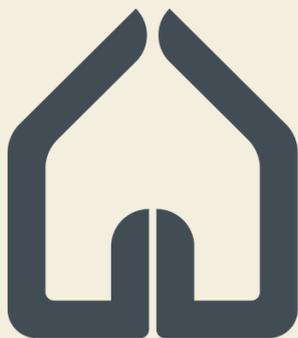


La casa è per tutti e tutte



FONDAZIONE
ABITARE

PROMUOVERE E
ACCOMPAGNARE
L'ABITARE SOCIALE

BILANCIO 2021

approvato dal Consiglio di Indirizzo in data 30/05/2022

INDICE

03	DATI RILEVANTI DEL 2021	3
	LETTERA DELLA PRESIDENTE	4
06	INFORMAZIONI GENERALI	
	la storia	7
	l'identità	8
10	STRUTTURA - GOVERNO - AMMINISTRAZIONE	
	organi della Fondazione	11
	sistema di governo e controllo	12
13	STAKEHOLDER	
	mappatura degli stakeholder	14
16	RELAZIONE DI MISSIONE	
	obiettivi e azioni	17
	azione 1 - sportello domanda abitativa	18
	azione 2 - gestione alloggi	20
	azione 3 - supporto inquilini	23
	azione 4 - servizio ai proprietari	25
	azione 5 - servizio imprese	26
	azione 6 - progetti e co-progettazione, tavoli di lavoro, eventi	27
	azioni trasversali	31
	risorse umane	32
32	BILANCIO DI ESERCIZIO	
	stato patrimoniale	33
	rendiconto gestionale	35
	nota integrativa	36
	relazione del sindaco unico	52

DATI DI RILIEVO 2021

con variazioni rispetto al 2020

72
ALLOGGI
GESTITI

+ 4



383
FRUITORI
DEL SERVIZIO

+ 18



PROPRIETARI
53

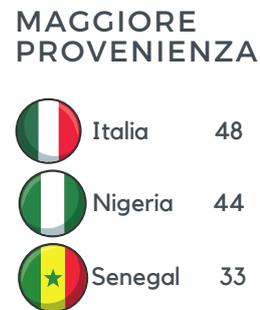


IMPRESE
77



253
NUOVE
DOMANDE

+ 37



RISORSE

RISORSE
UMANE

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



RICAVI E
PROVENTI
€ 536.407



RISULTATO
DELL'ESERCIZIO
+ € 7.010



LETTERA DELLA PRESIDENTE

Gentili Consigliere e Consiglieri,

con l'approvazione del bilancio di esercizio 2021 si chiude il **primo triennio di operatività di FONDAZIONE ABITARE** (FA) e del Consiglio che l'ha amministrata con il compito sfidante di portarne a compimento la trasformazione e l'ingresso nel Terzo Settore. Sono stati tre anni complessi segnati dalla pandemia e con essa dalla forte limitazione delle relazioni, laddove proprio queste erano fondamentali per rilanciare e per consolidare il ruolo della Fondazione nell'ambito dell'Abitare. Tuttavia gli obiettivi preposti sono stati raggiunti con grande dedizione ed abnegazione del personale, al quale rivolgo un particolare ringraziamento, e alla competenza del Consiglio di Amministrazione uscente, che può consegnare oggi una situazione amministrativa, operativa ed economica chiara e sostenibile per affrontare il prossimo triennio. E' stata personalmente un'esperienza arricchente che ho potuto sperimentare agendo la mia professionalità a servizio di un bisogno che non è solo di uno spazio fisico in cui abitare ma anche di essere accolti, di sentirsi parte di una comunità, di riscattare la propria condizione e di creare reti e radici per essere cittadine e cittadini attivi.

La necessità che si è palesata in seno a FA a metà del 2021 di modificare il proprio statuto - ai fini di superare i divieti di cui all'art. 4 del D.LGS 117/2017 e successive modifiche - per poter entrare tra gli Enti del Terzo Settore ha portato ad un'accelerazione dei processi conoscitivi e collaborativi tra le realtà territoriali che per loro scopo sociale, o anche solo a margine, si trovano a confrontarsi con il tema abitativo. Allo stesso tempo ha consentito di definire con maggior precisione il ruolo di una fondazione di partecipazione e in particolare ciò che FA può agire per la comunità in cui opera.

A tal proposito, vorrei riportare le parole del notaio Maltoni, che ha curato sia la trasformazione che la recente modifica, con cui evidenzia che le fondazioni di partecipazione e quindi FA sono enti i cui tratti originali e caratterizzanti sono rappresentati:

- dalla pluralità di fondatori o comunque di partecipanti all'iniziativa mediante un apporto di qualsiasi natura purchè utile al raggiungimento degli scopi;
- dal principio di partecipazione attiva alla gestione dell'ente da parte di tutti i fondatori e/o partecipanti, principio che conforma l'organizzazione dell'ente stesso e le sue regole di azione;
- dalla formazione progressiva del patrimonio, per cui la dotazione patrimoniale iniziale non è autosufficiente e definitiva, ma aperta ad incrementi per effetto di adesioni successive da parte di soggetti ulteriori rispetto ai fondatori.

In data 02/03/2022 FA ha modificato il proprio statuto e ha contestualmente presentato domanda per l'iscrizione al RUNTS, poi ottenuta in data 24/03/2022 contando sulla presenza di 8 Comuni, 3 Associazioni di categoria, 4 Cooperative, 2 Associazioni di Promozione sociale e, in tempi più recenti, 1 Fondazione.



Il triennio che FA si troverà ad affrontare pone altre sfide non meno importanti di quelle sostenute fino ad oggi, sulle quali dovrà organizzare proposte concrete e strategie imprenditoriali con il sostegno di tutta la Rete che, ad oggi e in futuro, sarà attiva:

- la **crisi energetica** acuitasi con il conflitto tuttora in atto pone al centro del nostro operato la sostenibilità del canone d'affitto a fronte di bollette sempre più onerose. Se da un lato dovrà continuare l'empowerment che FA svolge verso gli inquilini affinché siano consumatori consapevoli e parsimoniosi, dall'altro si rende necessaria un'azione di miglioramento energetico degli alloggi gestiti, non solo sensibilizzando i proprietari ma anche innescando pratiche virtuose e innovative in co-progettazione con soggetti pubblici e privati. L'**Home save kit** proposto nel 2019 per il bando europeo "Brave Actions for a Better World" può essere una prima palestra di confronto per un sostegno reale agli inquilini in partnership pubblico-privata già avviata con Forlì Mobilità Integrata e Life coop. In breve, il kit si propone come strumento di sperimentazione di una serie di dispositivi in grado di ridurre sensibilmente i consumi all'interno della propria abitazione. Anche il tema delle Comunità energetiche o dei gruppi d'acquisto sull'energia dovrà essere tangente allo svolgimento del nostro operato;
- L'impovertimento delle persone che consegue a questa crisi energetica pone ancora più dubbi sul **sistema di garanzia offerto ai proprietari** dalla Fondazione: la corresponsione dell'affitto avviene continuativamente anche quando si è in presenza di morosità o in iter di sfratto o anche nella semplice alternanza tra inquilini. Ciò espone FA a un rischio economico importante soprattutto in periodi di emergenza come quello che abbiamo e stiamo ancora attraversando. Continueremo ad aiutare gli affittuari in palese disagio, orientandoli verso l'ausilio di ammortizzatori sociali (contributi affitto, sussidi, bandi, ecc...) e nella sottoscrizione di piani rientro di ampio respiro in modo da limitare la loro insolvenza, ma appare ineludibile la necessità di creare condizioni di **accesso a fondi di garanzia pubblici o privati** per sostenibilità.
- La domanda abitativa è ancora altissima e in continua crescita durante questi 3 anni di operato. In un mercato immobiliare che chiede sulla locazione garanzie sempre più stringenti e selettive (fino a 6 mensilità di cauzione, fidejussioni bancarie, stipula di polizze assicurative, altre forme di garanzie) è evidente che l'aumento di qualche appartamento all'anno in gestione ad FA non è sufficiente. Un "salto" nella risposta abitativa può essere agito solo attraverso investimenti pubblici e privati volti alla **riqualificazione e rigenerazione** urbana e il PNRR rappresenta ora uno strumento importantissimo nell'ambito del quale FA può attivare le sue risorse e le sue competenze.
- Last but not least è il binomio **casa/lavoro** da monitorare per dare risposte efficaci non dettate dall'emergenza. Il rapporto con le imprese, anche mediante il loro piano di **welfare aziendale** e la collaborazione che ne può nascere, deve condurre alla messa a disposizione di nuovi edifici e alla sottoscrizione di patti per il sostegno della persona che necessita di una casa per mantenere il posto di lavoro. L'attenzione che sapremo prestare a questo rapporto sarà anche la chiave per portare avanti progetti di **ripopolamento** come quello attivato su Rocca San Casciano. Se è vero che sempre più persone si concentrano nelle città con maggior presenza di servizi, è altrettanto vero che le aziende decentrate faticano a trovare manodopera anche per la mancanza nei territori un soggetto che sensibilizzi i proprietari alla locazione e stabilisca con loro rapporti di fiducia e garanzia. Ruolo che FA può assumere con autorevolezza.

