



**PROMUOVERE E  
ACCOMPAGNARE  
L'ABITARE SOCIALE**

---

**BILANCIO DI  
ESERCIZIO  
2022**

approvato dal Consiglio di Indirizzo in data 25/05/2023

# INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DATI RILEVANTI DEL 2022</b>  | <b>03</b> |
| <b>STATO PATRIMONIALE</b>   | <b>04</b> |
| <b>RENDICONTO GESTIONALE</b>  | <b>10</b> |
| <b>RELAZIONE DI MISSIONE</b>  | <b>14</b> |
| 1   | 15        |
| INFORMAZIONI GENERALI   |           |
| la storia   |           |
| l'identità  |           |
| missione e attività statutarie  |           |
| sezione del registro unico nazionale e regime fiscale applicato   |           |
| ambito territoriale e sede  |           |
| struttura amministrativa e organizzativa  |           |
| 2   | 20        |
| ILLUSTRAZIONE DELLE POSTE DI BILANCIO   |           |
| Attività  |           |
| Passività   |           |
| 3   | 40        |
| ILLUSTRAZIONE DELL'ANDAMENTO ECONOMICO E FINANZIARIO DELL'ENTE<br>E DELLE MODALITA' DI PERSEGUIMENTO DELLE FINALITA' STATUTARIE   |           |
| <b>Illustrazione della situazione dell'ente e dell'andamento della gestione</b>   |           |
| <i>azione 1 - sportello domanda abitativa</i>   |           |
| <i>azione 2 - gestione alloggi</i>  |           |
| <i>azione 3 - supporto inquilini</i>  |           |
| <i>azione 4 - servizio ai proprietari</i>   |           |
| <i>azione 5 - servizio imprese</i>  |           |
| <i>azione 6 - progetti e co-progettazione, tavoli di lavoro, eventi</i>   |           |
| <b>Evoluzione prevedibile della gestione e previsioni di mantenimento degli equilibri<br/>economici e finanziari - Indicazione delle modalità di perseguimento delle finalità<br/>statutarie, con specifico riferimento alle attività di interesse generale</b> |           |
| <b>RELAZIONE DELL'ORGANO DI CONTROLLO</b>   | <b>55</b> |

# DATI DI RILIEVO 2022

con variazioni rispetto al 2021

**84**  
**ALLOGGI**  
**GESTITI**

+  
**12**

**54**  
**ALLOGGI**  
**PER NUCLEI**



**20**  
**ALLOGGI**  
**PER POSTI LETTO**



**10**  
**ALLOGGI PER**  
**COABITAZIONI**



**498**  
**FRUITORI**  
**DEL SERVIZIO**

+ **115**

**INQUILINI**  
**295**



**PROPRIETARI**  
**55**



**IMPRESE**  
**148**



**296**  
**NUOVE**  
**DOMANDE**

+ **43**

**NUCLEI E**  
**COABITAZIONI**  
**244**



**POSTI LETTO**  
**52**



**MAGGIORE**  
**PROVENIENZA**

|  |         |    |
|--|---------|----|
|  | Italia  | 60 |
|  | Nigeria | 48 |
|  | Marocco | 33 |

**RISORSE**

**RISORSE**  
**UMANE**

1 dipendente t.i.full-time  
3 dipendenti t.i.part-time  
2 tirocinanti



**RICAVI E**  
**PROVENTI**  
**€ 591.606**



**RISULTATO**  
**DELL'ESERCIZIO**  
**+€ 830**



**STATO PATRIMONIALE** —



## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

|  | 2022         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| A) Quote associative o apporti dovuti  | 6.000        | -            |
| B) Immobilizzazioni  |              |              |
| <b>I - immobilizzazioni immateriali</b>  |              |              |
| 1. costi di impianto e di ampliamento  | 2.333        | -            |
| 2. costi di sviluppo   | -            | -            |
| 3. diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | -            | -            |
| 4. concessioni, licenze, marchi e diritti simili                                       | -            | -            |
| 5. avviamento  | -            | -            |
| 6. immobilizzazioni in corso e acconti   | -            | -            |
| 7. altre   | -            | -            |
| <u>Totale immobilizzazioni immateriali</u>   | <u>4.544</u> | -            |
|  | <u>6.877</u> | -            |
| <b>II - immobilizzazioni materiali</b>   |              |              |
| 1. terreni e fabbricati  | -            | -            |
| 2. impianti e macchinari   | -            | -            |
| 3. attrezzature  | -            | 18           |
| 4. altri beni  | 6.308        | 5.473        |
| 5. immobilizzazioni in corso e acconti   | -            | -            |
| <u>Totale immobilizzazioni materiali</u>   | <u>6.308</u> | <u>5.491</u> |
| <b>III - immobilizzazioni finanziarie</b>  |              |              |
| 1. partecipazione in   |              |              |
| a) imprese controllate   | -            | -            |
| b) imprese collegate   | -            | -            |
| c) altre imprese   | 500          | 500          |
| Totale partecipazioni  | 500          | 500          |
| 2. crediti   |              |              |
| a) verso imprese controllate   |              |              |
| esigibili entro l'esercizio successivo   | -            | -            |
| esigibili oltre l'esercizio successivo   | -            | -            |
| Totale crediti verso imprese controllate   | -            | -            |
| b) verso imprese collegate   |              |              |
| esigibili entro l'esercizio successivo   | -            | -            |
| esigibili oltre l'esercizio successivo   | -            | -            |
| Totale crediti verso imprese collegate   | -            | -            |
| c) verso altri enti del Terzo Settore  |              |              |
| esigibili entro l'esercizio successivo   | -            | -            |
| esigibili oltre l'esercizio successivo   | -            | -            |
| Totale crediti verso altri enti del Terzo Settore                                      | -            | -            |
| d) verso altri   |              |              |
| esigibili entro l'esercizio successivo   | -            | -            |
| esigibili oltre l'esercizio successivo   | -            | -            |
| Totale crediti verso altri   | -            | -            |
| Totale crediti   | -            | -            |



## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| 3. Altri titoli  | 105.004        | 105.104        |
| <u>Totale immobilizzazioni finanziarie</u>                     | <u>105.504</u> | <u>105.604</u> |
| Totale immobilizzazioni (B)                                    | 118.689        | 111.095        |
| C) Attivo circolante   |                |                |
| <b>I - rimanenze</b>   |                |                |
| 1. materie prime, sussidiarie e di consumo                     | -              | -              |
| 2. prodotti in corso di lavorazione e semilavorati             | -              | -              |
| 3. lavori in corso su ordinazione                              | -              | -              |
| 4. prodotti finiti e merci                                     | -              | -              |
| 5. acconti   | -              | -              |
| <u>Totale rimanenze</u>  | -              | -              |
| <b>II - crediti</b>  |                |                |
| <i>1) verso utenti e clienti</i>                               |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | 69.477         | 57.300         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| <i>Totale crediti verso utenti e clienti</i>                   | <i>69.477</i>  | <i>57.300</i>  |
| <i>2) verso associati e fondatori</i>                          |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| <i>Totale crediti verso associati e fondatori</i>              | <i>-</i>       | <i>-</i>       |
| <i>3) verso enti pubblici</i>                                  |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| <i>Totale crediti verso enti pubblici</i>                      | <i>-</i>       | <i>-</i>       |
| <i>4) verso soggetti privati per contributi</i>                |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| <i>Totale crediti verso soggetti privati per contributi</i>    | <i>-</i>       | <i>-</i>       |
| <i>5) verso enti della stessa rete associativa</i>             |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| <i>Totale crediti verso enti della stessa rete associativa</i> | <i>-</i>       | <i>-</i>       |
| <i>6) verso altri enti del Terzo Settore</i>                   |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| <i>Totale crediti verso altri enti del Terzo Settore</i>       | <i>-</i>       | <i>-</i>       |
| <i>7) verso imprese controllate</i>                            |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| <i>Totale crediti verso imprese controllate</i>                | <i>-</i>       | <i>-</i>       |
| <i>8) verso imprese collegate</i>                              |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                         | -              | -              |
| <i>Totale crediti verso imprese collegate</i>                  | <i>-</i>       | <i>-</i>       |





## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

|  | 2022                 | 2021                 |
|--|----------------------|----------------------|
| 9) crediti tributari   |                      |                      |
| esigibili entro l'esercizio successivo   | 4.265                | 11.405               |
| esigibili oltre l'esercizio successivo   | -                    | -                    |
| <b>Totale crediti tributari</b>  | <b>4.265</b>         | <b>11.405</b>        |
| 10) da 5 per mille   |                      |                      |
| esigibili entro l'esercizio successivo   | -                    | -                    |
| esigibili oltre l'esercizio successivo   | -                    | -                    |
| <b>Totale crediti da 5 per mille</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| 11) imposte anticipate   | -                    | -                    |
| 12) verso altri  |                      |                      |
| esigibili entro l'esercizio successivo   | 315                  | 1.393                |
| esigibili oltre l'esercizio successivo   | -                    | -                    |
| <b>Totale crediti verso altri</b>  | <b>315</b>           | <b>1.393</b>         |
| <b><u>Totale crediti</u></b>   | <b><u>74.057</u></b> | <b><u>70.098</u></b> |
| <b>III - attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>         |                      |                      |
| 1. partecipazione in imprese controllate   | -                    | -                    |
| 2. partecipazione in imprese collegate   | -                    | -                    |
| 3. altri titoli  | -                    | -                    |
| <b><u>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</u></b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>III - disponibilità liquide</b>   |                      |                      |
| 1. depositi bancari e postali  | 96.558               | 78.089               |
| 2. assegni   | -                    | -                    |
| 3. danaro e valori di cassa  | 158                  | 527                  |
| <b><u>Totale disponibilità liquide</u></b>                                       | <b><u>96.716</u></b> | <b><u>78.616</u></b> |
| Totale attivo circolante (C)   | 170.773              | 148.714              |
| D) Ratei e risconti attivi   | 3.626                | 3.638                |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>   | <b>299.088</b>       | <b>263.447</b>       |





## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

|   | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| A) Patrimonio netto   |               |               |
| <b>I - fondo di dotazione dell'ente</b>                       | <u>59.000</u> | <u>50.000</u> |
| <b>II - patrimonio vincolato</b>                              |               |               |
| 1. riserve statutarie   | -             | -             |
| 2. riserve vincolate per decisione degli organi istituzionali | -             | -             |
| 3. riserve vincolate destinate da terzi                       | -             | -             |
| <u>Totale patrimonio vincolato</u>                            | -             | -             |
| <b>III - patrimonio libero</b>                                |               |               |
| 1. riserve utili o avanzi di gestione                         | 25.383        | 18.373        |
| 2. altre riserve  | -1            | 1             |
| <u>Totale patrimonio libero</u>                               | <u>25.382</u> | <u>18.374</u> |
| <b>IV - avanzo/disavanzo d'esercizio</b>                      | <u>830</u>    | <u>7.010</u>  |
| <b>Totale Patrimonio Netto</b>                                | <b>85.212</b> | <b>75.384</b> |
| B) Fondi per rischi e oneri                                   |               |               |
| 1. per trattamento di quiescenza e obblighi simili            | -             | -             |
| 2. per imposte, anche differite                               | -             | -             |
| 3. altri  | 28.305        | 35.000        |
| <b>Totale Fondi per rischi e oneri</b>                        | <b>28.305</b> | <b>35.000</b> |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato         | 29.179        | 22.252        |
| D) Debiti   |               |               |
| 1. debiti verso banche  |               |               |
| esigibili entro l'esercizio successivo                        | -             | -             |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                        | -             | -             |
| Totale debiti verso banche                                    | -             | -             |
| 2. debiti verso altri finanziatori                            |               |               |
| esigibili entro l'esercizio successivo                        | -             | -             |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                        | -             | -             |
| Totale debiti verso altri finanziatori                        | -             | -             |
| 3. debiti verso associati e fondatori per finanziamenti       |               |               |
| esigibili entro l'esercizio successivo                        | -             | -             |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                        | -             | -             |
| Totale debiti verso associati e fondatori per finanziamenti   | -             | -             |





## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| 4. debiti verso enti della stessa rete associativa                |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| Totale debiti verso enti della stessa rete associativa            | -              | -              |
| 5. debiti per erogazioni liberali condizionate                    |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| Totale debiti per erogazioni liberali condizionate                | -              | -              |
| 6. acconti  |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| Totale acconti  | -              | -              |
| 7. debiti verso fornitori   |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 17.697         | 13.317         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| Totale verso fornitori  | 17.697         | 13.317         |
| 8. debiti verso imprese controllate e collegate                   |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| Totale debiti imprese controllate e collegate                     | -              | -              |
| 9. debiti tributari   |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 2.958          | 3.508          |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| Totale debiti tributari   | 2.958          | 3.508          |
| 10. debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale    |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 3.898          | 4.120          |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 3.898          | 4.120          |
| 11. debiti verso dipendenti e collaboratori                       |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 16.059         | 12.726         |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | -              | -              |
| Totale debiti verso dipendenti e collaboratori                    | 16.059         | 12.726         |
| 12. altri debiti  |                |                |
| esigibili entro l'esercizio successivo                            | 6.797          | 258            |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                            | 106.750        | 95.275         |
| Totale altri debiti   | 113.547        | 95.533         |
| <b>Totale Debiti</b>  | <b>154.159</b> | <b>129.204</b> |
| E) Ratei e risconti passivi                                       | 2.233          | 1.607          |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>   | <b>299.088</b> | <b>263.447</b> |







## RENDICONTO GESTIONALE

| ONERI E COSTI  | 2022           | 2021           | PROVENTI E RICAVI  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| A) Costi generali da attività di interesse generale                            |                |                | A) Ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale            |                |                |
| 1. materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                           | 3.776          | 2.214          | 1. proventi da quote associative e apporti dei fondatori                   |                |                |
| 2. servizi   | 63.170         | 68.606         | 2. proventi dagli associati per attività mutuali                           |                |                |
| 3. godimento beni di terzi   | 375.279        | 322.333        | 3. ricavi per prestazioni e cessioni ad associati e fondatori              |                |                |
| 4. personale   | 106.757        | 104.855        | 4. erogazioni liberali   | 3.907          | 1.000          |
| 5. ammortamenti  | 6.738          | 3.819          | 5. proventi del 5 per mille  | 865            | 516            |
| 5bis) svalutazioni delle immobilizzazioni materiali ed immateriali             |                |                | 6. contributi da soggetti privati  |                |                |
| 6. accantonamenti per rischi ed oneri  | 3.266          |                | 7. ricavi per prestazioni e cessioni a terzi                               | 566.207        | 489.817        |
| 7. oneri diversi di gestione   | 31.590         | 26.055         | 8. contributi da enti pubblici   | 179            | 23.089         |
| 8. rimanenze iniziali  |                |                | 9. proventi da contratti con enti pubblici                                 | 0              | 9.928          |
| 9. accantonamento a riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali |                |                | 10. altri ricavi, rendite e proventi                                       | 14.100         | 11.441         |
| 10. utilizzo riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali        |                |                | 11. rimanenze fiscali  |                |                |
| <b>Totale costi e oneri da attività di interesse generale</b>                  | <b>590.576</b> | <b>527.882</b> | <b>Totale ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale</b> | <b>585.259</b> | <b>535.791</b> |
|  |                |                | <b>Avanzo/disavanzo attività di interesse generale</b>                     | <b>-5.317</b>  | <b>7.909</b>   |
| B) Costi e oneri da attività diverse   |                |                | B) Ricavi, rendite e proventi da attività diverse                          |                |                |
| 1. materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci                           |                |                | 1. Ricavi per prestazioni e cessioni ad associati e fondatori              |                |                |
| 2. servizi   |                |                | 2. contributi da soggetti privati  |                |                |
| 3. godimento di beni di terzi  |                |                | 3. ricavi per prestazioni e cessioni a terzi                               |                |                |
| 4. personale   |                |                | 4. contributi da enti pubblici   |                |                |
| 5. ammortamenti  |                |                | 5. proventi da contratti con enti pubblici                                 |                |                |
| 5bis) svalutazioni delle immobilizzazioni materiali ed immateriali             |                |                | 6. altri ricavi rendite e proventi   |                |                |
| 6. accantonamenti per rischi ed oneri  |                |                | 7. rimanenze finali  |                |                |
| 7. oneri diversi di gestione   |                |                |  |                |                |
| 8. rimanenze iniziali  |                |                |  |                |                |
| <b>Totale costi e oneri da attività diverse</b>                                | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>Totale ricavi, rendite e proventi da attività diverse</b>               | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
|  |                |                | <b>Avanzo/disavanzo attività diverse</b>                                   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |



## RENDICONTO GESTIONALE

|   | 2022       | 2021         |  | 2022       | 2021        |
|---|------------|--------------|--|------------|-------------|
| C) Costi e oneri da attività di raccolta fondi  |            |              | C) Ricavi, rendite e proventi da attività di raccolta fondi  |            |             |
| 1. oneri per raccolte fondi abituali<br>2. oneri per raccolte fondi occasionali<br>3. altri oneri   |            |              | 1. proventi per raccolte fondi abituali<br>2. proventi da raccolte fondi occasionali<br>3. altri proventi  |            |             |
| <b>Totale costi e oneri da attività raccolta fondi</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>Totale ricavi, rendite e proventi da attività di raccolta fondi</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>    |
|   |            |              | <b>Avanzo/disavanzo attività di raccolta fondi</b>   |            |             |
| D) Costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali   |            |              | D) Ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali   |            |             |
| 1. su rapporti bancari<br>2. su prestiti<br>3. da patrimonio edilizio<br>4. da altri beni patrimoniali<br>5. accantonamenti per rischi ed oneri<br>6. altri oneri   | 200        | 1.516        | 1. da rapporti bancari<br>2. da altri investimenti finanziari<br>3. da patrimonio edilizio<br>4. da altri beni patrimoniali<br>5. altri proventi | 347        | 617         |
| <b>Totale costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali</b>  | <b>200</b> | <b>1.516</b> | <b>Totale ricavi, rendite e proventi da finanziarie e patrimoniali</b>   | <b>347</b> | <b>617</b>  |
|   |            |              | <b>Avanzo/disavanzo attività finanziarie e patrimoniali</b>  | <b>147</b> | <b>-899</b> |
| E) Costi e oneri di supporto generale   |            |              | E) Proventi di supporto generale   |            |             |
| 1. Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci<br>2. servizi<br>3. godimento beni terzi<br>4. personale<br>5. ammortamenti<br>5bis) svalutazioni delle immobilizzazioni materiali ed immateriali<br>6. accantonamenti per rischi ed oneri<br>7. altri oneri |            |              | 1. proventi da distacco del personale<br>2. altri proventi di supporto generale  | 6.000      |             |



## RENDICONTO GESTIONALE

|  | 2022           | 2021           |   | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|---|----------------|----------------|
| 8. accantonamento a riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali<br>9. utilizzo riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali |                |                |   |                |                |
| Totale costi e oneri di supporto generale  | 0              | 0              | Totale proventi di supporto generale      | 6.000          | 0              |
| <b>Totale oneri e costi</b>  | <b>590.776</b> | <b>529.398</b> | <b>Totale proventi e ricavi</b>           | <b>591.606</b> | <b>536.408</b> |
|  |                |                | Avanzo/disavanzo d'esercizio ante imposte | 830            | 7.010          |
|  |                |                | Imposte                                   |                |                |
|  |                |                | <b>Avanzo/disavanzo d'esercizio (+/-)</b> | <b>830</b>     | <b>7.010</b>   |





## Nota introduttiva

La presente relazione di missione ha la funzione di dettagliare il Bilancio di Esercizio al 31/12/2022 costituendone parte integrante, così come richiesto dall'art. 13 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) nonché dal Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 5 marzo 2020 ed è redatto in conformità e in osservanza delle regole, di rilevazione e valutazione, contenute nel principio contabile nazionale n. 35 per gli Enti del Terzo Settore così come pubblicato dall'Organismo Italiano di Contabilità nel febbraio 2022.

La nuova composizione della struttura di rappresentazione dei dati afferenti al bilancio, come stabilita nel nuovo principio contabile (struttura e contenuti parzialmente diversi da quella dei precedenti esercizi) vede i seguenti contenuti come indicati nell'allegato 1 del Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 5 marzo 2020:

- Stato Patrimoniale (modello A)
- Rendiconto Gestionale (modello B)
- Relazione di missione (modello C)

La presente relazione di missione secondo quanto indicato nel modello C si divide in tre macro aree:

1. **Area descrittiva con riferimento alle Informazioni generali**
2. **Area di illustrazione delle voci poste in bilancio**
3. **Area di illustrazione dell'andamento economico e finanziario dell'ente e delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie più ampiamente illustrate nella sua completezza nell'esposizione seguente.**

## 1

## INFORMAZIONI GENERALI SULL'ENTE

### 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

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.

Così in data 31.12.2018 con atto a rogito Avv. Marco Maltoni Notaio in Forlì, la "SOCIETÀ PER L'AFFITTO - SERVIZI ABITATIVI PER LAVORATORI STRANIERI O PROVENIENTI DA ALTRE AREE DEL PAESE - FORLÌ - SOCIETÀ CONSORTILE A RESPONSABILITÀ LIMITATA" è stata trasformata in FONDAZIONE ABITARE, fondazione di partecipazione.

