la tenuta del patrimonio e il rapporto con il vicinato;
- hanno un **reddito fragile** legato al lavoro di un solo familiare;
- hanno necessità di **affitti temporanei** per la propria situazione lavorativa o familiare.

ATTIVITA' 2

68



ALLOGGI GESTITI

nuovi 8 - restituiti 6

GESTIONE ALLOGGI

Il servizio gestione degli alloggi è stato svolto per tutto il 2020, anche nel periodo di lockdown nel rispetto dei protocolli igienico sanitari stabiliti a fronte della pandemia:

- sopralluoghi programmati negli alloggi a posti letto per monitorare la conduzione collaborativa degli stessi da parte degli inquilini;
- sopralluoghi a chiamata in tutti i casi in cui gli inquilini, i proprietari, i condomini, etc., manifestino necessità specifiche (manutenzioni, questioni relazionali, ...)
- aggiornamento su supporto digitale delle schede manutentive relative a ciascun alloggio.

TABELLA 3 - localizzazione degli alloggi

	2019	2020
FORLI'	64	65
MELDOLA	1	3
FORLIMPOPOLI	1	0

Obiettivi 2020

Ottimizzazione della gestione manutentiva degli alloggi: oculata valutazione del referente economico (proprietario o inquilino).

Censimento dell'arredo obsoleto e del materiale inutilizzato conservato negli anni nelle case gestite.

Verifica

Se si escludono i ripristini a carico della fondazione necessari negli alloggi ospitanti i richiedenti asilo, l'attività prevalente di sublocazione ha potuto registrare un sensibile risparmio su questa voce.

Sono stati effettuati diversi sgomberi rendendo più vivibili gli alloggi congestionati.



Obiettivi 2021

ulteriore aumento del numero di alloggi in gestione attraverso una maggiore attività di promozione e sensibilizzazione sul territorio.

Dei 68 alloggi gestiti al 31/12/2020 la maggior parte sono localizzati a Forlì (Tab. 3) e sono stati così destinati:

- 28 alloggi a nuclei familiari;
- 16 alloggi a posti letto per lavoratori (Tab. 4);
- 15 alloggi a coabitazioni (Tab.5);
- 8 alloggi a singoli con ricongiungimenti familiari in corso (Tab.7);
- 1 alloggio temporaneamente vuoto per lavori di manutenzione.



TABELLA 4 - i 16 alloggi gestiti a posti letto e i relativi inquilini

ALLOGGIO SITO IN:	2019	2020
VIA CATTANEO	-	3
VIA NULLO	-	3
VIALE MATTEOTTI	-	4
VIA A. CASADEI	4	4
VIA A. LIVERANI	3	3
VIA C. MATTEUCCI	4	4
VIA CORELLI	5	5
VIA F.LLI BASINI	3	3
VIA M.A. PAGANO	4	4
VIA O. DA BOLOGNA	4	4
VIA ORIANI	4	4
VIA RAVEGNANA	5	5
VIA SARA LEVI NATHAN	2	3
VIA SOLFERINO	4	4
VIA DECIO RAGGI	-	3
VIA ORIANI	-	4
VIA SAN LAZZARO	2	-
VIALE BOLOGNA	3	-
TOTALE	48	60

TABELLA 5 - i 15 alloggi gestiti a coabitazione e i relativi inquilini

ALLOGGIO SITO IN:	2019	2020
VIA PALAZZOLA	3	3
VIALE VITTORIO VENETO	-	3
VIALE VITTORIO VENETO	-	3
CORSO DIAZ	4	4
VIA SOLFERINO	3	3
VIA PRIMAVERA	2	3
VIA SOLFERINO	2	2
VIA MARONCELLI	2	2
VIA B. PERGOLI	-	2
PIAZZA SAFFI	-	2
VIA NULLO	2	2
VIA VALZANIA	2	2
VIALE DELL'APPENNINO	-	2
VIA DEGLI ORGOGLIOSI	2	2
VIA FIUME MONTONE	5	5
VIA DEL PIOPPO	3	-
VIA MACERO SAULI	3	-
	33	40

TABELLA 6 - riconversione ultimi centri di accoglienza

ALLOGGIO SITO IN:	COVERSIONE
VIA NULLO	POSTI LETTO
VIA SAN LAZZARO	RESTITUITO
VIALE V.VENETO	COABITAZIONE
VIALE MATTEOTTI	POSTI LETTO

La definitiva chiusura del progetto di accoglienza (CAS) ha portato alla riconversione degli ultimi 3 appartamenti a posti letto e coabitazioni (Tab. 6), mentre 1 è stato restituito per necessità del proprietario.

Complessivamente nel 2020 sono stati:

- riconsegnati 6 alloggi ai proprietari (di cui 1 perchè venduto, 4 per decesso dei proprietari e conseguente messa in vendita, 1 per necessità personali del proprietario);
- stipulati 7 contratti di locazione con nuovi proprietari (di cui 2 gestiti a posti letto per lavoratori e 4 per giovani nuclei familiari) e 1 momentaneamente vuoto per adeguamenti normativi (riattivato al termine dei lavori, a marzo 2021).

ATTIVITA' 3



SUPPORTO INQUILINI

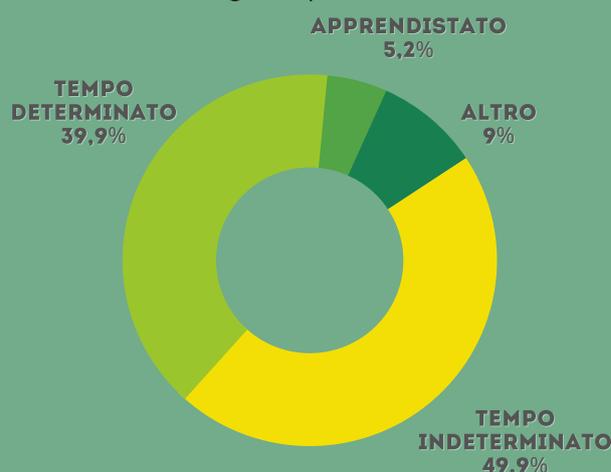
I nominativi estrapolati dalle domande in ordine temporale ma in stretta connessione alla tipologia di alloggio resosi disponibile diventano inquilini della fondazione e, come tali, supportati da una serie di servizi in parte gratuiti e in parte a pagamento.