Concludo questa breve analisi con l'augurio di buon lavoro al prossimo Consiglio di Amministrazione che verrà eletto dopo l'approvazione del presente bilancio 2021 e con l'auspicio che FA prosegua il cammino di crescita e di realizzazione delle sue potenzialità.





INFORMAZIONI GENERALI —



LA STORIA

FONDAZIONE ABITARE ETS 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, in buona parte, 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 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;

- 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 la disponibilità 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.

FONDAZIONE ABITARE ha provveduto a marzo 2022 ad apportare un'ultima modifica al suo statuto atta a superare i divieti di cui all'art. 4 del D.LGS 117/2017 in riferimento alla nomina dell'organo amministrativo. Il 24/03/2022 è così entrata definitivamente tra gli Enti del Terzo settore iscrivendosi al relativo Registro Unico.



L'IDENTITÀ

FONDAZIONE ABITARE è una **fondazione di partecipazione (fdp) Ente del Terzo Settore (ets)** iscritta al Registro Unico di riferimento dal 24/03/2022.

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.

Non sono specificati nello statuto limiti territoriali di operatività. Nel 2021 l'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 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.



FONDAZIONE ABITARE può svolgere in via esclusiva o prevalente le seguenti attività di interesse generale:

- 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**;
- 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;

"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





STRUTTURA GOVERNO AMMINISTRAZIONE —



ORGANI DELLA FONDAZIONE

Il **Consiglio di Amministrazione** di Fondazione Abitare, in scadenza con mandato triennale rinnovabile all'approvazione del Bilancio di esercizio 2021, è così composto:

Presidente

ZOFFOLI SIMONA

Consiglieri/e

FORLIVESI MADDALENA
LANDI ISABELLA
COLLINA MAURO
PRATI DAVIDE

Il **Consiglio di Indirizzo** di Fondazione Abitare è attualmente composto da :

Fondatori



FORLÌ



FORLIMPOPOLI



BERTINORO



MELDOLA



CIVITELLA
DI ROMAGNA



PREDAPPIO



GALEATA



SANTA SOFIA



CNA
Forlì-Cesena



CONFINDUSTRIA
FORLÌ-CESENA
CONFINDUSTRIA
Forlì-Cesena



CONFARTIGIANATO
Forlì



LINKER
Romagna

Partecipanti



DIALOGOS
coop. soc.



DOMUS
coop. soc.



LIFE coop.



CDS odv.

FAMIGLIE
INSIEME
aps



FONDAZIONE
BUON PASTORE
CARITAS FORLÌ
Ramo Onlus

Sostenitori di garanzia



ISTITUTO DIOCESANO
SOSTENTAMENTO DEL CLERO
Diocesi Forlì-Bertinoro



CONSORZIO SOLIDARIETA'
SOCIALE
Forlì-Cesena

Organo di controllo e Sindaco Unico di Fondazione Abitare in scadenza con mandato triennale rinnovabile all'approvazione del Bilancio di esercizio 2021:

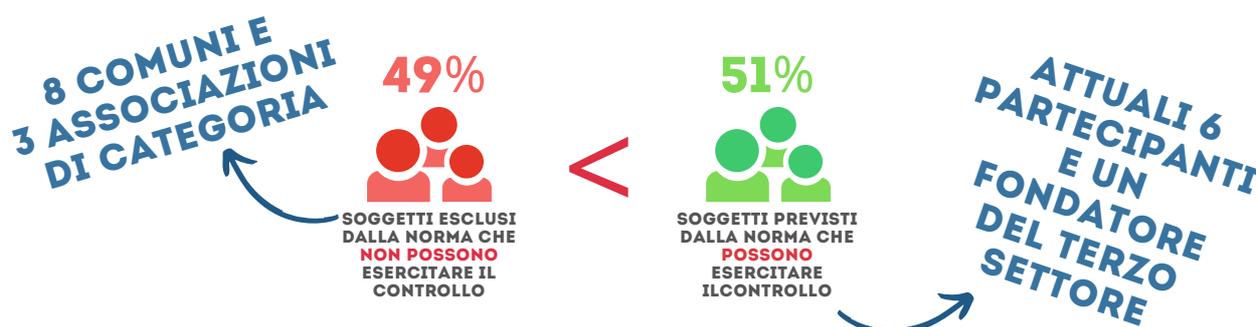
MISSIROLI ARIDE



IL SISTEMA DI GOVERNO E DI CONTROLLO

Il Consiglio di Indirizzo, come stabilito nello statuto, ha la **governance** di FA, cioè elegge il suo Consiglio di Amministrazione che può essere composto da 3 o 5 consiglieri.

Il codice del Terzo Settore 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.



Nella compagine sono stati inoltre individuati due soggetti esterni autorevoli (Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della diocesi di Forlì-Bertinoro e Consorzio di Solidarietà Sociale di Forlì-Cesena) che possano prendere parte alla nomina dell'organo amministrativo di FA qualora il quadro partecipativo del momento non consenta il corretto rapporto tra i voti. Per esempio: potrebbe verificarsi che al momento dell'elezione di un nuovo Consiglio di Amministrazione non vi sia alcun soggetto interno a cui demandare la maggioranza dei voti, così come riportato e meglio definito all'art. 13 dello statuto di FA.





STAKEHOLDER —



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.

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;

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 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;

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;

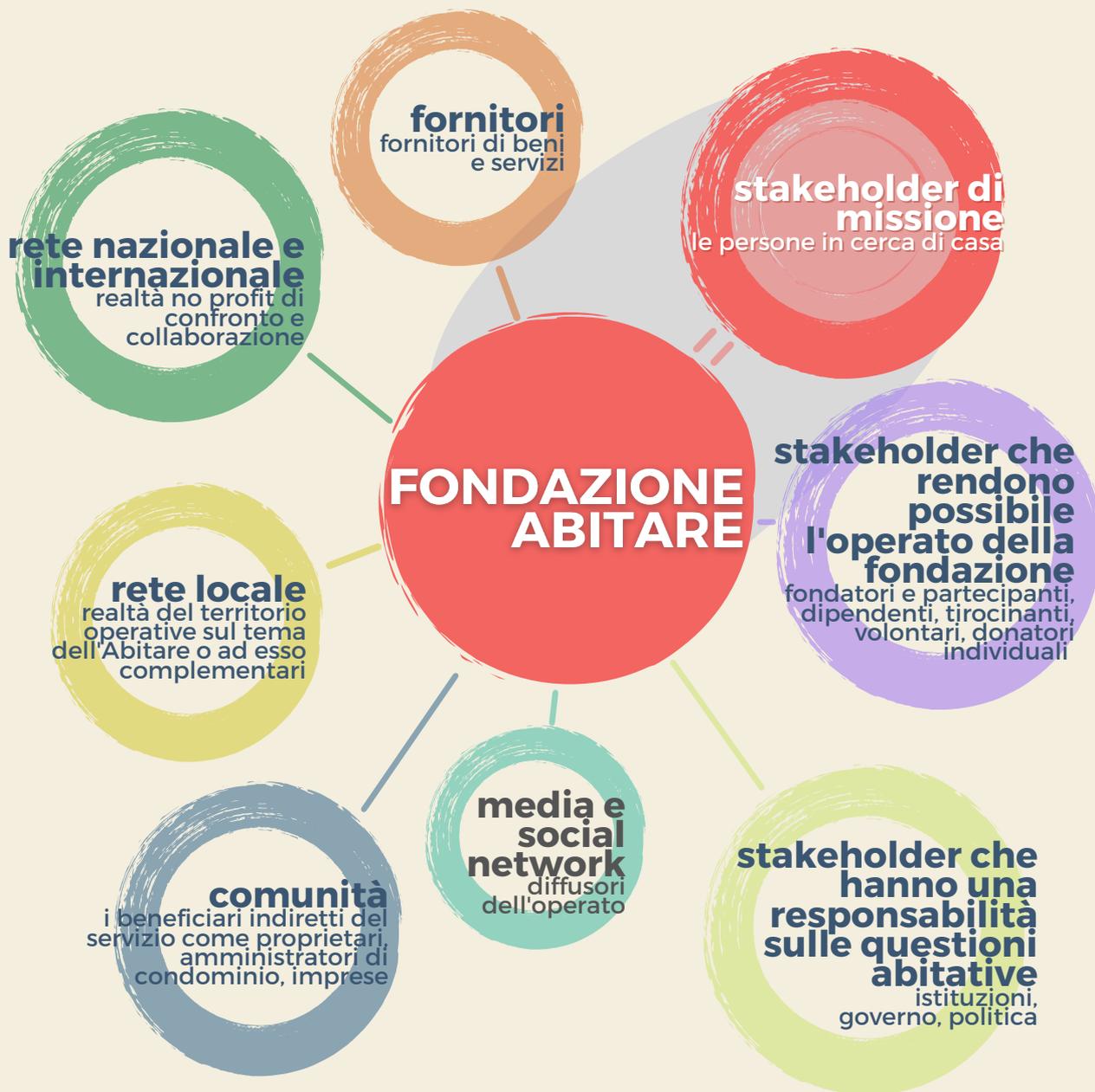
Reti locali: sono tutte le realtà del territorio che si occupano direttamente o indirettamente di Abitare, con le quali la Fondazione si relaziona quotidianamente per ricercare nuove strategie più efficaci attraverso rinnovate sinergie;

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.);

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.