Successivamente, in data 02.03.2022, anche al fine di superare i divieti di cui all'art. 4 del D.LGS 117/2017 in riferimento alla nomina dell'organo amministrativo, con atto a rogito Avv. Maltoni Notaio in Forlì, la FONDAZIONE ABITARE ETS ha modificato il proprio statuto per renderlo conforme al codice del Terzo Settore e ha contestualmente presentato domanda per l'iscrizione RUNTS poi ottenuta in data 24 marzo 2022.

### **Missione e attività statutarie**

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.

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 statuari;
  - 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;
- servizi di **accoglienza umanitaria ed integrazione sociale** dei migranti;
- interventi di **riqualificazione di beni pubblici** inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.



## **Sezione del registro unico nazionale del terzo settore e regime fiscale applicato**

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

Dal punto di vista fiscale, in attesa dell'autorizzazione dell'unione europea all'applicazione delle norme contenute nel TITOLO X del D.lgs. 117/2017 secondo il disposto di cui all'art. 104 comma 2 del medesimo D.lgs., l'ente applicherà le disposizioni di cui al testo unico delle imposte sui redditi DPR 917/1986 e del D.lgs. 446/1997 oltre che quelle del D.P.R. 633/1972.

Ai sensi del comma 5, art. 79 del D.LGS 117/2017 (codice del terzo settore) si considerano non commerciali gli enti del Terzo settore che svolgono in via esclusiva o prevalente le attività di cui all'articolo 5 del citato decreto in conformità ai criteri indicati nei commi 2 e 3 del medesimo articolo 79.

Indipendentemente dalle previsioni statutarie gli enti del Terzo settore assumono fiscalmente la qualifica di enti commerciali qualora i proventi delle attività di cui all'articolo 5, svolte in forma d'impresa non in conformità ai criteri indicati nei commi 2 e 3 del citato articolo 79, nonché le attività di cui all'articolo 6, fatta eccezione per le attività di sponsorizzazione svolte nel rispetto dei criteri di cui al decreto previsto all'articolo 6, superano, nel medesimo periodo d'imposta, le entrate derivanti da attività non commerciali.

## **Ambito territoriale e sede**

L'ambito territoriale della Fondazione è quello della provincia di Forlì - Cesena anche se non sono specificati limiti territoriali di operatività.

La sede legale è situata in Forlì (FC) - Via Dandolo n. 16.

Sito web: [www.fondazioneabitare.it](http://www.fondazioneabitare.it)

Codice Fiscale 92050270401 - P.IVA 03267680407

## **Struttura amministrativa e organizzativa**

FONDAZIONE ABITARE ETS, è amministrata da un Consiglio di amministrazione composto da n. 5 membri, i quali hanno prestato gratuitamente, da maggio a dicembre 2022, la loro opera, salvo il rimborso delle spese sostenute per ragioni di ufficio.

I membri del consiglio di Amministrazione restano in carica fino all'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio successivo alla loro nomina e possono essere rinominati. Il Consiglio attualmente in carica è stato eletto all'esito delle consultazioni elettorali tenutesi in data 30.05.2022 con insediamento in pari data. Di seguito si indicano i membri attualmente in carica:

### **PRESIDENTE E CONSIGLIERE**

Gentili Alberto

### **CONSIGLIERI**

Lucchi Marco

Orlandi Patrizio

Paradisi Stefano

Valentini Cesare

Il **Consiglio di Indirizzo**, come stabilito nello statuto, ha la governance di FA, cioè elegge il suo Consiglio di Amministrazione ed è composto da:

### Fondatori



### Partecipanti



### Sostenitori di garanzia

Nella compagine sono stati inoltre individuati due soggetti esterni autorevoli 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.



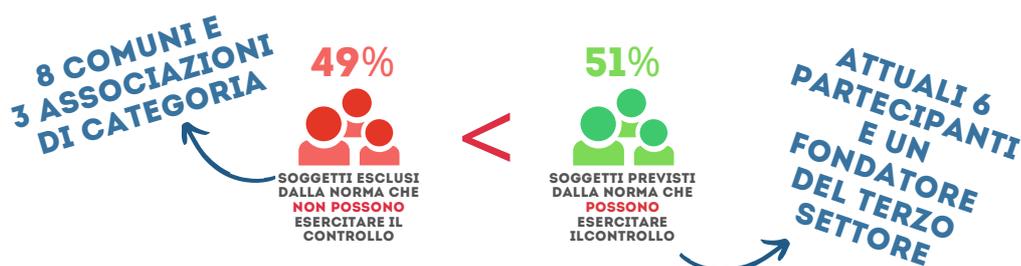
ISTITUTO DIOCESANO  
SOSTENTAMENTO DEL CLERO  
Diocesi Forlì-Bertinoro



CONSORZIO SOLIDARIETA'  
SOCIALE  
Forlì-Cesena

### Sistema di governo

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 i due soggetti esterni autorevoli individuati (Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della diocesi di Forlì-Bertinoro e Consorzio di Solidarietà Sociale di Forlì-Cesena) possano prendere parte alla nomina dell'organo amministrativo di FA qualora, come già indicato, il quadro partecipativo del momento non consenta il corretto rapporto tra i voti. Ad 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.



### ***Organo di controllo***

E' funzione attribuita al **Dott. Missioli Aride**, iscritto al n. 116A dell'Ordine dei dottori Commercialisti di Forlì-Cesena ed iscritto nel registro dei revisori legali al n. 38743 con provvedimento del 12.04.1995 pubblicato in G.U. n.31BIS del 21/04/1995.

### ***Personale volontario***

Attualmente la fondazione di avale del contributo di un'unica figura volontaria.



## 2

## ILLUSTRAZIONE DELLE POSTE DI BILANCIO

### Struttura del bilancio

Le caratteristiche dimensionali di FA ETS per l'esercizio 2022, impongono obbligatoriamente la redazione del bilancio di esercizio secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 1 del D.lgs. 117/2017.

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 (ODV, APS e ONLUS iscritte nei rispettivi, preesistenti registri), l'obbligo di adozione dei modelli di bilancio definiti con il suddetto D.M. 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.

Sulla base di quanto sopra esposto il bilancio di FA ETS chiuso al 31 dicembre 2022, redatto con il criterio della competenza economica, è composto da stato patrimoniale, rendiconto gestionale e relazione di missione, documenti questi da redigersi, ai sensi del comma 3 del suddetto art. 13, in base alla modulistica allegata al D.M. 05.03.2020 ed in particolare agli schemi di cui al MOD. A per lo stato Patrimoniale, MOD. B per il Rendiconto gestionale e MOD. C per la relazione di missione.

### Premessa

La predisposizione del bilancio d'esercizio di cui all'articolo 13, comma 1 del d.lgs. 117/2017 è conforme alle clausole generali, ai principi generali di bilancio e ai criteri di valutazione di cui, rispettivamente, agli articoli 2423 e 2423-bis e 2426 del codice civile e ai principi contabili nazionali, in quanto compatibili con l'assenza dello scopo di lucro e con le finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale degli enti del Terzo settore.

In seguito alla pubblicazione nella versione definitiva del principio contabile n. 35, "Principio Contabile ETS", da parte dell'Organismo Italiano di contabilità, gli enti del Terzo Settore pertanto osservano le regole, di rilevazione e valutazione, contenute nei principi contabili nazionali OIC ad eccezione delle previsioni specifiche previste dal suddetto principio contabile n. 35 "Principio Contabile ETS".

Ai sensi dell'art. 2423, comma 2, del Codice Civile, si evidenzia che il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio (avanzo / disavanzo di esercizio).

Ai sensi dell'art. 2423, comma 6, del Codice Civile, si evidenzia che il bilancio dell'esercizio chiuso è redatto in unità di euro, senza cifre decimali; le eventuali differenze derivanti dall'arrotondamento dei valori espressi in unità di euro sono allocati in una riserva di patrimonio netto.

### Convenzioni di classificazione

Nella costruzione del bilancio sono state adottate le seguenti convenzioni di classificazione:

- le voci dell'attivo dello stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale, mentre quelle del passivo sono state classificate in funzione della loro origine.

- con riferimento alle voci che richiedono la separata evidenza dei crediti e dei debiti esigibili entro o oltre l'esercizio successivo si è seguito il criterio della esigibilità di fatto, basata su previsioni sulla effettiva possibilità di riscossione entro l'esercizio successivo;
- Il rendiconto gestionale è stato compilato tenendo conto della suddivisione dell'intera area gestionale nelle cinque sub-aree identificate nello schema di legge. I proventi sono classificati nel rendiconto gestionale sulla base della tipologia di attività svolta e nella voce più appropriata; i costi e gli oneri sono classificati nel rendiconto gestionale per natura secondo l'attività dell'ente cui si riferiscono.

### **Principi di redazione**

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale;
- rilevare e presentare le voci tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- includere i soli risultati effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi e i costi nel rispetto della competenza temporale e indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria, avendo la fondazione superato nell'esercizio precedente la prevista soglia di ricavi, rendite, proventi o entrate comunque denominate di cui all'art. 13, comma 2, del D. Lgs. 117/2017;
- 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;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui al principio OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

### **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter del Codice Civile, oltre che degli schemi di cui al MOD A e MOD B allegati al DM 05.03.2020, è stato indicato, per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Rendiconto Gestionale, l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

### **Criteri di valutazione**

Si illustrano di seguito i criteri di valutazione adottati nella predisposizione del bilancio, con la specificazione che gli stessi non sono variati rispetto all'esercizio precedente e che sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile.



## IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI

### Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, inclusa, l'eventuale IVA indetraibile, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

### Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile. Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 35, sono state iscritte al fair value alla data di acquisizione delle stesse, se attendibilmente stimabile, in base ai criteri di contabilizzazione indicati nel paragrafo relativo alle erogazioni liberali ricevute. I beni acquistati ad un valore simbolico rispetto al loro reale valore di mercato sono contabilizzati secondo le previsioni relative alle erogazioni liberali. Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce. L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso. Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61. I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione. I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par. 80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile. Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali. Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.



Si riportano di seguito le aliquote d'ammortamento applicate, che sono ridotte alla metà per i beni entrati in funzione nell'esercizio:

|  |     |
|--|-----|
| Macchinari apparecchi e attrezzature varie | 15% |
| autocarri                                  | 20% |
| macchine d'ufficio elettroniche            | 20% |

Le aliquote di ammortamento non sono variate rispetto all'esercizio precedente.

Alla data di bilancio, in presenza di indicatori di perdite durevoli di valore, si procede alla stima del loro valore recuperabile. Qualora il valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il valore equo (fair value), al netto dei costi di vendita, sia inferiore al corrispondente valore netto contabile, si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni. Il minor valore delle immobilizzazioni che risulta dopo la svalutazione non può essere mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica non avesse mai avuto luogo, vale a dire tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare il valore in caso di svalutazione rilevata sugli oneri pluriennali.