SERVIZI GRATUITI:

- Gestione delle manutenzioni con sopralluoghi e con soluzione immediata a cura della fondazione per casi semplici; individuazione del professionista idoneo alla risoluzione del problema per casi più complessi;
- Assistenza sulle bollette e mediazione con gli uffici di competenza;
- Accompagnamento alla gestione della casa con il trasferimento di un know out sui consumi, sull'ambiente, sui rapporti di vicinato;
- Iter di richiesta idoneità alloggiativa;
- Ricognizione del debito (eventuale);
- Mediazione relazionale e interculturale;

INQUILINI

GRAFICO 1 - situazione lavorativa degli inquilini



SERVIZI A PAGAMENTO

- Redazione e registrazione del contratto di sub locazione;
- Volture utenze domestiche.

Obiettivi 2020

Incontri periodici negli alloggi posti letto

Maggior supporto alla comprensione delle bollette e dei consumi

Creazione di gruppi appartamento più omogenei dal punto di vista socioculturale

Verifica

Impossibilità allo svolgimento degli incontri causa restrizioni pandemiche

Riduzioni sensibili delle morosità utenze domestiche e uso più consapevole delle dotazioni comuni

Diminuzione del numero di interventi di mediazione



Obiettivi 2021

Incontri calendarizzati con gli inquilini, con priorità negli alloggi posti letto e coabitazione, per il trasferimento delle informazioni sulla corretta conduzione della casa e per il monitoraggio delle relazioni umane di convivenza.

Al 31/12/2020 gli assegnatari di alloggi della Fondazione risultano in totale 220, di cui 125 titolari dei contratti e tra questi **60 lavoratori singoli in posti letto in 16 appartamenti, 28 famiglie (di cui 6 con più di 4 componenti) e 15 nuclei di coabitazione**. Nelle tabelle successive sono riportati i contratti stipulati a nuovi clienti e quelli revocati. Nel 2020 sono stati, infatti, stipulati 32 nuovi contratti, di cui 14 per alloggio e 18 per posto letto (vedi Tab. 8), inclusi i ricollocamenti interni dovuti agli alloggi restituiti. Va evidenziato che tutti gli inquilini degli alloggi revocati sono stati ricollocati in altri alloggi gestiti dalla fondazione stessa.

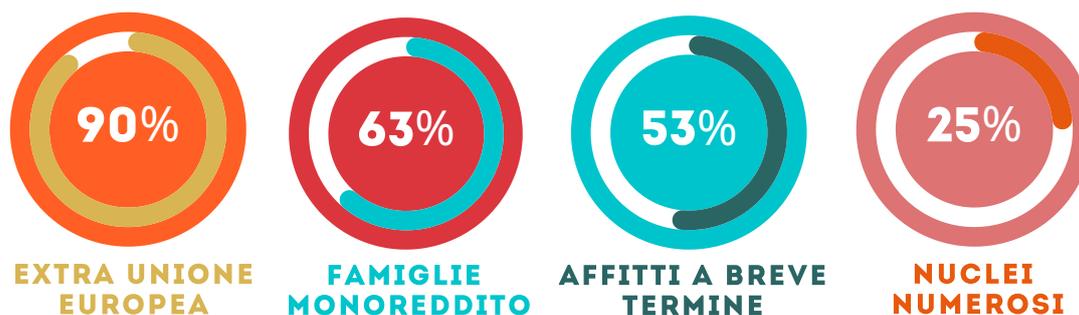
TABELLA 8 - numero nuovi contratti di sub locazione in riferimento all'utilizzo

	2019	2020
ALLOGGI	13	14
POSTI LETTO	30	18
	43	32

TABELLA 9 - numero contratti di sub locazione revocati

	2019	2020
ALLOGGI	14	13
POSTI LETTO	21	8
	35	21

GRAFICO 2 - tipo di fragilità riscontrata sugli inquilini



Si sottolineano due aspetti in riferimento alla tipologia di inquilini:

- Negli alloggi in coabitazione è stato sostenuto l'insediamento di "gruppi di amici" perseguendo l'obiettivo di riduzione di criticità relazionali a favore di una più ampia collaborazione nella gestione della casa;
- E' sempre più difficile assegnare alloggi a nuclei familiari monoreddito per via delle insufficienti disponibilità economiche. I nuclei familiari che fanno richiesta di alloggio sono disposti a sostenere 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...).



SERVIZIO AI PROPRIETARI

SERVIZI GRATUITI:

Anche nel 2020, nonostante la pandemia, Fondazione Abitare ha svolto regolarmente il proprio servizio nei confronti dei proprietari degli alloggi, tra i più importanti:

- gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- corresponsione continuativa del canone d'affitto.

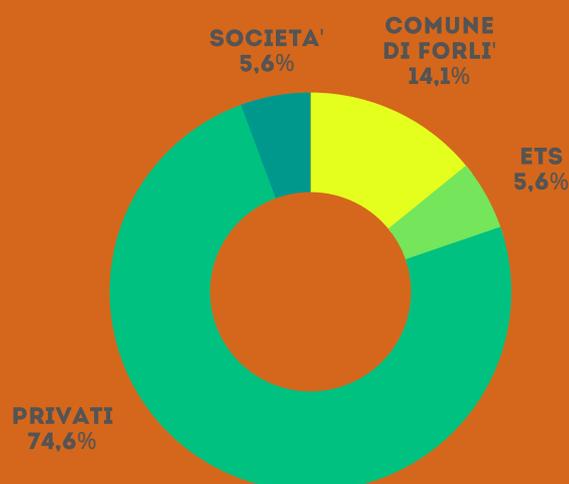
A questi si aggiungono altri servizi standard in parte gratuiti in parte a pagamento.