RELAZIONE DI MISSIONE —



OBIETTIVI E AZIONI

In riferimento all'operato annuale della fondazione e agli indicatori emersi nel punto precedente, nella tabella seguente vengono evidenziati i macro obiettivi perseguiti nel 2021 e il loro livello di raggiungimento in riferimento alla programmazione.

MACRO OBIETTIVO 	Livello di raggiungimento	Fattori rilevanti per il perseguimento
INGRESSO NEL TERZO SETTORE	WORK IN PROGRESS 	<ul style="list-style-type: none"> • RUNTS operativo solo dal 23.11.21 • necessario adeguamento statutario avvenuto solo il 02/03/2022
ALLARGAMENTO DELLA PARTECIPAZIONE	WORK IN PROGRESS	<ul style="list-style-type: none"> • Far conoscere capillarmente il ruolo che FA svolge nell'inclusione abitativa
CONSOLIDARE L'ATTIVITÀ PREVALENTE	RAGGIUNTO 	<ul style="list-style-type: none"> • Razionalizzazione dell'attività prevalente: manutenzioni oneri accessori piani di rientro
AVVIARE UN NUOVO PIANO COMUNICATIVO RIVOLTO AI DIVERSI STAKEHOLDER	RAGGIUNTO 	<ul style="list-style-type: none"> • La messa a punto della strategia comunicativa è l'obiettivo del 2022
AUMENTO DEGLI ALLOGGI IN GESTIONE PER RISPONDERE ALLA DOMANDA	WORK IN PROGRESS 	<ul style="list-style-type: none"> • Tenere sempre aperte le occasioni di promozione e di scouting immobiliare mantenendo l'appuntamento fisso per settembre

Di seguito si illustrano le azioni portate avanti nel corso dell'anno, utilizzando una classificazione in riferimento ai diversi stakeholder di FA ed evidenziando gli obiettivi specifici di ognuna.

Azione 1

SPORTELLO DOMANDA ABITATIVA

Il servizio si è svolto in via Dandolo, 16 nei giorni di martedì e mercoledì dalle 14.30 alle 18.30 e il giovedì dalle 9.00 alle 13.00, solo su appuntamento, nel rispetto dei protocolli igienico-sanitari stabiliti a fronte della pandemia.

La media delle domande è stata di 7 a settimana.

Il servizio prevede la compilazione di un format, in sede o via telematica, e la raccolta della documentazione di base per attestare la condizione abitativa e lavorativa (documenti di identità, permesso di soggiorno per le persone straniere, contratto di lavoro e busta paga).



253

DOMANDE REGISTRATE

	2020		2021	
ALLOGGI	169	78,24	219	86,56
POSTI LETTO	47	21,76	34	13,44
	216	100%	253	100%

TABELLA 1 numero e tipologia domande

Di seguito, in back-office, viene svolto il lavoro di digitalizzazione della domanda stessa per poter operare, attraverso filtri selettivi, l'opportuna associazione all'alloggio che si rende disponibile.

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.

Verifica

Sono state contattate 3 ditte specializzate nella realizzazione di software gestionali che hanno avanzato la propria proposta e che, attraverso i vari incontri propedeutici, hanno permesso agli operatori di FA di mettere a fuoco lo strumento che meglio possa portare all'ottimizzazione della raccolta, archiviazione e incrocio dei dati raccolti. L'elevato importo del prodotto non ha consentito al momento di procedere verso l'obiettivo.



Obiettivi 2022

- Portare avanti una ricerca fondi dedicata;
- Intraprendere rapporti di volontariato di impresa.

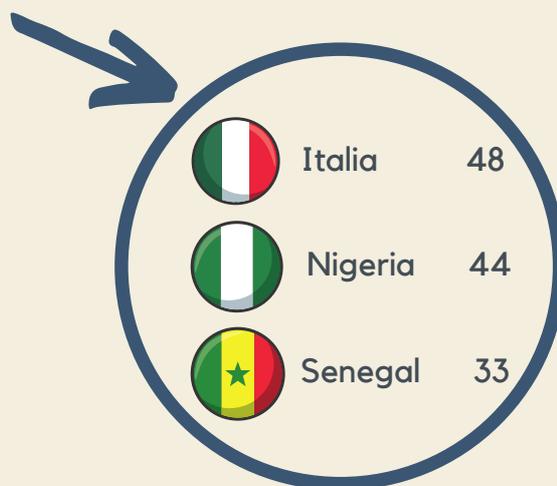


Nel corso dell'anno 2021 sono state raccolte complessivamente **253 richieste di soluzioni abitative**: 34 istanze richiedenti un posto letto e 219 richiedenti un alloggio (vedi Tab. 1).

Per quanto riguarda la nazionalità, la maggior parte delle domande riguarda cittadini provenienti da **Italia, Nigeria, Senegal**, seguiti da Marocco e Burkina Faso (vedi Tab. 2). Si rileva in particolare che le domande dei nostri connazionali sono risultate sempre in crescita nel triennio di operatività, raggiungendo il livello massimo proprio in questo anno.

	2020	2021
ITALIA	28	48
NIGERIA	35	44
SENEGAL	33	33
MAROCCO	24	27
BURKINA FASO	18	17
MALI	9	8
TUNISIA	5	8
COSTA D'AVORIO	10	8
PAKISTAN	-	6
BANGLADESH	4	6
ALGERIA	3	6
GAMBIA	5	5
GUINEA	4	4
EGITTO	-	4
ALBANIA	6	4
CAMERUN	1	3
POLONIA	1	3
ROMANIA	2	3
GHANA	11	2
CONGO	-	2
COLOMBIA	-	1
SIERRA LEONE	-	1
INDIA	1	1
FRANCIA	-	1
GUINEA BISSAU	2	1
IRAQ	-	1
ERITREA	-	1
PERU'	-	1
ECUADOR	-	1
PARAGUAY	-	1
REP.DOMINICANA	2	1
MOLDAVIA	2	1
	206+10	253

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.

Azione 2

GESTIONE ALLOGGI

Il servizio gestione degli alloggi è stato svolto per tutto il 2021 nel rispetto dei protocolli igienico sanitari stabiliti a fronte della pandemia svolgendo:

- 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;
- proposta di migliorie specifiche ai proprietari.



72

ALLOGGI GESTITI

nuovi 5 - restituiti 1

TABELLA 3 - localizzazione degli alloggi

	2020	2021
FORLI'	65	67
MELDOLA	3	5

Obiettivi 2021

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

Verifica

Nel 2021 è cresciuto il numero degli alloggi gestiti grazie alla campagna scouting dedicata e alla realizzazione di un nuovo piano di comunicazione, nonché allo sviluppo di una buona rete territoriale. Obiettivo da perseverare.



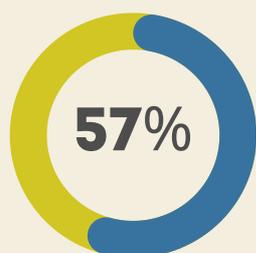
Obiettivi 2022

- Co-progettare sulla riqualificazione energetica degli edifici gestiti, finalizzata in primis al mantenimento funzionale degli stessi e alla riduzione del costo delle bollette;
- Implementare l'azione di scouting immobiliare.

Dei 72 alloggi gestiti al 31/12/2021 la maggior parte sono localizzati a Forlì (Tab. 3) e sono stati così destinati:

- **41 alloggi a nuclei familiari;**
- **18 alloggi a posti letto per lavoratori** (Tab. 4);
- **13 alloggi a coabitazioni** (Tab.5).