### Finanziarie

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio sino alla loro naturale scadenza, sono iscritti al costo di acquisto. Non sono svalutati poiché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

### RIMANENZE FINALI

Non sono presenti

### CREDITI

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, alla realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali ed all'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'O.I.C. 15, par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato. In particolare:

- i singoli crediti verso clienti sono complessivamente iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo che corrisponde al loro valore nominale;
- i crediti tributari sono formati da crediti certi verso l'Erario e sono iscritti al loro valore nominale;
- i crediti verso altri sono iscritti per il loro valore nominale.

### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto è suddiviso in:

- **Fondo di dotazione dell'ente** - La voce in esame accoglie il fondo di cui l'Ente del Terzo Settore può disporre al momento della sua costituzione.
- **Patrimonio vincolato** - Accoglie il patrimonio derivante da riserve statutarie vincolate nonché da riserve vincolate per scelte operate dagli Organi istituzionali o da terzi donatori.
- **Patrimonio libero** - Il patrimonio libero è costituito dal risultato gestionale degli esercizi precedenti nonché da riserve di altro genere.



## **FONDI RISCHI ED ONERI**

*I fondi per rischi* rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile. Con riferimento ai rischi per i quali il manifestarsi di una passività sia soltanto possibile ovvero l'onere non possa essere attendibilmente stimato, nell'esercizio si è provveduto a riclassificare poste di debiti a stanziamento al fondo rischi già esistente.

*I fondi per oneri* rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo. Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria). Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti nel conto economico fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, a ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione. Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori. Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

## **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.

## **DEBITI**

I debiti sono iscritti tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione. Ai sensi dell'O.I.C. 19, par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto d'imposta e non ancora versate alla data del bilancio.

### **Debiti per erogazioni liberali condizionate**

Non presenti a bilancio

### **Debiti tributari**

Tale voce accoglie le passività per imposte certe e determinate nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio e, ove la compensazione sia ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.



## **RATEI E RISCONTI**

I ratei attivi e passivi ed i risconti attivi e passivi sono iscritti sulla base del principio della competenza economico-temporale e contengono, rispettivamente, quote di ricavi e costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e quote di costi e ricavi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

## **ONERI E COSTI, PROVENTI E RICAVI**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

## **PROVENTI DA QUOTE ASSOCIATIVE E APPORTI DEI FONDATORI**

I proventi da quote associative e apporti dei fondatori sono rilevati nel rendiconto gestionale nell'esercizio in cui sono ricevuti o dovuti.

## **EROGAZIONI LIBERALI**

Le erogazioni liberali rappresentano atti che si contraddistinguono per la coesistenza di entrambi i seguenti presupposti:

1. l'arricchimento del beneficiario con corrispondente riduzione di ricchezza da parte di chi compie l'atto;
2. lo spirito di liberalità (inteso come atto di generosità effettuato in mancanza di qualunque forma di costrizione).

Le erogazioni liberali ricevute sono iscritte al fair value alla data di acquisizione delle stesse, se attendibilmente stimabile.

Le erogazioni liberali vincolate sono liberalità assoggettate, per volontà del donatore, di un terzo esterno o dell'Organo amministrativo della Fondazione, ad una serie di restrizioni e/o vincoli che ne delimitano l'utilizzo, in modo temporaneo o permanente.

Le erogazioni liberali vincolate da terzi sono rilevate nell'attivo dello stato patrimoniale in contropartita alla voce del Patrimonio Netto Vincolato A-II 3) "Riserve vincolate destinate da terzi".

La riserva iscritta a fronte di erogazioni liberali vincolate da terzi è rilasciata in contropartita all'apposita voce del rendiconto gestionale, in proporzione all'esaurirsi del vincolo. Nel caso in cui la durata del vincolo non sia definita, per stimare detta proporzione si è fatto riferimento all'utilizzo previsto del bene nell'attività svolta dalla Fondazione.

Conformemente alle previsioni di cui ai paragrafi 18 e 19 dell'OIC 35, le erogazioni liberali vincolate dagli organi istituzionali della Fondazione sono rilevate in contropartita alla voce di Patrimonio Netto Vincolato A-II 2) "Riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali" mediante accantonamento nella voce del rendiconto gestionale A9) o E8) "Accantonamento a riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali" a seconda della destinazione delle spese.

La suddetta riserva è rilasciata in contropartita alla voce A10) o E9) "Utilizzo riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali" in proporzione all'esaurirsi del vincolo. Nel caso in cui la durata del vincolo non sia definita, per stimare detta proporzione si è fatto riferimento all'utilizzo previsto del bene nell'attività svolta dalla Fondazione.

Le erogazioni liberali condizionate sono liberalità aventi una condizione imposta dal donatore collegata ad un evento futuro e incerto la cui mancata manifestazione conferisce al promittente il diritto di riprendere possesso delle risorse trasferite o lo libera dagli obblighi derivanti dalla promessa.



I debiti per erogazioni condizionate sono debiti contratti a fronte di erogazioni liberali che possono essere considerate come acquisite in via definitiva dalla fondazione al verificarsi di un predeterminato fatto o al soddisfacimento di una specifica situazione. Ai fini dell'iscrizione del debito nella voce in oggetto, occorre che al non verificarsi della suddetta condizione sia prevista la restituzione dell'attività donata. Le erogazioni liberali condizionate sono rilevate nell'attivo dello stato patrimoniale in contropartita alla voce del passivo dello stato patrimoniale D5) "Debiti per le erogazioni liberali condizionate". Successivamente, il debito per erogazioni liberali condizionate viene rilasciato in contropartita all'apposita voce del rendiconto gestionale, proporzionalmente al venir meno della condizione.

Le erogazioni liberali ricevute diverse da quelle sopra indicate sono rilevate nell'attivo di stato patrimoniale in contropartita alla voce A4 "Erogazioni liberali" del rendiconto gestionale. La quota destinata alla copertura dei costi relativi ad esercizi futuri è rilevata nei risconti passivi.

### **CONTINUITÀ AZIENDALE**

Ai sensi di quanto disposto dal principio contabile n. 35 O.I.C., 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.



## B) IMMOBILIZZAZIONI

## I. Immobilizzazioni immateriali

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 6.877               | 0                   | 6.877      |

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.

| Costi di impianto e di ampliamento     |              |
|--|--------------|
| Descrizione                            | Importo      |
| costo                                  | 3.083        |
| rivalutazione monetaria                | 0            |
| rivalutazione economica                | 0            |
| ammortamenti esercizi precedenti       | 3.083        |
| svalutazioni esercizi precedenti       | 0            |
| <b>saldo al 01/01/2022</b>             | <b>0</b>     |
| acquisizione dell'esercizio            | 3.500        |
| rivalutazione monetaria                | 0            |
| rivalutazione economica dell'esercizio | 0            |
| svalutazione dell'esercizio            | 0            |
| cessioni dell'esercizio                | 0            |
| Giroconti positivi (riclassificazione) | 0            |
| Giroconti negativi (riclassificazione) | 0            |
| Interessi capitalizzati nell'esercizio | 0            |
| Ammortamenti dell'esercizio            | (1.167)      |
| Arrotondamenti                         | 0            |
| <b>Saldo al 31/12/2022</b>             | <b>2.333</b> |

Alla chiusura dell'esercizio precedente erano completamente ammortizzati. L'incremento si riferisce all'azione commissionata per la definizione di una nuova strategia comunicativa e di riposizionamento di FA che prevedeva, tra l'altro, anche la ristrutturazione del sito internet e la redazione di alcune video interviste esemplificative dell'operato.

| Altre                                  |              |
|--|--------------|
| Descrizione                            | Importo      |
| costo                                  | 43.581       |
| rivalutazione monetaria                | 0            |
| rivalutazione economica                | 0            |
| ammortamenti esercizi precedenti       | 43.581       |
| svalutazioni esercizi precedenti       | 0            |
| <b>saldo al 01/01/2022</b>             | <b>0</b>     |
| acquisizione dell'esercizio            | 5.950        |
| rivalutazione monetaria                | 0            |
| rivalutazione economica dell'esercizio | 0            |
| svalutazione dell'esercizio            | 0            |
| cessioni dell'esercizio                | 0            |
| Giroconti positivi (riclassificazione) | 0            |
| Giroconti negativi (riclassificazione) | 0            |
| Interessi capitalizzati nell'esercizio | 0            |
| Ammortamenti dell'esercizio            | (1.406)      |
| Arrotondamenti                         | 0            |
| <b>Saldo al 31/12/2022</b>             | <b>4.544</b> |

La voce è composta da oneri pluriennali su beni di terzi. L'incremento dell'esercizio si riferisce a lavorazioni eseguite al fine di poter rendere abitabile e avviare così la gestione di una palazzina composta da due unità immobiliari. Non risultano presenti "costi di sviluppo".

## **II. Immobilizzazioni materiali**

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 6.308               | 5.491               | 817        |

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

| <b>Attrezzature Industriali e Commerciali</b> |           |
|---|-----------|
| Descrizione                                   | Importo   |
| costo   | 20.358    |
| rivalutazione monetaria                       | 0         |
| rivalutazione economica                       | 0         |
| ammortamenti esercizi precedenti              | 20.340    |
| svalutazioni esercizi precedenti              | 0         |
| <b>saldo al 01/01/2022</b>                    | <b>18</b> |
| acquisizione dell'esercizio                   | 0         |
| rivalutazione monetaria                       | 0         |
| rivalutazione economica dell'esercizio        | 0         |
| svalutazione dell'esercizio                   | 0         |
| cessioni dell'esercizio                       | 0         |
| Giroconti positivi (riclassificazione)        | 0         |
| Giroconti negativi (riclassificazione)        | 0         |
| Interessi capitalizzati nell'esercizio        | 0         |
| Ammortamenti dell'esercizio                   | (18)      |
| Arrotondamenti                                | 0         |
| <b>Saldo al 31/12/2022</b>                    | <b>0</b>  |

| <b>Altri beni</b>                      |              |
|--|--------------|
| Descrizione                            | Importo      |
| costo                                  | 36.142       |
| rivalutazione monetaria                | 0            |
| rivalutazione economica                | 0            |
| ammortamenti esercizi precedenti       | 30.669       |
| svalutazioni esercizi precedenti       | 0            |
| <b>saldo al 01/01/2022</b>             | <b>5.473</b> |
| acquisizione dell'esercizio            | 4.982        |
| rivalutazione monetaria                | 0            |
| rivalutazione economica dell'esercizio | 0            |
| svalutazione dell'esercizio            | 0            |
| cessioni dell'esercizio                | 0            |
| Giroconti positivi (riclassificazione) | 0            |
| Giroconti negativi (riclassificazione) | 0            |
| Interessi capitalizzati nell'esercizio | 0            |
| Ammortamenti dell'esercizio            | (4.146)      |
| Arrotondamenti                         | -1           |
| <b>Saldo al 31/12/2022</b>             | <b>6.308</b> |

La voce comprende: Autocarri, macchine d'ufficio elettroniche e mobili. Le acquisizioni dell'esercizio ineriscono all'acquisto di computer.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 105.504             | 105.604             | (100)      |

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 | Altri titoli | Totale  |
|--|----------------|--------------|---------|
| <b>Valore di inizio periodo</b>          |                |              |         |
| costo                                    | 500            | 105.104      | 105.604 |
| rivalutazioni                            |                |              |         |
| Ammortamenti (Fondo amm.to)              |                |              |         |
| Svalutazioni                             |                |              |         |
| Valore di bilancio                       | 500            | 105.104      | 105.604 |
| <b>Variazioni nel periodo</b>            |                |              |         |
| Incrementi per acquisizioni              |                |              |         |
| Decrementi per alienazioni e dismissioni |                |              |         |
| Rivalutazioni                            |                |              |         |
| Svalutazioni                             |                |              |         |
| Altre variazioni                         |                | -100         | -100    |
| Totale variazioni                        |                | -100         | -100    |
| <b>Valore di fine periodo</b>            |                |              |         |
| Costo                                    | 500            | 105.004      | 105.504 |
| Rivalutazioni                            |                |              |         |
| Svalutazioni                             |                |              |         |
| Altre variazioni                         |                |              |         |
| Valore di bilancio                       | 500            | 105.004      | 105.504 |

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite:

- da una partecipazione in Cooperfidi del valore di € 500,00;
- da un deposito (€ 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.