SERVIZI GRATUITI:

- asseverazione del contratto di locazione a canone calmierato;
- ricerca, gestione e sostituzione degli inquilini;
- gestione condominiale per questioni specifiche dell'alloggio;
- supporto per documentazione inerente la dichiarazione dei redditi.

PROPRIETARI

GRAFICO 3 - tipologia dei proprietari degli alloggi gestiti



SERVIZI A PAGAMENTO:

- redazione e registrazione del contratto di locazione.

Obiettivi 2020

Sensibilizzazione sulla donazione del 5x1000 e sul contributo una tantum per Covid-19

Verifica

Raccolta dei contributi volontari



Obiettivi 2021

- Cambiare il paradigma affinché si percepisca che il nostro operato è prezioso, economico, unico nel suo genere e socialmente utile, attraverso un'informazione corretta;
- maggior coinvolgimento nei traguardi della fondazione (newsletter)

Le case che i proprietari spesso ci propongono sono obsolete e con scarsa capacità attrattiva sul libero mercato delle locazioni. La fondazione cerca perciò di instaurare rapporti economici con loro per poterle rendere adeguate e sicure, e assegnarle così, con un canone sostenibile ai richiedenti in lista da attesa.

Nel 2020 è continuata, poi, l'azione di informazione ed accompagnamento dei proprietari circa l'Accordo Territoriale per i Contratti a Canone Concordato in vigore dal 2018 cercando di farne comprendere i vantaggi fiscali uniti alle garanzie offerte da FONDAZIONE ABITARE circa la tutela del patrimonio e il pagamento del canone d'affitto.

ATTIVITA' 5

80



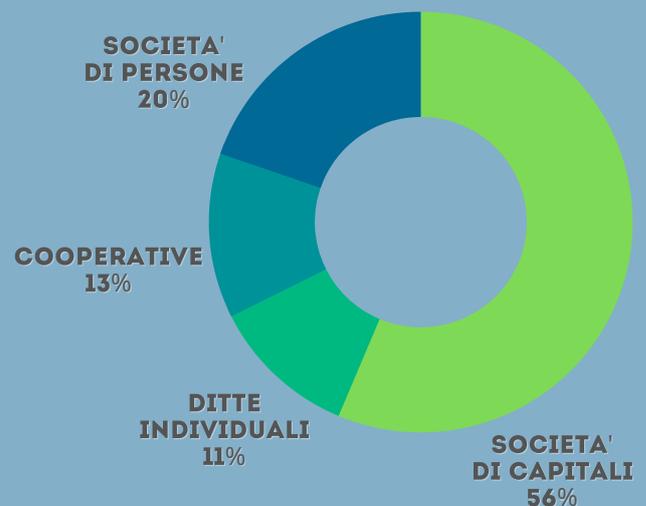
SERVIZIO ALLE IMPRESE

Le imprese del territorio possono essere mediatrici tra i loro dipendenti e FONDAZIONE ABITARE nella ricerca della casa, soprattutto se si tratta di lavoratori stranieri. La fondazione svolge per esse due tipi di ricerca:

- soluzioni abitative ad hoc per il singolo lavoratore e la propria famiglia;
- soluzioni abitative collettive per i lavoratori singoli che necessitano solo di un posto letto.

IMPRESE

GRAFICO 3 - gli inquilini e le imprese di appartenenza



I SETTORI ECONOMICI



Obiettivi 2020

Progettare un dialogo con le imprese locali

Verifica

Slittamento causa Covid



Obiettivi 2021

Maggiore ascolto del bisogno manifestato dalle imprese e creazione di reti a sostegno dei lavoratori/inquilini e della Fondazione

ATTIVITA' 6

CHIUSURA PROGETTO ACCOGLIENZA RICHIEDENTI ASILO

Dopo una lunga serie di proroghe istituzionali, susseguitesesi anche a causa della situazione pandemica, nel mese di Maggio 2020 l'attività di accoglienza dei richiedenti asilo in nostra gestione su bando della Prefettura di Forlì-Cesena e dell'ASP San Vincenzo De' Paoli, si è definitivamente conclusa.

In parallelo è stata portata a termine anche l'attività di rendicontazione socio-economica puntuale del progetto. Tutta la documentazione di rendicontazione è consultabile presso gli uffici della Fondazione, incluse le relazioni prodotte mensilmente.

Anche nel 2020 i ritardi nella liquidazione delle fatture sono stati considerevoli, anzi sono stati ulteriormente aggravati dalla pandemia, sfiorando ampiamente nel 2021.

Questo ambito di attività ha interessato un arco temporale molto ampio della vita della Società per l'Affitto e poi della Fondazione: a partire dal 2013, infatti, prima con il progetto "Emergenza Nord Africa", poi con quello denominato "Mare Nostrum", la nostra realtà è sempre stata in prima linea nel fornire una risposta al bisogno umanitario e alle richieste istituzionali.

Come illustrato dettagliatamente nelle relazioni di bilancio del biennio precedente, nel 2018 la precedente società consortile era risultata vincitrice alla gara di aggiudicazione dei servizi di accoglienza, salvo poi che la stessa sia stata revocata in autotutela dall'ASP San Vincenzo De' Paoli. Successivamente il Ministero ha bandito un nuovo capitolato per la gestione dell'accoglienza, recante parametri e requisiti profondamente diversi dal precedente. A seguito di una serie di valutazioni contenutistiche, sociali ed economiche, l'assemblea dei soci della Società per l'Affitto ha deliberato la partecipazione al nuovo bando prefettizio solo in presenza di due deroghe, che, tuttavia, non sono risultate ammissibili. Si è pertanto deciso di non partecipare alla gara e si è proceduto alla gestione dell'attività di accoglienza in regime di proroga per l'intero 2019 e fino alla conclusione definitiva già menzionata di maggio 2020.