NUCLEI



per famiglie

POSTI LETTO



per lavoratori uomini

COABITAZIONI



per gruppi di amici,
lavoratori o studenti

TABELLA 4 - i 18 alloggi gestiti a posti letto e i relativi inquilini

ALLOGGIO SITO IN:	2020	2021
VIA CATTANEO	3	3
VIA NULLO	3	3
VIALE MATTEOTTI	4	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	3
VIA O. DA BOLOGNA	4	4
VIA ORIANI	4	4
VIA RAVEGNANA	5	5
VIA SARA LEVI NATHAN	3	3
VIA SOLFERINO	4	4
VIA DECIO RAGGI	3	3
VIA ORIANI	4	4
VIA MACERO SAULI	-	3
VIA PARADISO	-	6
TOTALE	60	68

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

ALLOGGIO SITO IN:	2020	2021
VIA PALAZZOLA	3	2
VIALE VITTORIO VENETO	3	4
VIALE VITTORIO VENETO	3	3
CORSO DIAZ	4	-
VIA SOLFERINO	3	4
VIA PRIMAVERA	3	4
VIA SOLFERINO	2	3
VIA MARONCELLI	2	4
VIA B. PERGOLI	2	-
PIAZZA SAFFI MELDOLA	2	2
VIA NULLO	2	2
VIA VALZANIA	2	-
VIALE DELL'APPENNINO	2	2
VIA DEGLI ORGOGLIOSI	2	3
VIA FIUME MONTONE	5	5
VIA MACERO SAULI	-	3
TOTALE	40	41

Il tema delle manutenzioni ordinarie degli alloggi rappresenta un aspetto gestionale complesso: 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 giustificerebbe 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 2021 tanto è stato un anno di razionalizzazione del processo e dei passaggi evidenti nel quadro economico.

Complessivamente nel 2021 sono stati:

- **stipulati 5 contratti di locazione**, 2 su Meldola e 3 su Forlì;
- **ricsegnato 1 alloggio** alla proprietaria, acquistato successivamente dall'IDSC che a breve lo rimetterà alla nostra gestione;
- è stato **riattivato** l'appartamento momentaneamente vuoto per adeguamenti normativi durante il 2020 (riattivato al termine dei lavori, a marzo 2021);
- **1** appartamento è stato oggetto di **compravendita tra proprietari privati** per nostro tramite restando sempre in gestione alla fondazione e con il medesimo inquilino.

Azione 3

SUPPORTO INQUILINI

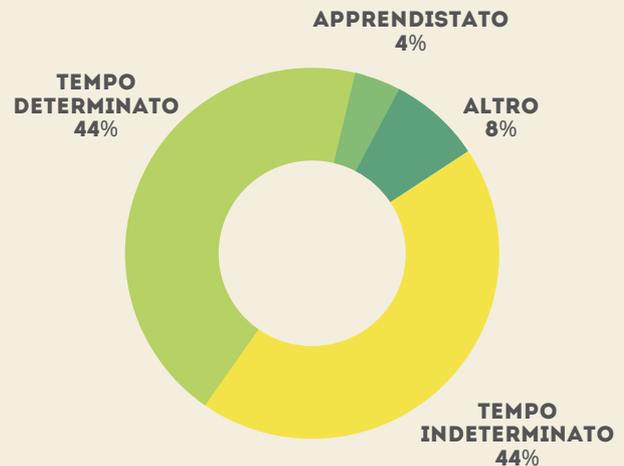
I nominativi estrapolati dalle domande in ordine temporale ma in stretta connessione alla tipologia di alloggio resosi disponibile possono sottoscrivere contratto e diventare inquilini della fondazione e, come tali, supportati da una serie di servizi:

- gestione delle manutenzioni con sopralluoghi e con soluzione tempestiva 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 interculturare;



253 INQUILINI

GRAFICO 1 - situazione lavorativa degli inquilini



ALTRI SERVIZI A PAGAMENTO

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

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.

Verifica

La calendarizzazione è difficilmente rispettata sia per gli imprevisti e le urgenze che impegnano il personale che difficilmente riesce a riprogrammare in tempi brevi, sia per gli orari di lavoro (spesso su turni variabili) degli inquilini.



Obiettivi 2022

- Attivare una rete di volontariato che aiuti nel monitoraggio degli alloggi e nella trasmissione del knowhow basilare per la cura dello spazio abitativo;
- Dotare gli inquilini di un kit di strumenti per una riduzione dei consumi e per un utilizzo critico delle risorse.

Al 31/12/2021 gli assegnatari di alloggi della Fondazione risultano in totale 253, di cui 143 titolari dei contratti e tra questi **68 lavoratori singoli in posti letto in 18 appartamenti, 41 nuclei famigliari (di cui 11 con più di 4 componenti) e 13 gruppi di coabitazione.** Nelle tabelle successive sono riportati i contratti stipulati a nuovi clienti e quelli revocati. Nel 2021 sono stati, infatti, stipulati 27 nuovi contratti, di cui 11 per alloggio e 16 per posto letto (vedi Tab. 8), inclusi i ricollocamenti interni dovuti agli alloggi restituiti. La lieve inflessione è dovuta alla diminuzione delle richieste di mobilità.

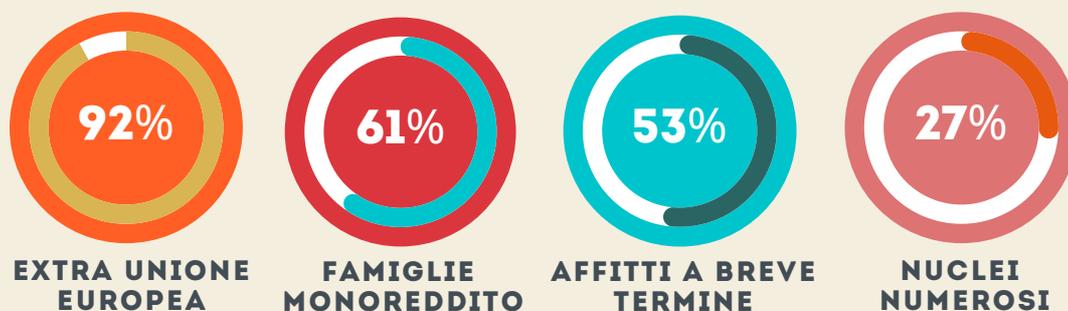
TABELLA 8 - nuovi contratti di sub locazione in riferimento all'utilizzo

	2020	2021
ALLOGGI	14	11
POSTI LETTO	18	16
	32	27

TABELLA 9 - contratti di sub locazione revocati

	2020	2021
ALLOGGI	13	7
POSTI LETTO	8	6
	21	13

GRAFICO 2 - tipo di fragilità riscontrata sugli inquilini



Si sottolineano due aspetti in riferimento alla tipologia di inquilini:

- negli alloggi a posto letto 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;
- i nuclei familiari che fanno richiesta di alloggio sono disposti a sostenere un canone di locazione che oscilla tra i 350,00/550,00 euro, disponibilità che spesso non trova risposta sul libero mercato, dove raramente si reperiscono alloggi di dimensioni idonee al fabbisogno a tali costi. 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 da alcuni oneri accessori specifici per ciascun appartamento (manutenzione annuale della caldaia, assicurazione sull'immobile, spese condominiali, costi generali di gestione, etc...).

Azione 4

SUPPORTO AI PROPRIETARI

Anche nel 2021, nonostante la pandemia, FA 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 compresi nella quota di gestione annuale e in parte a pagamento:

- 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.

Obiettivi 2021

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



Obiettivi 2022

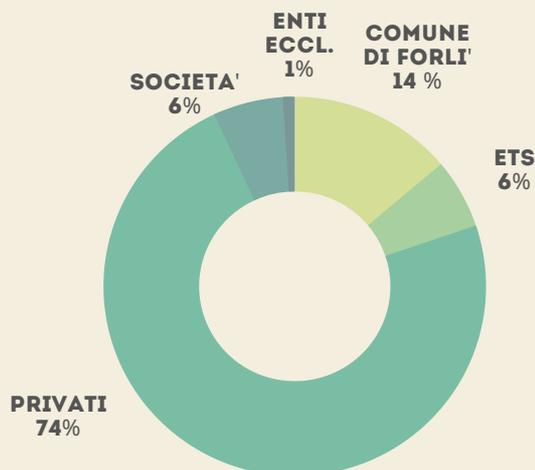
- Coinvolgimento maggiore dei proprietari anche come testimonial del rapporto continuativo e di fiducia;
- Avviare il servizio di newsletter.

Nel 2021 si è consolidato il rapporto con alcuni proprietari che chiedono a FA di intercettare immobili in vendita in buono stato ed economicamente vantaggiosi, rendendosi disponibili per l'acquisto e per la successiva messa a reddito, affidandoli in gestione alla fondazione. Si tratta per loro di investimenti etici che possono ispirare le prossime azioni di scouting immobiliare.



48 PROPRIETARI

GRAFICO 3 - tipologia dei proprietari degli alloggi gestiti



SERVIZI A PAGAMENTO:

- redazione e registrazione del contratto di locazione;
- altri servizi su richiesta specifica.

Verifica

E' stata posta particolare attenzione alla modalità di comunicazione verso i proprietari sensibilizzati all'importanza del nostro servizio. Non si è riusciti tuttavia a far partire la newsletter sperata, capace di generare maggior coinvolgimento, consapevolezza e quindi partecipazione.