### **C) ATTIVO CIRCOLANTE**

#### I. Rimanenze

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 0                   | 0                   | 0          |

#### II. Crediti

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 74.057              | 70.098              | 3.959      |

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.



| descrizione                              | entro 12 mesi | oltre 12 mesi | di cui oltre 5 anni | totale        |
|--|---------------|---------------|---------------------|---------------|
| verso utenti e clienti                   | 69.477        | 0             | 0                   | 69.477        |
| verso enti pubblici                      | 0             | 0             | 0                   | 0             |
| verso enti della stessa rete associativa | 0             | 0             | 0                   | 0             |
| verso enti del terzo settore             | 0             | 0             | 0                   | 0             |
| per crediti tributari                    | 4.265         | 0             | 0                   | 4.265         |
| verso altri                              | 315           | 0             | 0                   | 315           |
|  | <b>74.057</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>            | <b>74.057</b> |

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. Dopo avere agito ogni tentativo di recupero, anche a seguito di azioni legali, viene utilizzato tale fondo per complessivi € 27.958 e eseguito accantonamento di € 2.958 per riportarlo a € 5.000.

I fondi rettificativi sono stati allocati per € 5.308 (comprensivi dell'accantonamento previsto dalla normativa fiscale) a rettifica della voce "C-I 1) 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.

### 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 sono 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 iscritti a bilancio crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine.

## IV. disponibilità liquide

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 96.716              | 78.616              | 18.100     |

| Descrizione                    | SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| depositi bancari e postali     | 96.558              | 78.089              |
| assegni                        | 0                   | 0                   |
| denaro e altri valori in cassa | 158                 | 527                 |
| arrotondamento                 | 0                   | 0                   |
|                                | <b>96.716</b>       | <b>78.616</b>       |

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

## D) RATEI E RISCONTI

### Ratei e risconti

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.

Si espongono di seguito le variazioni intervenute nell'esercizio.

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 3.626               | 3.638               | (12)       |

Di seguito si evidenzia la composizione degli stessi:

| Dettaglio ratei e risconti attivi     | Euro           |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>Ratei attivi</b>                   | <b>Importo</b> |
| interessi attivi                      | 257            |
| Inail                                 | 55             |
| <b>Totale</b>                         | <b>312</b>     |
| <b>Risconti attivi</b>                |                |
| assicurazioni                         | 3.000          |
| noleggi                               | 314            |
| <b>Totale</b>                         | <b>3.314</b>   |
| <b>Totale ratei e risconti attivi</b> | <b>3.626</b>   |

## A) PATRIMONIO NETTO

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 85.212              | 75.384              | 9.828      |

Il patrimonio netto viene rilevato al valore nominale ed è suddiviso in:

- **fondo di dotazione iniziale**, rappresentato dalla dotazione iniziale dell'ente;
- **patrimonio libero**, nel quale confluiscono gli avanzi e i disavanzi dell'esercizio in corso e degli esercizi precedenti;
- **patrimonio vincolato**, composto da fondi vincolati per scelte operate da terzi donatori o dagli organi istituzionali e dalle riserve statutarie vincolate.

| Descrizione  | 31/12/2021    | Incrementi    | Decrementi   | 31/12/2022    |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>I. Fondo di dotazione dell'ente</b>                   | <b>50.000</b> | <b>9.000</b>  |              | <b>59.000</b> |
| <b>II. Patrimonio vincolato</b>                          | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>      |
| riserve statutarie                                       | 0             | 0             | 0            | 0             |
| fondi vincolati per decisioni degli organi istituzionali | 0             | 0             | 0            | 0             |
| riserve vincolate destinate da terzi                     | 0             | 0             | 0            | 0             |
| <b>III. Patrimonio libero</b>                            | <b>18.374</b> | <b>7.010</b>  | <b>2</b>     | <b>25.382</b> |
| riserve utili o avanzi di gestione                       | 18.373        | 7.010         | 0            | 25.383        |
| altre riserve  | 1             | 0             | 2            | -1            |
| <b>IV. Avanzo/disavanzo d'esercizio</b>                  | <b>7.010</b>  | <b>830</b>    | <b>7.010</b> | <b>830</b>    |
|  | <b>75.384</b> | <b>16.840</b> | <b>7.012</b> | <b>85.212</b> |

L'incremento del fondo di dotazione è conseguente alla sottoscrizione effettuata nell'anno 2022 da parte della categoria dei soci "partecipanti" (di cui all'art. 9 dello statuto sociale), sottoscrizione destinata, a norma di statuto, all'incremento/rafforzamento patrimoniale della fondazione.

Ai sensi del citato principio contabile OIC 35, par. 26 e 27b essi sono stati iscritti a patrimonio netto alla voce "A1) Fondo dotazione dell'ente" e come contropartita nell'attivo patrimoniale alla voce "A) quote associative o apporti ancora dovuti" se al termine dell'esercizio non fossero stati tutti erogati.

### 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, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei tre precedenti esercizi per la copertura perdite o per altre ragioni.

|  | Importo       | Origine/natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Utilizzo 3 esercizi precedenti | Legenda Origine/Natura: | Legenda Possibilità di utilizzazione |
|--|---------------|----------------|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>I. Fondo di dotazione dell'ente</b>                   | <b>59.000</b> | <b>C</b>       | <b>A</b>                     | <b>59.000</b>     |                                |                         |                                      |
| <b>II. Patrimonio vincolato</b>                          | <b>0</b>      |                |                              |                   |                                | A di Capitale           | A - per copertura perdite            |
| riserve statutarie                                       | 0             |                |                              |                   |                                |                         |                                      |
| fondi vincolati per decisioni degli organi istituzionali | 0             |                |                              |                   |                                | U di Utili              | B per altri vincoli statutari        |
| riserve vincolate destinate da terzi                     | 0             |                |                              |                   |                                |                         |                                      |
| <b>III. Patrimonio libero</b>                            | <b>25.382</b> |                |                              |                   |                                | E altro                 | C altro                              |
| riserve utili o avanzi di gestione                       | 25.382        | U              | A,B,C,D                      | 25.382            |                                |                         |                                      |
| altre riserve  | -1            |                |                              |                   | -1                             |                         |                                      |
| <b>IV. Avanzo/disavanzo d'esercizio</b>                  | <b>830</b>    | <b>U</b>       | <b>A,B,C,D</b>               | <b>830</b>        |                                |                         | D per aumento fondo di dotazione     |
| <b>Totale</b>  | <b>85.212</b> |                |                              | <b>85.212</b>     |                                |                         |                                      |

## B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 28.305              | 35.000              | (6.695)    |

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.

| Descrizione                         | Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili | Fondo per imposte anche differite | strumenti finanziari derivati passivi | altri fondi   | Totale fondi per rischi e oneri |
|-------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------------------|
| valore di inizio esercizio          |   |                                   |                                       | 35.000        |                                 |
| variazione nell'esercizio           |   |                                   |                                       |               |                                 |
| accantonamento nell'esercizio       |   |                                   |                                       |               |                                 |
| utilizzo nell'esercizio             |   |                                   |                                       | 695           |                                 |
| altre variazioni avere              |   |                                   |                                       |               |                                 |
| altre variazioni dare               |   |                                   |                                       | 6.000         |                                 |
| altre variazioni                    |   |                                   |                                       |               |                                 |
| Totale variazioni                   |   |                                   |                                       | -6.695        |                                 |
| <b>Variazioni di fine esercizio</b> |   |                                   |                                       | <b>28.305</b> |                                 |

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 7), del Codice Civile, la voce Altri fondi, al 31.12.2022, pari a € 28.305, risulta così composta: FONDO PER RIPRISTINO ALLOGGI.

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

Nel corso del 2022 tale fondo è stato utilizzato per € 695 a parziale copertura del ripristino di un alloggio di via Valzania. Per l'esperienza maturata FA è esposta a un rischio più ridotto di quello previsto per il ripristino degli alloggi gestiti a seguito della chiusura definitiva del progetto di accoglienza. La stima è perciò conseguenza del numero delle abitazioni concesse in sub-locazione pari a n. 84 alla data del 31 dicembre 2022, ipotizzando in via cautelativa e straordinaria la necessità di dover intervenire su 1/3 di esse con un costo di circa € 1.000,00 ad abitazione. Perciò il sottoscritto ritiene corretta la stima e pertanto congruo il fondo rischi ripristino di € 28.305,00.

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.

## C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 29.179              | 22.252              | 6.927      |

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.

| Descrizione                         | fondo per trattamento di fine rapporto |
|-------------------------------------|--|
| valore di inizio esercizio          | 22.252                                 |
| variazione nell'esercizio           |  |
| accantonamento nell'esercizio       | 6.927                                  |
| utilizzo nell'esercizio             |  |
| altre variazioni avere              |  |
| altre variazioni dare               |  |
| altre variazioni                    |  |
| Totale variazioni                   | 6.927                                  |
| <b>Variazioni di fine esercizio</b> | <b>29.179</b>                          |

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.