Con la graduale diminuzione dei richiedenti accolti si è altresì proceduto al ripristino e alla conversione degli alloggi, che sono stati destinati alla sublocazione per nuclei, coabitazioni e posti letto, laddove possibile (v. Tab. 6).

Al netto della cessazione di questo settore di attività, i dati emersi più rilevanti riguardano:

- la riduzione delle risorse umane impiegate complessivamente in Fondazione;
- la suddetta conversione degli alloggi precedentemente dedicati all'accoglienza;
- l'esito positivo dei percorsi individuali di alcuni ex beneficiari, che, avendo ottenuto riconoscimento di protezione internazionale e avendo raggiunto una stabilità socio-lavorativa, sono diventati col tempo inquilini affittuari della Fondazione.

PIANI DI RIENTRO E RECUPERO CREDITI

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. Tutto questo lavoro di accompagnamento ha portato al **recupero di € 11.140 crediti maturati negli anni precedenti**.

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 2020 sono stati recuperati € 17.975, di cui € 13.985.275 tramite decreto ingiuntivo e € 3.637** tramite azione diretta da parte della Fondazione (attraverso l'accompagnamento e l'invito a sottoscrivere degli accordi per il rientro del debito). Come nel biennio precedente anche nel corso del 2020, 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 2020 di € 2.230. La maggior parte dei recuperi si vedranno nel corso del 2021. Questa modalità, l'unica che rende possibile accedere oggi alle informazioni necessarie, proseguirà anche nel corrente anno.

Tra gli strumenti adottabili per **prevenire le morosità degli inquilini**, nel passato diversi datori di lavoro hanno consentito di effettuare la trattenuta dell'affitto direttamente in busta paga. Nel sono 10 i titolari di contratto che corrispondono il canone per il posto letto o per l'alloggio con questa modalità.

- **AbitiAMO Forlì** è una co-progettazione di FONDAZIONE ABITARE capofila con altri soggetti del terzo settore operanti nel territorio comunale: CAD, Dinamica e Forlì Città Aperta. Il suo sviluppo è in collegamento al progetto europeo SHAPING FAIR CITIES (CREARE CITTÀ GIUSTE) ed al Piano di Zona per la Salute e il Benessere Sociale del Distretto di Forlì 2018-2020, entrambi volti a informare e sensibilizzare cittadini, enti pubblici e decisori politici sui temi legati allo sviluppo globale e ai 17 obiettivi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Il primo traguardo dell'**Obiettivo 11 - "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili"**, si propone di garantire a tutti l'accesso ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti entro pochi anni. In questa direzione si è sviluppata la co-progettazione "AbitiAMO. Attraverso azioni sinergiche abbiamo coinvolto gli abitanti del quartiere "Resistenza" in una partecipazione fattiva su un'iniziativa, accessibile, consultabile, implementabile come quella dell' ARCHIVIO DIGITALE DI QUARTIERE. Ma i racconti e le immagini degli abitanti non possono prescindere dalla narrazione dei luoghi, degli spazi, degli edifici che li accompagnano. La proposta che FONDAZIONE ABITARE sta proponendo all'amministrazione forlivese è un upgrade che considera i quartieri come laboratori permanenti sulla condizione abitativa e per la mappatura dei propri edifici, pubblici e privati, che possono essere messi a disposizione. <https://abitiamoforli.org/>
- **Abitiamoci** è un progetto ancora in corso di coabitazione con l'utilizzo di spazi comuni in collaborazione con il Consorzio di Solidarietà Sociale.
- **Accoglienza richiedenti asilo** (con ASP San Vincenzo de' Paoli) **terminato** in data 27/05/2020 (vedere Attività 6).

RACCOLTA FONDI, DONAZIONI E CONTRIBUTI

- **Richiesta contributo una tantum**

Si tratta di un'azione mossa a partire dall'emergenza sanitaria Covid-19, per le immediate ricadute sulla fondazione già nella primavera del 2020: alcuni inquilini hanno dimostrato di non poter pagare continuativamente il canone, altri in visita nel loro Paese d'origine, non sono riusciti a tornare in Italia, lasciando scoperto l'affitto che la Fondazione ha continuato a corrispondere regolarmente ai Proprietari. E' stato chiesto un contributo volontario (pari ad un mese di affitto) a tutti i proprietari privati della case gestite raccogliendo **€ 12.944**. La mensilità donata è stata comunicata a nostra cura all'Agenzia delle Entrate e decurtata dalla denuncia dei redditi per l'anno in corso.

- **Raccolta 5x1000**

Nel 2020 è stata attivata per prima volta la campagna di raccolta del 5x1000 il cui risultato sarà inserito nel bilancio nel 2021.

RISORSE UMANE

Il 2020 è stato caratterizzato da sostanziali cambiamenti nell'organico della Fondazione in relazione soprattutto ruolo di coordinatore assunto dalla presidente. 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 disabili) da giugno a dicembre 2019 con proroga a tutto il 2021;
- 1 tirocinante dall'Università di Bologna da novembre 2019 a marzo 2020.