Azione 5

SERVIZIO ALLE IMPRESE

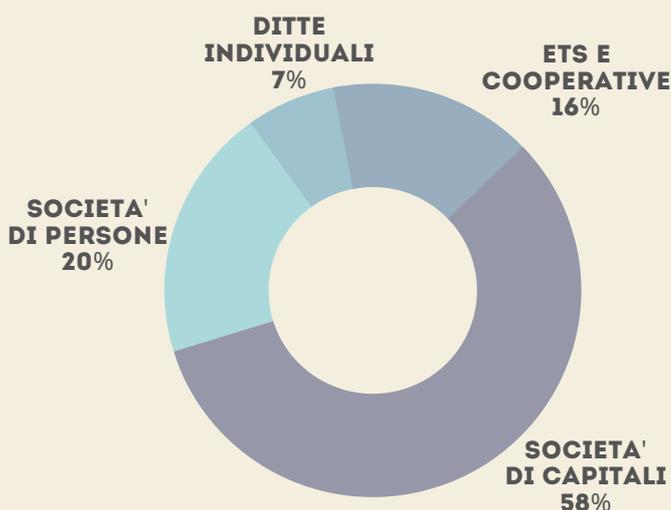
Le imprese del territorio possono essere mediatrici tra i loro dipendenti e FA nella ricerca della casa, soprattutto se si tratta di lavoratori stranieri. La fondazione svolge per esse due tipi di ricerca:

- 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.

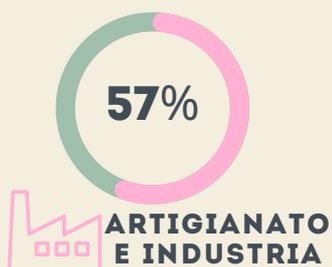


77 IMPRESE

GRAFICO 3 - gli inquilini e le imprese di appartenenza



I SETTORI ECONOMICI



Obiettivi 2021

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

Verifica

Non è stato possibile far partire un vero e proprio programma di messa in rete con le imprese per mancanza di risorse umane da dedicare.



Obiettivi 2022

- Programmazione di incontri conoscitivi sul bisogno e sulle risorse;
- Attivare percorsi di volontariato.

Azione 6

PROGETTI E COPROGETTAZIONE TAVOLI DI LAVORO EVENTI

- **Azioni di contrasto all'esclusione sociale** - Il Comune di Forlì è stato promotore di un percorso di co-progettazione rivolto al Terzo Settore che si occupa di Abitare, ai sensi dell'art. 55 del d.lgs. n. 117/2017, per attivare azioni di contrasto all'esclusione sociale con attività di prima accoglienza residenziale e diurna, e sostegno alle condizioni di vita e progetti di accompagnamento all'autonomia abitativa (housing first). FA ha preso parte alla definizione del progetto con gli altri soggetti mettendo a disposizione le sue competenze in riferimento allo scouting immobiliare e all'accompagnamento all'autonomia abitativa. Attraverso una Convenzione che sarà sottoscritta nel 2022 con il Comune di Forlì, FA farà parte dell'équipe dedicata allo studio e alla risoluzione di casi specifici segnalati dai servizi sociali. Il progetto sarà attivo per 2 anni con possibilità di proroga attraverso il reperimento di fondi ulteriori.

ACCORDI ECONOMICI ED ENTRATE PREVISTE:

A rendicontazione

- **Gestione Sociale di Casa Universaal** - Si tratta di un progetto di social housing costituito da un complesso residenziale di nuova realizzazione, nato sulle fondamenta dell'ex Universal tra via Nullo e via Maceri nel centro di Forlì. L'iniziativa è stata promossa dal Fondo Emilia Romagna Social Housing, è gestito da InvestiRE SGR S.p.A. (Gruppo Banca Finnat) ed è partecipato tra gli altri dal Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Immobiliare SGR S.p.A. e dalla Fondazione C.R. Forlì. Si tratta di 53 appartamenti, bilocali e trilocali, destinati alla locazione a canone calmierato ai sensi della convenzione sottoscritta con il Comune di Forlì nel 2018. A novembre 2021 è stato divulgato il bando ad inviti per la gestione sociale di tale iniziativa nella sua fase di startup per tutto il 2022. FA, pur non essendo stata invitata formalmente alla selezione, ha potuto partecipare ed aggiudicarsi nel 2022 questo ruolo grazie alla rete costruita con le realtà territoriali e costituendosi in ATI con DiaLogos, società cooperativa che ha accettato la collaborazione.

ACCORDI ECONOMICI ED ENTRATE PREVISTE:

€ 10.000,00 forfettari (per l'ATI)

€ 500,00 per ogni contratto di locazione sottoscritto (per l'ATI)

- Accompagnamento al progetto Cambia Vita - Ripopolare Rocca San Casciano.**
 E' attivo già da alcuni anni a Rocca San Casciano questo progetto a cura dell'Amministrazione Comunale, volto a far conoscere le qualità di Rocca attraverso una breve esperienza di soggiorno gratuito alle persone interessate, con l'intento di ripopolare il paese che sempre più risente del fenomeno emorragico dei giovani che si spostano verso la città con più possibilità lavorative e con maggiori servizi. Cambia Vita ha messo tuttavia in evidenza che, davanti ad un interesse delle persone ospitate a stabilirsi a Rocca, non vi è tuttavia una reale disponibilità di case in affitto idonee ad accoglierle nel lungo periodo. A dicembre 2021 FA è stata contattata dal Comune e congiuntamente si sono studiate le azioni necessarie. FA ha perciò messo a disposizione le sue competenze e il suo ruolo di garante verso proprietari incerti che, in questo 2022, hanno portato buoni risultati confermando l'importante ruolo che FA può svolgere in riferimento al recupero edilizio e ripopolamento.

ACCORDI ECONOMICI ED ENTRATE PREVISTE:
*Contributo del Comune di Rocca € 875,00 (2022)
 € 1.200 (2023 e 2024)*
- Borgo SeConDario - Coabitare a Sadurano.** E' un progetto condiviso e costruito da FA e dalla Cooperativa Sociale Paolo Babini in collaborazione con l'Associazione Amici di Don Dario e proposto alla Curia per far rivivere questo borgo. Attraverso il modello abitativo inclusivo del cohousing intergenerazionale, che mette al centro le relazioni e la cura reciproca tra gli abitanti e verso il luogo in cui vivono, ci si propone di portare a Sadurano famiglie che decidono di abitare vicine, aiutandosi fra loro nella gestione della vita di ogni giorno, abitando i propri spazi personali, ma che, in forma collaborativa, custodiscono quelli comuni per sé e per gli ospiti anziani che, a loro volta, possono essere collaboratori preziosi per le diverse mansioni quotidiane (cura dei bambini, del giardino, dell'orto, delle piccole manutenzioni...). Il progetto è al vaglio della Curia e potrebbe partire ufficialmente il prossimo luglio 2022.

ACCORDI ECONOMICI ED ENTRATE PREVISTE:
Progetto ancora in fase di accordo economico
- 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 sottoponendo 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. (E' possibile visitare il sito "Il campo di Pippo": [https://abitiamoforli.org/.](https://abitiamoforli.org/))

ACCORDI ECONOMICI ED ENTRATE PREVISTE:

€ 6.474,00 (in due tranche di pagamento 2020 e 2021)

- **Giornata europea delle comunità sostenibili - ECOLISE**, una "Rete di Reti" europea che comprende principalmente ecovillaggi, centri di permacultura e città in transizione, da qualche anno organizza la Giornata Europea delle Comunità Sostenibili, che si svolge nel mese di settembre: Migliaia di iniziative locali in tutta Europa invitano ad una vita più equa e sostenibile. Gli studi dimostrano che queste iniziative sono molto efficaci nel ridurre l'impronta ecologica, costruire relazioni sociali e rafforzare le economie locali. Le comunità locali più forti sono state più resilienti anche nei confronti della pandemia. La Giornata è inoltre parte di Communities for Future, un'iniziativa più ampia, lanciata sempre da ECOLISE, che punta a motivare e rafforzare le comunità locali di tutta Europa nell'affrontare l'emergenza climatica ed ecologica. FA ha partecipato a questa iniziativa dando il via a una campagna annuale di scouting immobiliare La casa è una risorsa se non la vivi falla vivere che prevede una serie di incontri pubblici volti a sensibilizzare i proprietari di immobili a non lasciare vuote le case che non abitano. A settembre 2021 FA ha incontrato le persone nelle piazze Forlì, Forlimpopoli, Meldola.