## D) DEBITI

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 154.159             | 129.204             | 24.955     |

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

| descrizione                         | entro 12 mesi | oltre 12 mesi  | di cui oltre 5 anni | totale         |
|-------------------------------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|
| debiti verso fornitori              | 17.697        | 0              | 0                   | 17.697         |
| debiti tributari                    | 2.958         | 0              | 0                   | 2.958          |
| debiti verso istituti di previdenza | 3.898         | 0              | 0                   | 3.898          |
| debiti v/dipendenti e collaboratori | 16.059        | 0              | 0                   | 16.059         |
| altri debiti                        | 6.797         | 106.750        | 0                   | 113.547        |
|                                     | <b>47.409</b> | <b>106.750</b> | <b>0</b>            | <b>154.159</b> |

La voce "altri debiti" risulta composta per € 106.750 dai depositi cauzionali ricevuti per le concessioni di fabbricati in sublocazione (somme peraltro classificate come scadenti oltre l'esercizio successivo), per € 6.797 per debiti verso il comune di Forlì per progetti in corso.

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

Nessuno dei debiti presenti a bilancio sono assistiti da garanzie reali su beni sociali.

| descrizione                         | debiti non assistiti da garanzie su beni sociali | debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali | Natura della garanzia |
|-------------------------------------|--|--|-----------------------|
| debiti verso fornitori              | 17.697   | 0  | nessuna               |
| debiti tributari                    | 2.958  | 0  | nessuna               |
| debiti verso istituti di previdenza | 3.898  | 0  | nessuna               |
| debiti v/dipendenti e collaboratori | 16.059   | 0  | nessuna               |
| altri debiti                        | 113.547  | 0  | nessuna               |
|                                     | <b>154.159</b>                                   | <b>0</b>   |                       |

### 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 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.

## E) 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.

Si espongono di seguito le variazioni intervenute nell'esercizio.

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 2.233               | 1.607               | 626        |

Di seguito si evidenzia la composizione degli stessi:

| Dettaglio ratei e risconti passivi     | Euro         |
|--|--------------|
| Ratei passivi                          | Importo      |
| spese bancarie                         | 40           |
| <b>Totale</b>                          | <b>40</b>    |
| Risconti passivi                       |              |
| ricavi da concessioni                  | 2.193        |
| <b>Totale risconti passivi</b>         | <b>2.193</b> |
| <b>Totale ratei e risconti passivi</b> | <b>2.233</b> |

Non sussistono, al 31.12.2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## RENDICONTO GESTIONALE

Come espresso nella prima parte della presente nota integrativa, si evidenzia che i proventi e gli oneri di gestione sono esposti in bilancio secondo i principi della competenza, dell'inerenza e della prudenza.

### A) ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

Rientrano in questa categoria tutti i costi e ricavi inerenti alle attività di interesse generale definite dal DM del 5 marzo 2020 come "...componenti negativi/positivi di reddito derivanti dallo svolgimento delle attività di interesse generale di cui all'art.5 del D.lgs. del 2 agosto 2017 n.117 e successive modificazioni ed integrazioni, indipendentemente dal fatto che queste siano state svolte con modalità non commerciali o commerciali".

La fondazione ha come fine istituzionale la realizzazione di 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. Ancora la fondazione mediante la sua attività ha lo scopo di 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.

Per l'anno 2022 i proventi principali si riferiscono a tali attività ed in particolare alla gestione degli alloggi che la fondazione conduce in locazione, sub-locandoli a sua volta a terzi richiedenti con caratteristiche compatibili con le finalità della fondazione e dell'alloggio stesso.

### Ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 585.259             | 535.791             | 49.468     |

| Descrizione                                   | 31/12/2022     | %sul tot. 2022 | 31/12/2021     | % sul tot. 2021 |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| A4) erogazioni liberali                       | 3.907          | 0,67%          | 1.000          | 0,19%           |
| A5) proventi del 5 per mille                  | 865            | 0,15%          | 516            | 0,10%           |
| A7) ricavi per prestazioni e cessioni a terzi | 566.207        | 96,74%         | 489.817        | 91,42%          |
| A8) contributi da enti pubblici               | 179            | 0,03%          | 23.089         | 4,31%           |
| A9) proventi da contratti con enti pubblici   | -              | 0%             | 9.928          | 1,85%           |
| A10) altri ricavi, rendite e proventi         | 14.100         | 2,41%          | 11.441         | 2,14%           |
| <b>Totale complessivo</b>                     | <b>585.259</b> | <b>100,00%</b> | <b>535.791</b> | <b>100,00%</b>  |

### Erogazioni liberali ricevute

Le erogazioni liberali ricevute si riferiscono in massima parte al rispetto della clausola contenuta nella convenzione stipulata con il Comune di Forlì in riferimento alla gestione in affitto di n. 4 alloggi comunali.

## Costi e oneri da attività di interesse generale

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 590.576             | 527.882             | 62.694     |

| Descrizione   | 31/12/2022     | %sul tot. 2022 | 31/12/2021     | % sul tot. 2021 |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| A1) - materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 3.776          | 0,64%          | 2.214          | 0,42%           |
| A2) servizi   | 63.170         | 10,70%         | 68.606         | 13,00%          |
| A3) godimento beni di terzi                             | 375.279        | 63,54%         | 322.333        | 61,06%          |
| A4) personale   | 106.757        | 18,08%         | 104.855        | 19,86%          |
| A5) ammortamenti  | 6.738          | 1,14%          | 3.819          | 0,72%           |
| A6) accantonamenti per rischi ed oneri                  | 3.266          | 0,55%          |                | 0,00%           |
| A7) oneri diversi di gestione                           | 31.590         | 5,35%          | 26.055         | 4,94%           |
| <b>Totale complessivo</b>                               | <b>590.576</b> | <b>100,00%</b> | <b>527.882</b> | <b>100,00%</b>  |

| Descrizione  | 31/12/2022    | %sul tot. 2022 | 31/12/2021    | % sul tot. 2021 |
|--|---------------|----------------|---------------|-----------------|
| <b>A1) - materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b> | <b>3.776</b>  | <b>0,64%</b>   | <b>2.214</b>  | <b>0,42%</b>    |
| 7301017 - MATERIALE DI CONSUMO C/ACQUISTI                      | 620           | 0,10%          | 459           | 0,09%           |
| 7301503 - ATTREZZATURA VARIA E MINUTA                          | 1.259         | 0,21%          | 613           | 0,12%           |
| 7309013 - CARBUR. E LUBR. AUTOCAR.                             | 1.275         | 0,22%          | 936           | 0,18%           |
| 7309045 - CANCELLERIA E STAMPATI                               | 426           | 0,07%          | 105           | 0,02%           |
| 7309069 - ABBIGLIAMENTO DEL PERSONALE                          | 79            | 0,01%          |               | 0,00%           |
| 7309078 - BENI < E 516 (CELLULARI)                             | 109           | 0,02%          |               | 0,00%           |
| 7309121 - ALTRI ACQUISTI INDEDUCIBILI                          | 5             | 0,00%          | 62            | 0,01%           |
| 7309502 - MATERIALE DI CONSUMO NO PRODUZ.                      |               | 0,00%          | 39            | 0,01%           |
| <b>A2) servizi</b>   | <b>63.171</b> | <b>10,70%</b>  | <b>68.606</b> | <b>13,00%</b>   |
| 7501001 - SPESE SOSTENUTE C/PROPRIETARI                        | 420           | 0,07%          | 502           | 0,10%           |
| 7501005 - TRASPORTI  | 22            | 0,00%          | 11            | 0,00%           |
| 7501041 - CONSULENZE TECNICHE                                  | 1.872         | 0,32%          |               | 0,00%           |
| 7505109 - MANUT. AUTOCAR.                                      | 248           | 0,04%          | 764           | 0,14%           |
| 7505193 - CANONE MANUT. PERIODICA                              | 44            | 0,01%          | 42            | 0,01%           |
| 7509005 - MANUTENZIONE FABBRICATI DI TERZI                     |               | 0,00%          | 1.343         | 0,25%           |
| 7509009 - SPESE MANUT. A RECUPERO                              | 3.888         | 0,66%          | 5.223         | 0,99%           |
| 7509010 - SPESE SOST. A RECUPERO                               | 5.136         | 0,87%          | 496           | 0,09%           |
| 7509011 - SPESE ARREDI A RECUPERO                              |               | 0,00%          | 553           | 0,10%           |
| 7509013 - MANUT.ORD. CALDAIE DI TERZI                          | 4-915         | 0,83%          | 3.936         | 0,75%           |
| 7511009 - CONSULENZE NOTARILI                                  | 3-458         | 0,59%          |               | 0,00%           |
| 7511013 - SPESE TENUTA CONTABILITA'/PAGHE                      | 9.166         | 1,55%          | 8.983         | 1,70%           |
| 7511020 - COMP. AMM.RI NON CORRISPOSTI                         |               | 0,00%          | 425           | 0,08%           |
| 7511025 - CONTR. INAIL AMMINISTRATORI                          |               | 0,00%          | 14            | 0,00%           |
| 7511069 - COMPENSI ALL'ORGANO DI CONTROLLO CONTAB.             | 3.547         | 0,60%          | 4.160         | 0,79%           |
| 7511073 - COMPENSI PER COLLAB. A PROGETTO                      | 2.611         | 0,44%          | 5.426         | 1,03%           |
| 7511077 - CONTR. INPS COLLAB. A PROGETTO                       | 340           | 0,06%          | 816           | 0,15%           |
| 7511106 - SPESE DI CONTENZIOSO E RECUPERI CREDITI              | 6.103         | 1,03%          | 4.413         | 0,84%           |
| 7511109 - SERVIZI AMMINISTRATIVI                               | 669           | 0,11%          | 191           | 0,04%           |
| 7511113 - SPESE TELEFONICHE                                    | 861           | 0,15%          | 914           | 0,17%           |
| 7511133 - SPESE VARIE AMMINISTRATIVE                           | 312           | 0,05%          | 188           | 0,04%           |
| 7513037 - SPESE DI PUBBLICITA'                                 | 621           | 0,11%          |               | 0,00%           |
| 7515021 - ASSICURAZIONI AUTOCAR.                               | 751           | 0,13%          | 791           | 0,15%           |
| 7515061 - ASSICURAZIONI IMMOBILI                               | 3.926         | 0,66%          | 4.029         | 0,76%           |
| 7515077 - ASSICURAZIONI NON OBBLIGATORIE                       | 4.368         | 0,74%          | 4.278         | 0,81%           |
| 7517009 - SERVIZI DI PULIZIA,DISINFESTAZ., SPURGO              | 300           | 0,05%          | 372           | 0,07%           |
| 7517017 - SPESE SANITARIE VISITE                               | 231           | 0,04%          |               | 0,00%           |
| 7517029 - VALORI POSTALI E BOLLATI                             | 103           | 0,02%          | 292           | 0,06%           |
| 7517065 - RICERCA, ADDESTRAMENTO E FORMAZIONE                  | 135           | 0,02%          |               | 0,00%           |
| 7517081 - SPESE PER SERVIZI BANCARI                            | 1.072         | 0,18%          | 758           | 0,14%           |
| 7517173 - RIMBORSI SFC   |               | 0,00%          | 7.726         | 1,46%           |
| 7517501 - COMMISSIONI POS/CARTE DI CREDITO                     | 1.196         | 0,20%          | 1.128         | 0,21%           |
| 7517503 - SPESE CONDOMINIALI SEDE                              | 2.909         | 0,49%          | 1.089         | 0,21%           |
| 7517505 - ALTRI COSTI PER SERVIZI 002                          | 30            | 0,01%          |               | 0,00%           |
| 7517506 - SPESE CONDOMINIALI A RECUPERO (E UTENZE)             | 3.852         | 0,65%          | 9.593         | 1,82%           |
| 7517507 - QUOTA ASSOCIATIVA 001                                | 65            | 0,01%          | 150           | 0,03%           |