Ruolo	Ore settimana nali	Tipo di contratto	Attività principali
Coordinatore	20 h <i>aprile/maggio</i> 32 h <i>da maggio in poi</i>	tempo indeterminato	<ul style="list-style-type: none"> • coordinatore equipe • rapporto con committenti enti, istituzioni, legale rappresentante e CdA • sportello housing sociale • visite negli alloggi
Amministratore	25 h	tempo indeterminato	<ul style="list-style-type: none"> • Contabilità • Gestione amministrativa housing sociale • gestione amministrativa progetto di accoglienza • iter burocratico contratti (proprietari e inquilini) • gestione utenze ufficio e progetto di accoglienza
Mediatore sociale/ operatore di struttura	28 h	tempo indeterminato	<ul style="list-style-type: none"> • visite negli alloggi • mediazione dei conflitti • mediazione linguistica e accompagnamento richiedenti asilo • traslochi e piccole manutenzioni domestiche
Mediatore sociale/ operatore	40 h	tempo indeterminato	<ul style="list-style-type: none"> • sportello social housing • coordinamento attività accoglienza • accompagnamento, mediazione linguistica richiedenti asilo • procedure burocratiche e sanitarie richiedenti asilo • archivio documenti e back office

CONCLUSIONI E PROPOSTE FUTURE

Facendo seguito al quadro appena esposto riprendo alcuni punti che se ben monitorati, possono diventare “motore” per gli obiettivi futuri che la Fondazione intende perseguire. Abbiamo già condiviso come il progetto di accoglienza, a cui la Società per l’Affitto era stata chiamata a dare il proprio contributo operativo al territorio in un difficile momento, abbia consentito utili economie di scala assorbendo parte dei costi fissi di gestione e come la conclusione del progetto stesso, con il ritorno all’attività oggi prevalente della locazione/sublocazione sociale, metta in evidenza un problema strutturale che vado ad analizzare.

L’attività prevalente è caratterizzata dalla carenza di offerta di alloggi a fronte di una crescente domanda: pochi appartamenti disponibili e numerose domande alle quali riusciamo a dare risposta nell’arco di un anno e mezzo, con un evidente ritardo rispetto al bisogno espresso. Tra le azioni possibili da mettere in campo per superare questo stato delle cose, due appaiono a mio avviso fondamentali:

1. Avviare una **campagna di comunicazione e di promozione complessiva** al fine di salvaguardare e implementare il nostro operato. Il titolo/slogan scelto per tale campagna **"Conosci FONDAZIONE ABITARE?"**, nella sua semplicità, racchiude il *leitmotiv* che ha generato questa iniziativa: nel territorio l’attività svolta da F.A. è conosciuta bene dai portatori del bisogno abitativo, pochissimo da coloro che potrebbero aumentare l’apporto di alloggi in gestione e in maniera superficiale dagli attori della filiera abitativa. Bisogna sovvertire questo quadro diffondendo informazioni esaustive e corrette affinché FONDAZIONE ABITARE possa essere percepita realmente come uno strumento di inclusione abitativa a disposizione della comunità e di tutti i suoi stakeholder;
2. **Creare reti sinergiche con tutte le realtà che si occupano dell’Abitare** sul territorio partendo da una conoscenza approfondita dei servizi che ognuno offre e da una mappatura del patrimonio immobiliare pubblico e privato che potrebbe essere reso disponibile con opportune strategie. Del resto le domande che arrivano alla Fondazione sono sempre più diversificate e se un tempo era più semplice definire la solvibilità delle persone attraverso il rapporto di 1/3 tra affitto e redditi e quindi il confine di competenza gestionale, oggi le condizioni economiche subiscono cambi repentini in negativo e gli effetti non possono essere contenuti ricorrendo a risposte tradizionali.

Un'attenzione particolare merita poi il **servizio di garanzia** offerto ai proprietari dalla Fondazione: la corresponsione dell'affitto avviene continuamente anche quando si è in presenza di morosità o iter di sfratto o anche nella semplice alternanza tra inquilini espone la Fondazione a grossi rischi economici soprattutto in periodi di emergenza come quello che stiamo ancora attraversando. Abbiamo cercato di aiutare gli affittuari in palese disagio, orientandoli verso l'ausilio di ammortizzatori sociali (contributi affitto, sussidi, bandi, ecc...) in modo da limitare la loro insolvenza, ma il blocco degli sfratti a seguito delle disposizioni da Covid-19 e le nuove fragilità generatesi hanno comunque portato **crediti per mancati pagamenti pari a € 12.780**

Altro tema da analizzare è quello delle **manutenzioni ordinarie** degli alloggi in quanto rappresenta un aspetto gestionale complicato: in base al contratto di locazione stipulato con i proprietari spetta a loro la manutenzione straordinaria degli immobili e, parallelamente, con il contratto di sublocazione stretto con gli inquilini a loro compete la manutenzione ordinaria. Questo rapporto *legale* parrebbe disimpegnare la Fondazione da qualunque onere economico in merito. Nella realtà gli immobili che riceviamo presentano diverse criticità che si palesano solo dopo la conduzione. E' complesso assegnare le responsabilità di alcuni malfunzionamenti: il proprietario ha consegnato una situazione efficiente che dopo poco è entrata in crisi e l'inquilino non si sente responsabile avendo utilizzato il servizio per troppo poco tempo. La Fondazione è chiamata a risolvere la questione e l'entità economica dei singoli danni non giustificherebbe l'attivazione di procedure legali. La complessità si acuisce quando all'interno della stessa unità immobiliare si alternano diversi inquilini in un arco temporale troppo breve per consentire il risarcimento dei ripristini effettuati. In questo 2020 tanto è stato fatto in questa direzione ma i reali vantaggi economici si potranno valutare solo nei prossimi anni con un ragionevole avvicendamento degli inquilini.

Appare perciò ineludibile la necessità di creare condizioni di **accesso a fondi di garanzia pubblici o privati** per la Fondazione.

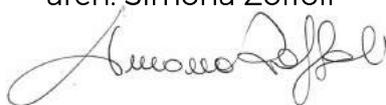
La soluzione al problema di sostenibilità economica della Fondazione, tuttavia, non risiede unicamente nel maggior numero di contratti con privati che sapremo stipulare, nè solo nell'attivazione di finanziamenti mirati, ma anche nella messa a punto di una **diversificazione del servizio offerto** per meglio rispondere ad un bisogno abitativo in continua evoluzione con modalità nuove, ottimizzando l'impiego delle risorse e garantendo una buona economia di scala.