ACCORDI ECONOMICI ED ENTRATE PREVISTE:

€ 500 (per la partecipazione al Bando Ecolise)

- **GoSPeL - Governance per la Sperimentazione di buone Prassi e Lavoro di rete:** Nell'ambito del Fondo Asilo, Migrazione e Integrazione 2014-2020 - Obiettivo Specifico 2.Integrazione / Migrazione legale - Obiettivo nazionale ON 3 - Capacity building - Circolare Prefetture 2020 - VI sportello, il 25 febbraio 2021 ha preso avvio il progetto della Prefettura U.T.G. Forlì-Cesena dal titolo GoSPeL - Governance per la Sperimentazione di buone Prassi e Lavoro di rete. Il progetto prevede la costituzione di un Tavolo di Governo Generale articolato in tre sottosezioni tematiche, LAVORO - ALLOGGIO - SALUTE, in cui coinvolgere gli stakeholder del pubblico e privato della Provincia di Forlì-Cesena. Per ogni tema sono stati realizzati Focus group e Workshop di approfondimento che verranno restituiti al Tavolo di Governo Generale. Il risultato atteso è la condivisione di prassi innovative sui temi individuati. La Cooperativa DiaLogos in qualità di ente partner dell'iniziativa con Between, CIM e Papa Giovanni XIII ha invitato FA a portare la propria esperienza e a condividere visioni e soluzioni al tavolo sul sostegno all'abitare.

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, ottenendo un supporto di **€ 9.985,20**. Parallelamente e/o in alternativa sono state intraprese azioni interne di ricognizione del debito e accordi di rateizzazione sostenibile, attraverso una mediazione diretta delle operatrici di FA con gli inquilini, per un recupero complessivo durante l'anno di **€ 11.656 crediti**.

Anche l'azione di recupero nei confronti di debitori di anni precedenti è stata costante ed è avvenuta con il supporto di un legale, producendo un incasso di **€ 18.311,77**.

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 2021 sono 10 i titolari di contratto che corrispondono il canone per il posto letto o per l'alloggio con questa modalità.

RACCOLTA FONDI, DONAZIONI E CONTRIBUTI

- **Raccolta 5x1000** - Nel 2021 è stata attivata per seconda volta la campagna di raccolta del 5x1000 il cui risultato sarà inserito nel bilancio 2022. Per l'annualità precedente, che rientra nel presente bilancio, sono stati raccolti **€ 516,00**.
- **Mediazione immobiliare sociale** - La Fondazione nel corso del suo operato svolge supporto a specifiche esigenze di inquilini e proprietari. In particolare sono stati accompagnati alla vendita due proprietari (mantenendo l'alloggio in gestione alla Fondazione) e un inquilino ha potuto comprare casa da un nostro proprietario. Queste mediazioni vengono svolte gratuitamente lasciando liberi i beneficiari di effettuare una donazione. Nel caso specifico, come risulterà nel bilancio 2022, sono state effettuate donazioni per un ammontare di **€ 1200,00**.



RISORSE UMANE

Il 2021 ha mantenuto l'organico dell'anno precedente confermando i ruoli e la disponibilità 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. La tirocinante indirizzata dallo sportello Mestieri, rientra nell'area disabili ed è attiva nel nostro organico con ruolo di supporto a tutta l'attività di Backoffice da giugno 2019 con proroga a tutto il 2021.

L'attuale organico appare in generale sottodimensionato in riferimento al piano di sviluppo che la Fondazione si è posta. La concretizzazione dei progetti avviati potrebbero acuire questa criticità.

RUOLO	ORE SETTIMANA	TIPO DI CONTRATTO	ATTIVITÀ PRINCIPALI
Coordinatrice N.1	32 h	tempo indeterminato	<ul style="list-style-type: none"> • coordinamento équipe • rapporto con committenti enti, istituzioni, legale rappresentante e CdA • sportello housing sociale • visite negli alloggi • referente progetti
Amministrativa N.1	25 h	tempo indeterminato	<ul style="list-style-type: none"> • contabilità • gestione amministrativa housing sociale • iter burocratico contratti (proprietari e inquilini) • gestione utenze
Mediatore sociale/operatore N.1	40 h	tempo indeterminato	<ul style="list-style-type: none"> • sportello social housing • procedure burocratiche (utenze, residenze, ecc.) • archivio documenti e back office • mediazione linguistica
Mediatore sociale/operatore di struttura N.1	28 h	tempo indeterminato	<ul style="list-style-type: none"> • visite negli alloggi • mediazione dei conflitti • mediazione linguistica • traslochi e piccole manutenzioni domestiche
tirocinante N.1	15 h	a tutto il 2021 rinnovabile	<ul style="list-style-type: none"> • supporto attività di backoffice





BILANCIO DI ESERCIZIO —



STATO PATRIMONIALE ATTIVO

ATTIVO	2021	2020
A) Quote associative da versare		
B) Immobilizzazioni		
I - immobilizzazioni immateriali		
• costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	-	-
• diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
• spese manutenzioni da ammortizzare	-	-
• oneri pluriennali	-	-
• altre	-	-
Totale	-	-
II - immobilizzazioni materiali		
• terreni e fabbricati	-	-
• impianti e attrezzature	18	159
• altri beni	5.473	9.152
• immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
• altre	-	-
Totale	5.491	9.311
III - immobilizzazioni finanziarie		
• partecipazioni	500	500
• crediti	-	-
di cui esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
• altri titoli	105.104	25.204
Totale	105.604	25.704
Totale immobilizzazioni B)	111.095	35.015
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
• materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
• prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
• lavori su ordinazione	-	-
• prodotti finiti e merci	-	-
• acconti	-	-
Totale	-	-
II - Crediti		
• verso clienti	57.994	98.359
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
• verso altri	12.104	21.630
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale	70.098	119.989
III - Attività finanziarie non immobilizzate		
• partecipazioni	-	-
• altri titoli	-	-
Totale	-	-
IV - Disponibilità liquide		
• depositi bancari e postali	78.089	100.162
• assegni	-	-
• denaro e valori in cassa	527	56
Totale	78.616	100.218
Totale Attivo circolate C)	148.714	220.207
D) Ratei e risconti	3.638	3.670
TOTALE ATTIVO	263.447	258.892





STATO PATRIMONIALE PASSIVO

PASSIVO	2021	2020
A) Patrimonio netto		
I - Fondo di dotazione dell'ente	50.000	50.000
II - Patrimonio vincolato		
• riserve statutarie	-	-
• fondi vincolati per decisione degli organi istituzionali	-	-
• fondi vincolati destinati da terzi	-	-
III - Patrimonio libero		
• risultato gestionale esercizio in corso	7.010	4.939
• riserve accantonate negli esercizi precedenti	18.374	13.435
Totale Patrimonio netto A)	75.384	68.374
B) Fondi per rischi ed oneri		
• per trattamento di quiescenza	-	-
• altri	35.000	35.000
Totale Fondi per rischi ed oneri B)	35.000	35.000
C) Trattamento di fine rapporto	22.252	18.919
D) Debiti		
debiti verso le banche	-	-
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
debiti verso altri finanziatori	-	-
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
debiti verso fornitori	13.317	16.504
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
debiti verso tributari	3.508	2.520
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.120	4.008
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
altri debiti	108.259	107.194
di cui esigibili oltre l'esercizio successivo	95.275	91.560
Totale Debiti D)	129.204	130.226
E) Ratei e risconti	1.607	6.373
TOTALE PASSIVO	263.447	258.892





RENDICONTO GESTIONALE

ONERI	2021	2020	PROVENTI E RICAVI	2021	2020
1 - Oneri da attività tipiche			1 - Proventi e ricavi da attività tipiche		
1.1 Acquisti	998	18.384	1.1 Da contributi su progetti		
1.2 Servizi	41.914	31.243	1.2 Da contratti con enti pubblici		41.470
1.3 Godimento beni di terzi	319.208	299.414	1.3 Da soci ed associati		
1.4 Personale	104.855	90.774	1.4 Da non soci	472.214	419.819
1.5 Ammortamenti	3.819	3.629	1.5 Altri proventi e ricavi	1.000	
1.6 Oneri diversi di gestione	22.325	24.442	1.6 Rimborsi spese inerenti (bolli, condominio, registrazioni, ecc.)	27.516	15.656
1.7 Svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante			1.7 Contributi da enti pubblici e non	23.605	19.620
	493.191	467.885		524.335	496.565
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		
3.1 Acquisti			3.1 Da attività connesse e/o gestioni commerciali accessorie		
3.2 Servizi			3.2 Da contratti con enti pubblici		
3.3 Godimento beni di terzi			3.3 Da soci ed associati		
3.4 Personale			3.4 Da non soci		
3.5 Ammortamenti			3.5 Altri proventi e ricavi	1.972	23.217
3.6 Oneri diversi di gestione			3.6 Rimborsi spese legali	9.483	6.968
	-	-		11.455	30.186
4 - Oneri finanziari e patrimoniali			4 - Proventi finanziari patrimoniali		
4.1 Su rapporti bancari	1.516	5.683	4.1 Da rapporti bancari	617	362
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		
	1.516	5.683		617	362
5 - Oneri di supporto generale					
5.1 Acquisti	1.215	9.311			
5.2 Servizi	26.692	30.722			
5.3 Godimento beni di terzi	3.125	3.217			
5.4 Personale	-	10.056			
5.5 Ammortamenti	-	402			
5.6 Altri oneri	3.730	3.240			
5.7 Imposte	-	-			
	34.762	48.606			
Totale	529.397	522.175		536.407	527.113
Avanzo (Disavanzo dell'esercizio) 2021	7.010				
Avanzo (Disavanzo dell'esercizio) 2020		4.939			
Totale a pareggio	536.407	527.113		536.407	527.113



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31.12.2021

Il Bilancio d'esercizio di FONDAZIONE ABITARE ETS, chiuso al 31 dicembre 2021, composto da Stato Patrimoniale, Rendiconto Gestionale, Nota integrativa e Relazione di missione e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e trova costante riferimento ai principi di redazione e ai criteri di valutazione civilistici, di cui agli artt. 2423-bis e 2426 del Codice Civile.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia un **risultato gestionale d'esercizio positivo pari ad Euro 7.010.**

La FONDAZIONE ABITARE ETS risulta iscritta nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) sin dal 24/03/2022 nella sezione g) dell'art. 46 del Codice del Terzo Settore e dell'art. 3 del DM 106/2020 (sezione residuale denominata "ALTRI ENTI DEL TERZO SETTORE").