|  |                |                |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>A3) godimento beni di terzi</b>               | <b>375.279</b> | <b>63,54%</b>  | <b>322.333</b> | <b>61,06%</b>  |
| 7701009 - FITTI PASSIVI (APPARTAMENTI)           | 339.455        | 57,48%         | 297.518        | 56,36%         |
| 7701501 - FITTI PASSIVI (SEDE)                   | 2.275          | 0,39%          | 2.531          | 0,48%          |
| 7705157 - NOLEGGIO ATTREZZATURE PER UFFICIO      | 658            | 0,11%          | 700            | 0,13%          |
| 7705501 - NOLEGGIO SOFTWARE                      | 724            | 0,12%          |                | 0,00%          |
| 7709001 - CANONI AFFITTO                         | 0              | 0,00%          | 0              | 0,00%          |
| 7517506 - SPESE CONDOMINIALI (SE IN AFFITTO)     | 32.167         | 5,45%          | 21.584         | 4,09%          |
| <b>A4) personale</b>                             | <b>106.757</b> | <b>18,08%</b>  | <b>104.855</b> | <b>19,86%</b>  |
| 7901001 - SALARI                                 | 76.149         | 12,89%         | 76.291         | 14,45%         |
| 7903001 - ONERI INPS                             | 22.240         | 3,77%          | 21.089         | 3,99%          |
| 7903005 - ONERI INAIL                            | 280            | 0,05%          | 305            | 0,06%          |
| 7903020 - ALTRI ONERI PERSONALE                  | 783            | 0,13%          | 810            | 0,15%          |
| 7905005 - QUOTA TFR MATURATA NELL'ANNO           | 7.305          | 1,24%          | 6.360          | 1,20%          |
| <b>A5) ammortamenti</b>                          | <b>6.738</b>   | <b>1,14%</b>   | <b>3.819</b>   | <b>0,72%</b>   |
| 8101001 - AMM.TO SPESE DI IMPIANTO               | 1.167          | 0,20%          |                |                |
| 8111021 - AMM.TO INERI PLURIEN. SU BENI DI TERZI | 1.406          | 0,24%          |                | 0,00%          |
| 8305045 - AMM.TO MACCHINARI                      | 18             | 0,00%          | 140            | 0,03%          |
| 8309005 - AMM.TO AUTOCAR.                        | 3.649          | 0,62%          | 3.648          | 0,69%          |
| 8309061 - AMM.TO MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE | 498            | 0,08%          |                | 0,00%          |
| 8309077 - AMM.TO MOBILI                          |                | 0,00%          | 31             | 0,01%          |
| <b>A6) accantonamenti per rischi ed oneri</b>    | <b>3.266</b>   | <b>0,55%</b>   |                | <b>0,00%</b>   |
| 8701001 - ACC.TO PER RISCHI SU CREDITI           | 308            | 0,05%          |                | 0,00%          |
| 8701002 - ACC.TO PER RISCHI SU CREDITI INDED.    | 2.958          | 0,50%          |                | 0,00%          |
| <b>A7) oneri diversi di gestione</b>             | <b>31.590</b>  | <b>5,35%</b>   | <b>26.054</b>  | <b>4,94%</b>   |
| 9501001 - IMPOSTA DI BOLLO                       | 2.740          | 0,46%          | 3.931          | 0,74%          |
| 9201013 - IMPOSTA DI REGISTRO                    | 18.479         | 3,13%          | 14.209         | 2,69%          |
| 9201025 - IVA INDETRAIBILE                       | 9.282          | 1,57%          | 5.989          | 1,13%          |
| 9201037 - TASSE PROP. AUTOV.                     | 32             | 0,01%          |                | 0,00%          |
| 9201041 - TASSE PROP. AUTOCAR.                   |                | 0,00%          | 32             | 0,01%          |
| 9201093 - ATRE IMPOSTE E TASSE                   |                | 0,00%          | 1.000          | 0,19%          |
| 9201113 - MULTE E AMMENDE                        | 57             | 0,001%         | 57             | 0,01%          |
| 9201141 - ABBUONI PASSIVI                        | 27             | 0,00%          | 42             | 0,01%          |
| 9201154 - SOPRAVV. PASS. ORDINARIE DEDUCIBILI    |                | 0,00%          | 129            | 0,02%          |
| 9503045 - SPRAVV. PASSIVE                        | 636            | 0,11%          | 666            | 0,13%          |
| 9503049 - SOPRAVV. PASSIVE INDEDUCIBILI          | 337            | 0,06%          |                | 0,00%          |
| <b>Totale complessivo</b>                        | <b>590.576</b> | <b>100,00%</b> | <b>527.882</b> | <b>100,00%</b> |

## ELEMENTI DI RICAVO O DI COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si segnalano elementi di ricavo o costi di entità o incidenza eccezionali.

## B - ATTIVITA' DIVERSE

Nella presente area sono iscritti i componenti negativi e positivi di reddito derivanti dallo svolgimento delle attività diverse di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 2 agosto 2017 n° 117 e successive modificazioni ed integrazioni, secondarie e strumentali rispetto alle attività di interesse generale, indipendentemente dal fatto che queste siano state svolte con modalità non commerciali o commerciali.

### *Ricavi, rendite e proventi da attività diverse*

Non presenti.

### *Costi e oneri da attività diverse*

Non presenti.

## C) ATTIVITA' PER RACCOLTA FONDI

Nella presente area sono iscritti i componenti negativi e positivi di reddito derivanti dallo svolgimento delle attività di raccolte fondi occasionali e non occasionali di cui all'art. 7 del Decreto Legislativo 2 agosto 2017 n° 117 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di finanziare le proprie attività di interesse generale, anche attraverso la richiesta di lasciti, donazioni e contributi di natura non corrispettiva.



### **Ricavi, rendite e proventi da attività di raccolta fondi**

Non presenti.

### **Costi e oneri da attività di raccolta fondi**

Non presenti.

## **D) ATTIVITA' FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

Nella presente area sono iscritti i componenti negativi e positivi di reddito derivanti da operazioni aventi natura di raccolta finanziaria o generazione di profitti di natura finanziaria e di matrice patrimoniale, primariamente connessa alla gestione del patrimonio immobiliare, laddove tale attività non sia attività di interesse generale ai sensi dell'art. 5 del Decreto Legislativo 2 agosto 2017 n° 117 e successive modificazioni ed integrazioni. Laddove si tratti invece di attività di interesse generale, i componenti di reddito sono stati iscritti nell'area A del rendiconto gestionale.

### **Ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali**

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 347                 | 617                 | (270)      |

| Descrizione   | 31/12/2022 | 31/12/2021 | Variazione   |
|---|------------|------------|--------------|
| Interessi attivi bancari e arrotondamenti attivi finanziari | 347        | 617        | (270)        |
| <b>Totale complessivo</b>                                   | <b>347</b> | <b>617</b> | <b>(270)</b> |

### **Costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali**

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 200                 | 1.516               | (1.316)    |

| Descrizione                        | 31/12/2022 | 31/12/2021   | Variazione     |
|------------------------------------|------------|--------------|----------------|
| Imposte e bolli su c/c             | 200        | 300          | (100)          |
| Commissione di disponibilità fondi | 0          | 1.216        | (1.216)        |
| <b>Totale complessivo</b>          | <b>200</b> | <b>1.516</b> | <b>(1.316)</b> |

## **E) ATTIVITA' DI SUPPORTO GENERALE**

Nella presente area sono iscritti i componenti negativi e positivi di reddito non rientranti nelle precedenti sezioni (OIC 35 par. 9). Sulla base di ciò è stato allocato nella presente sezione la riduzione del fondo rischi per € 6.000, denominato FONDO PER RIPRISTINO ALLOGGI per la parte ritenuta eccedente, come specificato al punto B) Fondi per rischi ed oneri - passivo dello stato patrimoniale.

### **Imposte sul reddito di esercizio**

| SALDO AL 31/12/2022 | SALDO AL 31/12/2021 | VARIAZIONE |
|---------------------|---------------------|------------|
| 0                   | 0                   | 0          |

| Imposte                               | 31/12/2022 | 31/12/2021 | Variazione |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Imposte correnti:</b>              |            |            |            |
| IRES                                  |            |            |            |
| IRAP                                  |            |            |            |
| imposte sostitutive                   |            |            |            |
| <b>Imposte differite (anticipate)</b> |            |            |            |
| IRES                                  |            |            |            |
| IRAP                                  |            |            |            |

Imposte assenti in mancanza di base imponibile.



## Numero medio dipendenti

| Dipendenti | numero medio 2022 |
|------------|-------------------|
| impiegati  | 2,93              |

Il numero medio dei dipendenti è calcolato con "U.L.A".

## Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni relative ai compensi spettanti all'organo esecutivo, all'organo di controllo, conformemente alle previsioni di cui al punto 14), mod. C del Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 5 marzo 2020. Gli importi sono indicati complessivamente con riferimento alle singole categorie sopra indicate e sono i seguenti:

|                                 |         |   |
|---------------------------------|---------|---|
| Consiglio direttivo             | € 0     | cariche gratuite dal 31/05/2022 al 31/12/2023 |
| Organo di controllo monocratico | € 3,411 |   |

## Patrimoni destinati a uno specifico affare

L'ente non ha costituito "patrimoni destinati ad uno specifico affare" ai sensi dell'articolo 10 del D.lgs. n. 117/2017.

## Parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, conformemente alle previsioni di cui al punto 16), mod. C del Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 5 marzo 2020, con la precisazione che per "parti correlate" si intende:

- ogni persona o ente in grado di esercitare il controllo sulla fondazione. Il controllo si considera esercitato dal soggetto che detiene il potere di nominare o rimuovere la maggioranza degli amministratori o il cui consenso è necessario agli amministratori per assumere decisioni;
- ogni amministratore della fondazione;
- ogni società o ente che sia controllato dalla fondazione stesso (ed ogni amministratore di tale società o ente). Per la nozione di controllo si rinvia a quanto stabilito dall'art. 2359 del Codice Civile, mentre per la nozione di controllo di una fondazione si rinvia a quanto detto al punto precedente;
- ogni dipendente o volontario con responsabilità strategiche;
- ogni persona che è legata ad una persona, la quale è parte correlata della fondazione.