Il progetto di **"Casa per ferie"** o **"Albergo sociale diffuso"** può rappresentare una risposta quantitativamente e qualitativamente valida nel quadro descritto. Questa tipologia di ospitalità permetterebbe di rispondere al bisogno di alloggio a posti letto, in assenza di programmi a lungo termine, con la necessità di poter comunque ottenere la residenza e senza vincolarsi con contratti di sublocazione soggetti a costi fissi di registrazione e a tempistiche non flessibili.

Inoltre, dalle rinnovate collaborazioni emerse durante gli incontri programmati con i diversi stakeholder (stimolati dalla necessaria modifica statutaria per l'ingresso nel Terzo Settore) si stanno portando avanti **progetti innovativi e momenti conoscitivi , di approfondimento sul tema abitativo.** Tra le idee sulle quali si sta lavorando c'è quella di considerare il **mese di settembre** di ogni anno a partire dal 2021 come l'occasione periodica del rilancio del servizio di FONDAZIONE ABITARE nel territorio e il documento di sintesi **"Conosci Fondazione Abitare?"** che abbiamo redatto rappresenta un piccolo strumento in questa direzione che a partire dalla conoscenza possa sensibilizzare all'attivazione di una rete territoriale collaborativa e partecipativa.

la Presidente

arch. Simona Zoffoli



4

SITUAZIONE ECONOMICO
FINANZIARIA

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO		2.020	2.019
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			-
5) Altre			
Totale		-	-
II - Immobilizzazioni materiali:			
1) terreni e fabbricati			
2) impianti e attrezzature	159		400
3) altri beni	9.152		12.883
4) Immobilizzazioni in corso e acconti			
5)			
Totale		9.310	13.283
III - Immobilizzazioni finanziarie			
1) partecipazioni		500	500
2) crediti di cui esigibili entro l'esercizio successivo			
3) altri titoli		25.204	25.300
Totale		25.704	25.800
Totale immobilizzazioni (B)		35.014	39.083
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 di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		98.359	248.871
2) verso altri di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		21.630	26.663
Totale		119.989	275.534
III - Attività finanziarie non immobilizzate			
1) partecipazioni			
2) altri titoli			
Totale			
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali		100.162	59.295
2) assegni			
3) denaro e valori in cassa		56	95
Totale		100.218	59.390
Totale attivo circolante(C)		220.207	334.924
D) Ratei e risconti		3.670	3.106
Totale attivo		258.891	377.113
PASSIVO		2.020	2.019
A) Patrimonio netto		2.019	2.019
I - Fondo di dotazione dell'ente		50.000	50.000
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		4.939	6.123
2) riserve accantonate negli esercizi precedenti		13.434	7.310
Totale		68.373	63.433
B) Fondi per rischi ed oneri			
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) altri		35.000	60.051
Totale		35.000	60.051
C) Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato		18.919	24.438
D) Debiti			
1) debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo			76.610
2) debiti verso altri finanziatori esigibili oltre l'esercizio successivo			
3) acconti di cui esigibili oltre l'esercizio successivo			
4) debiti verso fornitori di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		16.504	23.574
5) debiti tributari di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		2.520	11.379
6) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		4.008	5.574
7) altri debiti		98.253	93.564
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo		91.560	85.210
Totale		121.285	210.701
E) Ratei e risconti		15.314	18.490
Totale passivo		258.891	377.113

RENDICONTO GESTIONALE

<i>ONERI</i>			2020	2.019	<i>PROVENTI E RICAVI</i>			2020	2.019
1	Oneri da attività tipiche				1	Proventi e ricavi da attività tipiche			
1 1	Acquisti		18.384	96.752	1 1	Da contributi su progetti			
1 2	Servizi		31.243	92.202	1 2	Da contratti con enti pubblici	41.470	389.409	
1 3	Godimento beni di terzi		299.414	301.898	1 3	Da soci ed associati			
1 4	Personale		90.774	129.170	1 4	Da non soci	419.819	354.049	
1 5	Ammortamenti		3.629	5.842	1 5	Altri proventi e ricavi			
						Rimborsi spese inerenti (bolli, condominiali, registrazione ecc...)	15.656	28.205	
1 6	Oneri diversi di gestione		24.442	35.451	1 6				
	Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante			18.997	1 7	Contributi da enti pubblici e non	19.620		
1 7							496.565	749.683	
			467.885	680.300					
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 accessorie				3	Proventi e ricavi da attività accessorie			
						Da attività connesse e/o gestioni commerciali accessorie			
3 1	Acquisti				3 1				
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	23.217	4.934	
3 6	Oneri diversi di gestione				3 6	Rimborsi spese legali	6.968	7.907	
			-	-			30.186	12.841	
4	Oneri finanziari e patrimoniali				4	Proventi finanziari e patrimoniali			
4 1	su rapporti bancari		5.683	11.918	4 1	Da rapporti bancari	362	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			
			5.683	11.918			362	32	
5	Oneri di supporto generale								
5 1	Acquisti		969	764					
5 2	Servizi		30.722	33.282					
5 3	Godimento beni di terzi		3.217	3.538					
5 4	Personale		10.056	12.189					
5 5	Ammortamenti		402	551					
5 6	Altri oneri		3.240	2.835					
5 7	Imposte			11.041					
			48.806	64.198			-	-	
	Totale		522.175	756.414			527.113	782.536	
	Avanzo (Disavanzo dell'esercizio) 2020		4.939						
	Avanzo (Disavanzo dell'esercizio) 2019			6.123					

IMMOBILIZZAZIONI

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 costituite:

- da una partecipazione in Cooperfidi
- e da un deposito (euro 25.204) 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

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.