Come specificato dal MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI con la nota n. 5941 del 05/04/2022 per i nuovi soggetti iscritti al RUNTS, diversi dagli ETS di diritto transitorio (ODV, APS e ONLUS iscritte nei rispettivi, preesistenti registri), l'obbligo di adozione dei modelli di bilancio definiti con il D.M. n. 39/2020 si configura soltanto in seguito all'avvenuta iscrizione.

Più precisamente, per gli enti di nuova iscrizione l'obbligo di attenersi agli schemi ministeriali sorge soltanto a partire dall'esercizio finanziario nel quale l'ente medesimo ha conseguito l'iscrizione al RUNTS anche con riferimento a tutti i casi in cui tale iscrizione sia avvenuta in corso d'anno.

Ciò premesso, la struttura ed il contenuto del bilancio e le variazioni del patrimonio netto sono esposte 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 al documento emanato dall'Agenzia per il terzo settore intitolato "Linee guida e schemi per la redazione del bilancio degli enti non profit".

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.

Sono state inoltre fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La Nota integrativa è stata redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, conformemente agli articoli 2423, 2423-bis, 2423-ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425-bis e 2426 del Codice Civile.

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.



CRITERI DI REDAZIONE

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

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

Inoltre, si rileva che:

- non si è proceduto ad alcun raggruppamento di voci nello stato patrimoniale e nel conto economico;
- non sono riscontrabili componenti dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema;
- non si è proceduto ad indicare le singole voci iscritte nello stato patrimoniale e nel conto economico aventi un importo corrispondente a zero;
- i paragrafi esposti nella presente nota integrativa rispettano le disposizioni previste dall'art. 2427 del Codice Civile.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA, DEL CODICE CIVILE

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

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1) del Codice Civile, i criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio, nelle rettifiche di valore e nella conversione dei valori non espressi all'origine in moneta avente corso legale nello Stato sono di seguito esposti.

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 del valore di € 500,00;
- e da un deposito (euro 25.104) vincolato per la costituzione della Fondazione in accordo con le normative regionali;
- da una polizza assicurativa (n. 71002503414) con la Compagnia Intesa San Paolo Vita S.p.a. (beneficiaria la stessa Fondazione Abitare) di € 80.000,00 liquidabile a riscatto dal 07 marzo 2022.

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.

Immobilizzazioni immateriali

Di seguito vengono analizzate le immobilizzazioni immateriali.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Diritti di brevetto e diritti di utilizzare delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazio ni	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

Movimenti delle immobilizzazioni 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)		20.198	26.990		47.190
svalutazioni					
valore di bilancio		160	9.152		9.310
variazioni nel periodo					
incrementi per acquisizioni					
decrementi per alienazioni e dismissioni					
rivalutazioni					
ammortamento del periodo		140	3.679		3.819
svalutazioni					
altre variazioni					
totale variazioni		140	3.679		3.819
valore di fine periodo					
costo		20.358	36.142		56.500
rivalutazioni					
ammortamenti (Fondo amm.to)		20.340	30.669		51.009
svalutazioni					
valore di bilancio		18	5.473		5.491

Immobilizzazioni finanziarie

Di seguito vengono analizzate le immobilizzazioni finanziarie.

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

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

	Partecipazioni	Crediti	Altri titoli
valore di inizio periodo			
costo	500	25.204	25.704
rivalutazioni			
ammortamenti (Fondo amm.to)			
svalutazioni			
valore di bilancio	500	25.204	25.704
variazioni nel periodo			
incrementi per acquisizioni		79.900	79.900
decrementi per alienazioni e dismissioni			
rivalutazioni			
ammortamento del periodo			
svalutazioni			
altre variazioni			
totale variazioni		79.900	79.900
valore di fine periodo			
costo	500	105.104	105.604
rivalutazioni			
ammortamenti (Fondo amm.to)			
svalutazioni			
valore di bilancio	500	105.104	105.604



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	105.104	105.104

ATTIVO CIRCOLANTE

Di seguito viene analizzato l'attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti	98.359	-40.365	57.994	57.994	0	0
Crediti verso altri	21.630	-9.526	12.104	12.104	0	0
Attività per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0
Totale crediti	119.989	-49.891	70.098	70.098	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 € 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 (€ 161), acconto IVA (€ 200), credito IRES (€ 7.737), credito IRAP (€ 19.48), altri crediti tributari (€ 1.360) che crediti diversi (€ 180) e credito verso fornitori (€ 519).

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	100.162	-22.073	78.089
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa	56	+471	527
Totale disponibilità liquide	100.218	-21.602	78.616

RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

Sono iscritte in tali voci soltanto le quote di proventi e costi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 4) del Codice Civile, si espongono di seguito le variazioni intervenute nell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	332	-47	285
Risconti attivi	3.338	15	3.353
Totale ratei e risconti attivi	3.670	-32	3.638

Oneri finanziari capitalizzati

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





NOTA INTEGRATIVA ABBREVIATA PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

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

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

	Valore di 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	13.434	4.939				18.373
Risultato gestionale in corso	4.939		4.939		7.010	7.010
Totale	68.373	4.939	4.939		7.010	75.383

Il patrimonio libero è costituito dal risultato dell'esercizio 2021, 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 2021 non sussiste quota del patrimonio vincolata a specifiche scelte operate da terzi donatori o dagli organi istituzionali.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numeri 7 e 7 bis, del Codice Civile, di seguito vengono dettagliate per le singole voci del patrimonio netto e per le altre riserve l'origine/natura, le possibilità di utilizzazione, la quota disponibile e la distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi per la copertura perdite o per altre ragioni.

Legenda Origine/Natura:

C: di Capitale

U: di Utili

E: altro

Legenda Possibilità di utilizzazione:

A: per copertura perdite

B: per altri vincoli statutari

C: altro

D: per aumento fondo di dotazione

	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzo 3 es. precedenti
I. Fondo di dotazione dell'ente	50.000	C	A	50.000	
III. Patrimonio libero	18.374			18.374	
Riserve di utili ed avanzi	18.374	U	A,B,C,D	18.374	
Altre riserve					
IV. Avanzo/disavanzo d'esercizio	7.010	U	A,B,C,D	7.010	
TOTALE	75.384			75.384	

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 il trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi ed oneri
Valore di inizio esercizio				35.000	35.000
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio					
Altre variazioni					
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. La stima è conseguenza del numero delle abitazioni concesse in sub-locazione pari a n.72 alla data del 31 dicembre 2021. Ipotizzando la necessità di dover intervenire su 1/3 di esse con un costo di circa 1.500,00 ad abitazione, il sottoscritto ritiene corretta la stima e pertanto congruo il fondo rischi ripristino di € 35.000,00.

Ai sensi dell'art. 2424-bis comma 3, del Codice Civile, gli accantonamenti per rischi ed oneri sono destinati soltanto a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

	Trattamento di fine rapporto
Valore di inizio esercizio	18.919
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	5.990
Utilizzo nell'esercizio	2.657
Altre variazioni	
Totale variazioni	3.333
Valore di fine esercizio	22.252



Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

DEBITI

Di seguito viene analizzata la composizione dei debiti della società.