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)				
Svalutazioni				
Valore di bilancio				
Variazioni nel periodo				
Incrementi per acquisizioni				
Decrementi per alienazioni e dismissioni				
Rivalutazioni				
Ammortamento del periodo				
Svalutazioni				
Altre variazioni				
Totale variazioni				
Valore di fine periodo				
Costo			48,438	48,438
Rivalutazioni				
Ammortamenti (Fondo amm.to)			48,438	48,438
Svalutazioni				
Valore di bilancio			0	0

Materiali

Ai sensi dell'art. 2427, come sopra.

	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)		19.958	23.258		43.216
Svalutazioni					
Valore di bilancio		400	12.884		13.284
Variazioni nel periodo					
Incrementi per acquisizioni					
Decrementi per alienazioni e dismissioni					
Rivalutazioni					
Ammortamento del periodo		290	3.740		4.030
Svalutazioni					
Altre variazioni					
Totale variazioni		290	3.740		4.030
Valore di fine periodo					
Costo		20.358	36.142		56.500
Rivalutazioni					
Ammortamenti (Fondo amm.to)		20.198	26.990		47.190
Svalutazioni					
Valore di bilancio		159	9.152		9.310

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	25.300	25.800
Rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo amm.to)			
Svalutazioni			
Valore di bilancio	500	25.300	25.800
Variazioni nel periodo			
Incrementi per acquisizioni			
Decrementi per alienazioni e dismissioni			
Rivalutazioni			
Svalutazioni			
Altre variazioni		- 96	
Totale variazioni		- 96	
Valore di fine periodo			
Costo	500	25.300	25.800
Rivalutazioni			
Svalutazioni			
Altre variazioni		-96	-96
Valore di bilancio	500	25.204	25.704

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	25.204	25.204

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	248.871	- 150.512	98.359	98.359	0	0
Crediti verso altri	26.663	-5.033	21.630	21.630	0	0
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0
Totale crediti	275.534	-155.545	119.989	119.989	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 30.000 (fondo 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. La voce "Crediti verso altri" comprende sia crediti tributari per ritenute su interessi (euro 94), crediti IRES in compensazione (euro 10.468), crediti IRAP in compensazione (euro 2.248), credito IVA in compensazione (euro 248) altri crediti tributari (euro 2.486) che crediti diversi (euro 2.180), crediti d'imposta sulle locazioni (540) spese anticipate a fornitori (euro 2.164) e crediti verso fornitori (euro 1.202).

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	59.295	40.867	100.162
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa	95	-39	56
Totale disponibilità liquide	59.390	40.828	100.218

RATEI E RISCOINTI 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	261	71	332
Risconti attivi	2.845	494	3.339
Totale Ratei e risconti attivi	3.106	564	3.670

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

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, 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	6.124				13.434
Risultato gestionale in corso	6.123		6.124		4.939	4.939
Totale	63.433	6.124	6.124		4.939	68.372

Il patrimonio libero è costituito dal risultato dell'esercizio 2020, 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 2020 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 "SOCIETA' 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				-15.753	-15.753
Altre variazioni				-9.298	-9.298
Totale variazioni					
Valore di fine esercizio				35.000	35.000

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 7), del Codice Civile, la voce Altri fondi, al 31.12.2020, pari a euro 35.000, 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.

Le "altre variazioni" sono costituite dalla riduzione del fondo per il suo adeguamento all'attuale situazione di rischio che ha visto la cessazione dell'attività rivolta ai richiedenti asilo.

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	24.438
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.462
Utilizzo nell'esercizio	10.981
Altre variazioni	
Totale variazioni	5.519
Valore di fine esercizio	18.919

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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	76.610	-76.610	0	0		
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti						
Debiti verso fornitori	23.574	-7.070	16.504	16.504		
Debiti tributari	11.379	-8.859	2.520	2.520		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.574	-1.566	4.008	4.008		
Altri debiti	93.564	4.689	98.253	6.693	91.560	
Totale debiti	210.701	-89.416	121.285	29.725	91.560	

La voce “altri debiti” risulta composta per euro 91.560 dai depositi cauzionali ricevuti per le concessioni di fabbricati in sublocazione (somme peraltro classificate come scadenti oltre l’esercizio successivo), per euro 5.690 per debiti verso i dipendenti per paghe da corrispondere, per euro 564 da note di credito da emettere ed infine da euro 438 per somme a credito verso clienti.

Per le altre voci non si ritiene necessario ulteriori specifiche sulla composizione perché la categoria che li accoglie è abbastanza esplicativa.

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	16.263	-6.174	10.089
Risconti passivi	2.227	2.998	5.225
Totale Ratei e risconti attivi	18.490	-3.176	15.314

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31.12.2020, 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 i 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 496.565 e sono così divisi:

			2.020		2.019		Differenze
1	2	Da contratti con enti pubblici	41.470		369.409		- 327.939
		Progetto accoglienza richiedenti asilo		41.470		369.409	- 327.939
1	4	Da non soci	419.819		354.049		65.770
		Ricavi da concessioni/sub-locazioni beni immobili		406.959		342.440	64.519
		Ricavi da progetto europeo SFC		4.072			4.072
		Quota di servizio		8.789		11.609	-2.820
1	5	Altri ricavi e proventi	-		-		-
		Altri ricavi e proventi		-		-	-
1	6	Rimborsi spese inerenti (bolli, condominiali, registrazione ecc...)	15.656		26.205		11.967
		Rimborso spese di manutenzione		3.457		10.972	-7.515
		Ricavi accessori (bolli)		3.365		3.171	194
		Rimborso spese di registrazione		6.397		8.103	-1.706
		Rimborso spese condominiali		1.770		3.864	-2.094
		Rimborso utenze		344		96	248
		Rimborso spese		323		-	323
		Arrotondamento alla voce				-1	-1
1	7	Contributi da enti pubblici	19.620				19.620
		Contributo proprietari		12.944			12.944
		Credito d'imposta locazioni		540			540
		Contributo fondo perduto		6.136			6.136
		Totale proventi e ricavi da attività tipiche	496.565	496.565	749.664	749.664	-253.556

In riferimento all' importo indicato alla voce "Contributo proprietari", si precisa che trattasi di raccolta avviata dalla Fondazione verso i proprietari delle proprie case, sensibilizzandoli a sostenere la Fondazione stessa durante la crisi economica generata dalla pandemia, con conseguente diminuzione degli affitti incassati.