Variazioni e scadenza 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 le banche						
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti						
Debiti verso fornitori	16.504	-3.187	13.317	13.317		
Debiti tributari	2.520	988	3.508	3.508		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.008	112	4.120	4.120		
Altri debiti	107.194	1.065	108.259	12.984	95.275	
Totale debiti	130.226	-1.022	129.204	33.929	92.275	

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 attivi	1.148	51	1.199
Risconti attivi	5.225	-4.817	408
Totale ratei e risconti attivi	6.373	-4.766	1.607

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

Non sussistono, al 31.12.2021, 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 524.335 e sono così divisi:

			2021		2020	differenze
1	2	Da contratti con enti pubblici			41.470	- 41.470
		Progetto accoglienza richiedenti asilo			41.470	- 41.470
1	4	Da non soci	427.214		419.819	52.395
		Ricavi da concessioni/sub-locazioni beni immobili		451.735	406.959	44.776
		Ricavi da progetto europeo SFC		9.928	4.072	5.856
		Quota di servizio		10.551	8.788	1.763
1	5	Altri ricavi e proventi	1.000			1.000
		Altri ricavi e proventi		1.000		1.000
1	6	Rimborsi spese inerenti (bolli, condominiali, registrazione, ecc)	27.516		15.656	
		Rimborso spese di manutenzione			3.457	- 3.457
		Ricavi accessori (bolli)		3.571	3.365	206
		Rimborso spese di registrazione		7.997	6.397	1.600
		Rimborso spese condominiali		9.792	1.770	8.022
		Rimborso utenze			344	344
		Rimborso spese		6.156	323	5.833
		Arrotondamento alla voce				
1	7	Contributi da enti pubblici e non	23.605		19.620	3.985
		Contributo proprietari			12.944	- 12.944
		Credito d'Imposta locazioni			540	- 540
		Contributo fondo perduto		23.089	6.136	16.953
		Contributo 5 per mille		516		
		Totale proventi e ricavi da attività tipiche	524.335	524.335	496.565	27.770

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:

			2021		2020	differenze
1	1	Acquisti	998		18.384	-17.386
		materiale di consumo c/acquisti		415	549	
		attrezzatura varia e minuta		520	141	
		pocket money			3.770	
		spese sanitarie medicinali			195	
		carbur. e lubr. autocarro			13.384	
		alimentari-prodotti di pulizia			344	
		altri acquisti indeducibili		62		
		materiale di consumo		2	1	

			2021		2020	differenze
1	3	Godimento beni di terzi	319.208		299.414	19.794
		fitti passivi (appartamenti)		297.518	280.901	
		fitti passivi (sede)		408	255	
		spese condominiali		21.282	18.288	

			2021		2020	differenze
1	4	Personale	104.855		90.774	14.081
		quota di costi promiscui			90.774	
		salari e stipendi		76.291		
		Rimb. ind. Km				
		Oneri sociali INPS		21.089		
		Oneri sociali INAIL		305		
		Altri oneri sociali		810		
		TFR		6.360		



		2021		2020		differenze
1	2 Servizi	41.914		31.243		10.671
	quota di costi promiscui				3.975	
	spese sostenute c/proprietari		502		60	
	energia elettrica				1.086	
	gas riscaldameno				1.854	
	acqua				875	
	canone manutenzione periodica				62	
	manutenzione fabbricati di terzi		1.343			
	spese manutenzione a recupero		5.223		2.725	
	spese sost. a recupero		496			
	spese arredi a recupero		553			
	manutenzione ordinaria caldaie di terzi		3.936		4.305	
	comp. occasionali impr. per prod. servizi				660	
	comp. amm.ri non corrisposti		425			
	contr. inail amministratori		14			
	compensi per collab. a progetto		5.139			
	contr. inps collab. a progetto		816			
	spese di contenzioso e recupero crediti		4.413		5.560	
	servizi amministrativi				51	
	spese telefoniche		155			
	assicurazioni autotacarro		144		808	
	assicurazioni immobili		1.239		4.797	
	servizi di pulizia, disinfestazione, spurgo		72		652	
	spese sanitarie, visite				80	
	valori postali e bollati		125			
	viaggi (ferrovia, auto, aereo, ecc)				42	
	spese per servizi bancari				74	
	rimborsi SFC		7.726		1.780	
	spese doc richiedenti asilo				15	
	spese condominiali e recupero (e utenze)		9.593		1.782	

		2021		2020		differenze
1	5 Ammortamenti	3.819		3.629		190
	quota di costi promiscui		3.819		3.629	
	amm.to lavori straordinari beni di terzi					
	amm.to attrezzature					
	amm.to mobili e macchine ufficio					
	amm.to macchine elettroniche ufficio					
	amm.to autocarri/autovetture					

		2021		2020		differenze
1	6 Oneri diversi di digestione	22.325		24.442		-2.117
	quota di costi promiscui				7.403	
	imposta di bollo		1.563		1.325	
	imposta di registro		13.939		13.653	
	iva indetraibile		5.989			
	taxe prop. autov.				32	
	tassa sui rifiuti				604	
	altre imposte e tasse				488	
	multe e ammende		2		3	
	sconti passivi		37		820	
	soprav. pass.		795		114	

TOTALE ONERI DA ATTIVITA' TIPICHE	493.119	493.199	467.886	467.886	25.233
--	----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

- I **proventi e ricavi da attività accessorie** sono composti principalmente dal rimborso delle spese legali per il recupero crediti e sopravvenienze attive;
- Gli **Oneri finanziari e patrimoniali** ammontano ad euro 2.183 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 34.762 e si riferiscono in genere a spese sostenute dalla Fondazione per la realizzazione e la gestione della struttura organizzativa.

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.I.A.)
Dirigenti	0
Quadri	0
Impiegati	4
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale dipendenti	4

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

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

	Amministratori	Organo di controllo
Compensi	5.564	4.160
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		
Altri dipendenti		
Totale dipendenti		

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.

CONTINUITA' AZENDALE

Il presente bilancio è redatto in base al presupposto che l'ente sia in funzionamento e che continui ad esserlo nel prevedibile futuro, laddove con "prevedibile futuro" si intendono almeno i dodici mesi successivi alla data di chiusura dell'esercizio.

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 7.010 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 31/12/2021 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

AL CONSIGLIO DI INDIRIZZO IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2021, AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 30 DEL D. LGS. n. 117/2017

Ai soci Fondatori e Partecipanti della Fondazione Abitare ETS

La Fondazione Abitare risulta iscritta nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) con decorrenza 24 marzo 2022 nella sezione g) di cui all'art. 46 del D. Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) e all'art. 3 del DM 106/2020 ("Altri enti del Terzo Settore").

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento dell'organo di controllo degli enti del Terzo settore emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicate nel mese di dicembre 2020. Di tale attività e dei risultati conseguiti vi porto a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame dall'organo di amministrazione il bilancio d'esercizio della Fondazione Abitare chiuso al 31.12.2021, composto da Stato Patrimoniale, Rendiconto Gestionale, Nota integrativa e Relazione di missione e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e trova costante riferimento ai principi di redazione e ai criteri di valutazione civilistici, di cui agli artt. 2423-bis e 2426 del Codice Civile. Il bilancio evidenzia un risultato gestionale d'esercizio positivo di euro 7.010,00 ed è stato messo a mia disposizione nei termini statutari.

A) Relazione del revisore indipendente

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Fondazione Abitare che, a norma dell'art. 13, co. 1, del Codice del Terzo Settore è composto da stato patrimoniale, rendiconto gestionale e relazione di missione.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione al 31 dicembre 2021 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Sono indipendente rispetto alla Fondazione in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli Amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Fondazione o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Fondazione;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Fondazione cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 30, co. 7 del Codice del Terzo Settore

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile, e sul loro concreto funzionamento; ho inoltre monitorato l'osservanza delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, con particolare riguardo alle disposizioni di cui all'art. 5 del Codice del Terzo Settore, inerente all'obbligo di svolgimento in via esclusiva o principale di una o più attività di interesse generale, all'art. 6, inerente al rispetto dei limiti di svolgimento di eventuali attività diverse, all'art. 7, inerente alla raccolta fondi, e all' art. 8, inerente alla destinazione del patrimonio e all'assenza diretta e indiretta di scopo di lucro.

Per quanto concerne il monitoraggio degli aspetti sopra indicati e delle relative disposizioni, si riferiscono di seguito le risultanze dell'attività svolta:

- la Fondazione persegue le attività di interesse generale previste dall'art. 3 dello statuto, non effettua attività diverse di cui all'art. 6 del Codice del Terzo Settore e non ha posto in essere attività di raccolta fondi;
- la Fondazione ha rispettato il divieto di distribuzione diretta o indiretta di avanzi e del patrimonio.

Relativamente alla vigilanza sull'osservanza delle disposizioni recate dal D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho partecipato al Consiglio di Indirizzo della Fondazione e alle riunioni dell'organo di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilievi particolari da segnalare.

Ho acquisito dall'organo di amministrazione, con adeguato anticipo, anche nel corso delle sue riunioni, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'ente e, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e ho vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dagli amministratori e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dagli amministratori e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire. Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 29, co. 2, del Codice del Terzo Settore. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

C) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

D) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, invitiamo i soci fondatori e partecipanti della Fondazione ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli amministratori. L'organo di controllo concorda con la proposta di destinazione dell'avanzo, come indicato dalla relazione di missione redatta dagli amministratori.

Forlì, 13 aprile 2022



**FONDAZIONE
ABITARE ETS**
via Dandolo 16 - Forlì
0543|371123

www.fondazioneabitare.it