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 con la comparazione dell'anno:

			2020		2019		Differenze
1	1	Acquisti	18.384		96.752		- 78.368
		materiale di consumo c/acquisti		549		1.111	- 562
		attrezzatura varia e minuta		141		3.034	- 2.893
		pocket money		3.770		30.163	- 26.393
		spese sanitarie medicinali		195		1.277	- 1.082
		alimentari-prodotti di pulizia		13.384		59.556	-46.172
		carbur. e lubr. autocar.		344		1.596	-1.252
		cancelleria e stampati				16	-16
		materiale di consumo		2			2

1	2	Servizi	31.243		92.202		-60.959
		quota di costi promiscui		3.975		10.639	-6.664
		Spese sostenute c/proprietari		60			60
		energia elettrica		1.086		5.619	-4.533
		gas riscaldamento		1.854		9.969	- 8.115
		acqua		875		4.759	- 3.884
		manut. autocar.		0		457	-457
		manutenzioni e riparazioni (no x prof)		0		379	-379
		canone manut. periodica		62		289	-227
		manutenzione fabbricati di terzi		0		12.329	- 12.329
		spese manut. a recupero		2.725		10.708	-7.983
		manut.ord. caldaie di terzi		4.305		5.321	-1.016
		spese increm. su beni in locazione		0		- 977	977
		comp. occas.li impr. per produz. servizi		660		1.511	-851
		spese di contenzioso e recuperi crediti		5.560		10.707	-5.147
		servizi amministrativi		51		8	43
		spese telefoniche		0		1.441	-1.441
		spese telefonia mobile		0		105	- 105
		spese varie amministrative		0		1.453	- 1.453
		assicurazioni autocar.		808		814	-6
		assicurazioni immobili		4.797		2.679	2.118
		assicurazioni non obbligatorie		0		1.681	-1.681
		servizi di pulizia,disinfestaz., spurgo		652		5.203	- 4.551
		spese sanitarie visite		80		1.359	-1.279
		valori postali e bollati		0		148	-148
		viaggi (ferrovia, aereo, auto ecc.)		42		335	- 293
		ricerca, addestramento e formazione		0		157	- 157
		spese per servizi bancari		74			74
		rimborsi SFC		1.781			1.781
		spese doc richiedenti asilo		15		385	-370
		spese condominiali a recupero (e utenze)		1.782		3.848	-2.066
		quota associativa		0		876	- 876
		varie		-		-	

1	3	Godimento beni di terzi	299.414		301.886		-2.472
		quota di costi promiscui		0		280	- 280
		fitti passivi (appartamenti)		280.901		278.709	2.192
		fitti passivi (sede)		225		-	225
		spese condominiali		18.288		22.897	- 4.609
		licenze		-		-	

1	4	Personale	100.829		129.170		- 28.341
		quota di costi promiscui		100.829		129.170	129.170
		Salari e stipendi		-		-	-
		Rimb. Ind. KM		-		-	-
		Oneri sociali INPS		-		-	-
		Oneri sociali INAIL		-		-	-
		Altri oneri sociali		-		-	-
		TFR		-		-	-
1	5	Ammortamenti	4.031		5.842		-811

1	5	Ammortamenti	4.031		5.842		-811
		quota di costi promiscui		4.031		5.842	5.842
		amm.to lavori straordinari beni di terzi		-		-	-
		amm.to attrezzature		-		-	-
		amm.to mobili e macchine di ufficio		-		-	-
		amm.to macchine elettroniche ufficio		-		-	-
		amm.to autocarri/autovetture		-		-	-

1	6	Oneri diversi di gestione	24.442		35.451		- 10.982
		quota di costi promiscui		7.403		11.765	-4.362
		imposta di bollo		1.325		1.089	236
		imposta di registro		13.653		17.889	-4.236
		tasse prop. autov.		32		32	-
		tassa sui rifiuti		604		3.007	-2.403
		altre imposte e tasse		488		-	488
		multe e ammende		3		18	-15
		abbuoni passivi		26		26	0
		sconti passivi		820			820
		soprav. pass.		114		1.624	-1.510

1	7	Svalutazioni di crediti compresi nell'attivo circolante e acc.ti per rischi	-		18.997		- 18.997
		acc.to per rischi su crediti		-		1.492	- 1.492
		acc.to per rischi su crediti inced.		-		17.505	- 17.505
		Totale oneri da attività tipiche	478.343	478.343	680.300	680.300	- 201.957

- I proventi e ricavi da attività accessorie sono composti principalmente dal rimborso delle spese legali per il recupero crediti oltre alla componente positiva afferente l'adeguamento del "FONDO PER RIPRISTINO ALLOGGI" (euro 9.298) e del "F.DO SVALUTAZIONE CREDITI" (euro 12.483) e sopravvenienze;
- Gli Oneri finanziari e patrimoniali ammontano ad euro 5.683 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 48.606 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.

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	0,00
Quadri	0,00
Impiegati	3,06
Operai	0,31
Altri dipendenti	5,00
Totale Dipendenti	8,37

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	6.900	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

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 4.939 al fondo di gestione.

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 31/12/2020 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 2020, 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 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 dagli amministratori e attraverso l'esame dei documenti dell'ente e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho svolto la revisione legale dei conti e verificato, in base a quanto previsto nelle indicazioni 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 sul 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 2020 della Fondazione.

Ciò considerato, propongo al Consiglio di Indirizzo di approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 così come redatto dal Consiglio di Amministrazione e concordo con la destinazione del risultato economico.

Il Sindaco Unico
Dott. Aride Missiroli



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

www.fondazioneabitare.it