Non sono state effettuate operazioni con parti correlate.



### 3 ILLUSTRAZIONE DELL'ANDAMENTO ECONOMICO E FINANZIARIO DELL'ENTE E DELLE MODALITA' DI PERSEGUIMENTO DELLE FINALITA' STATUTARIE

#### Illustrazione della situazione dell'ente e dell'andamento della gestione

Di seguito si illustrano le azioni portate avanti nel corso dell'anno da FA, utilizzando una classificazione in riferimento ai diversi stakeholder.

## 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.

Il servizio prevede la compilazione di un format, in sede, 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).

In back-office, si è svolto il lavoro di digitalizzazione della domanda stessa per poter operare, attraverso filtri selettivi, l'opportuna associazione all'alloggio che si è rende disponibile. Ai candidati viene richiesto di comunicare a FA qualunque modifica riguardi i dati inseriti nel proprio profilo.

Nel corso dell'anno 2022 sono state raccolte complessivamente **296 richieste di soluzioni abitative**: 52 istanze richiedenti un posto letto e 244 richiedenti un alloggio (vedi Tab. 1).

Per quanto riguarda la nazionalità, la maggior parte delle domande riguarda cittadini provenienti da **Italia, Nigeria, Marocco**, seguiti da Burkina Faso e Senegal (vedi Tab. 2). Si evidenzia, in particolare, la continua crescita della domanda dei nostri connazionali. Nella seconda metà dell'anno si è provveduto razionalizzare l'attività di raccolta candidature sospendendo le stesse per alcuni periodi in modo da poter avviare parallelamente un'azione di verifica e aggiornamento della banca dati.



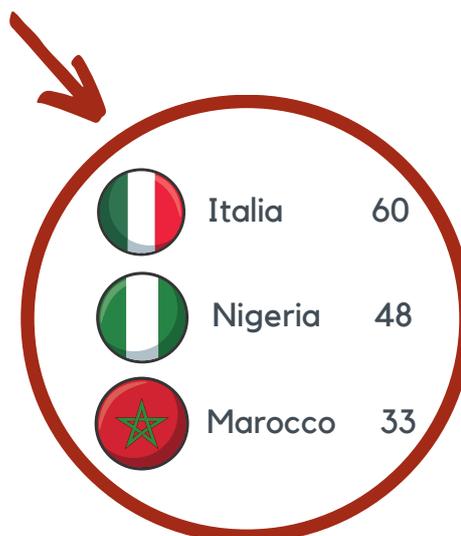
**296**  
**DOMANDE**  
**REGISTRATE**

|                    | 2021       |             | 2022       |             |
|--------------------|------------|-------------|------------|-------------|
| <b>ALLOGGI</b>     | 219        | 86,56       | 244        | 79,45       |
| <b>POSTI LETTO</b> | 34         | 13,44       | 52         | 20,55       |
|                    | <b>253</b> | <b>100%</b> | <b>296</b> | <b>100%</b> |

**TABELLA 1** numero e tipologia domande

|                 | 2021       | 2022       |
|-----------------|------------|------------|
| ITALIA          | 48         | 60         |
| NIGERIA         | 44         | 48         |
| MAROCCO         | 27         | 33         |
| BURKINA FASO    | 17         | 29         |
| SENEGAL         | 33         | 22         |
| TUNISIA         | 8          | 19         |
| GAMBIA          | 5          | 13         |
| MALI            | 8          | 11         |
| COSTA D'AVORIO  | 8          | 9          |
| GUINEA          | 4          | 9          |
| GHANA           | 2          | 7          |
| ROMANIA         | 3          | 6          |
| BANGLADESH      | 6          | 5          |
| ALGERIA         | 6          | 4          |
| ALBANIA         | 4          | 3          |
| CAMERUN         | 3          | 3          |
| PAKISTAN        | 6          | 3          |
| BENIN           | -          | 2          |
| BULGARIA        | -          | 2          |
| AFGHANISTAN     | -          | 1          |
| CONGO           | 2          | 1          |
| GUINEA BISSAU   | 1          | 1          |
| IRAN            | -          | 1          |
| KOSOVO          | -          | 1          |
| LIBERIA         | -          | 1          |
| LIBIA           | -          | 1          |
| REP. DOMINICANA | 1          | 1          |
|                 | <b>253</b> | <b>296</b> |
|                 | 236 +17    |            |

TABELLA 2 nazionalità



Le persone che si rivolgono alla Fondazione sono per lo più 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 loro patrimonio e il rapporto con il vicinato;
- hanno un **reddito fragile** legato al lavoro di un solo familiare o a un contratto a tempo determinato;
- hanno necessità di **affitti temporanei** per la propria situazione lavorativa o familiare.

# Azione 2

## GESTIONE ALLOGGI

Il servizio di gestione degli alloggi è stato svolto per tutto il 2022 attivando principalmente:

- **sopralluoghi programmati** negli alloggi a posti letto per monitorare la conduzione degli stessi e la collaborazione da parte degli inquilini;
- **sopralluoghi a chiamata** in tutti i casi in cui gli inquilini, i proprietari, i condomini, etc., hanno manifestato necessità specifiche (manutenzioni, gestione conflitti, ecc.);
- coinvolgimento delle **ditte manutentrici** preposte alla risoluzione delle problematiche riscontrate;
- **aggiornamento** su supporto digitale delle schede manutentive relative a ciascun alloggio;



# 84

## ALLOGGI GESTITI

nuovi 14 - restituiti 2

TABELLA 3 - localizzazione degli alloggi

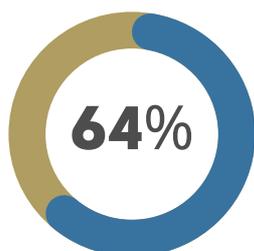
|                         | 2021 | 2022 |
|-------------------------|------|------|
| <b>FORLI'</b>           | 67   | 71   |
| <b>MELDOLA</b>          | 5    | 6    |
| <b>CASTROCARO</b>       | -    | 4    |
| <b>ROCCA S.CASCIANO</b> | -    | 3    |

Le nuove rilevanti acquisizioni di alloggi avvenute nel corso del 2022 sono frutto della campagna scouting avviata nel 2021 anche nei territori dei Comuni limitrofi a quello di Forlì e della rete collaborativa avviata con alcuni proprietari che oggi considerano FA un interlocutore preferenziale per la gestione del proprio patrimonio immobiliare. L'azione di scouting è continuata informalmente tra i proprietari e attraverso la programmazione di incontri conosciuti specifici anche in rete con altri ETS (vedi Azione 6).

Gli 84 alloggi gestiti al 31/12/2022 sono stati così destinati:

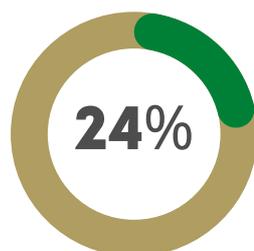
- **54 alloggi a nuclei familiari** di cui 15 con nuclei > di 4 componenti
- **20 alloggi a posti letto per lavoratori** di cui 2 con contratto al datore di lavoro (tab. 4)
- **10 alloggi a coabitazioni**

### NUCLEI



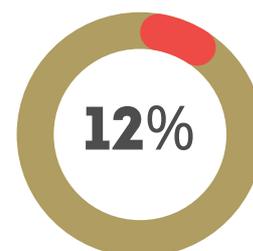
per famiglie

### POSTI LETTO



per lavoratori uomini

### COABITAZIONI



per gruppi di amici, lavoratori o studenti

**TABELLA 4 - i 20 alloggi gestiti a posti letto e i relativi inquilini**

| ALLOGGIO SITO IN:    | 2021      | 2022      |
|----------------------|-----------|-----------|
| 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      | 3         | 3         |
| VIA O. DA BOLOGNA    | 4         | 4         |
| VIA ORIANI           | 4         | 5         |
| VIA RAVEGNANA        | 5         | 5         |
| VIA SARA LEVI NATHAN | 3         | 3         |
| VIA SOLFERINO        | 4         | 4         |
| VIA DECIO RAGGI      | 3         | 3         |
| VIA ORIANI           | 4         | -         |
| VIA MACERO SAULI     | 3         | 3         |
| VIA PARADISO         | 6         | 6         |
| VIA FOCACCIA         | -         | 6         |
| VIA FOCACCIA         | -         | 7         |
| VIA CAVOUR MELDOLA   | -         | 2         |
|                      | <b>68</b> | <b>80</b> |

Quello delle manutenzioni ordinarie degli alloggi rappresenta un aspetto gestionale complesso.: Di certo, in base al contratto di locazione stipulato con i proprietari, spetta a loro la manutenzione straordinaria degli immobili mentre, 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. Può succedere che il proprietario abbia consegnato il proprio immobile in condizione efficiente che dopo poco entra però 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. Nel 2022 è proseguita la modalità puntuale e dettagliata di approccio alle questioni manutentive affinché la FA potesse avere il minor coinvolgimento economico possibile.

Complessivamente nel 2022 sono stati:

- **acquisiti 14 nuovi appartamenti in gestione**

- > di cui 4 a Castrocaro Terme

- > 1 a Meldola

- > 3 a Rocca San Casciano

- **restituiti 2 alloggi** a Forlì per necessità familiari legittime della proprietà;

# Azione 3

## SUPPORTO INQUILINI



**295  
INQUILINI**

156 titolari di contratti - 26 nazionalità

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

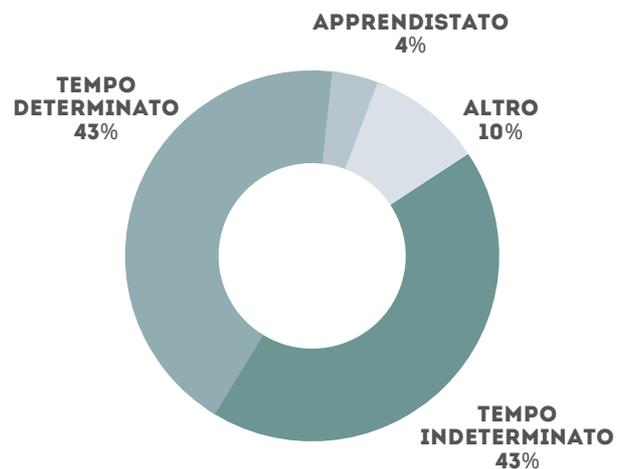
- redazione e registrazione del contratto di sub locazione;
- gestione delle manutenzioni con sopralluoghi e con soluzione tempestiva a cura della fondazione per casi semplici; individuazione del professionista idoneo alla risoluzione del problema per casi più complessi;
- assistenza sulle bollette e 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 interculturale.

Al fine di supportare quanto più possibile gli inquilini all'impegno economico mensile dell'affitto e alla cura della casa, FA li aggiorna costantemente sugli eventuali ammortizzatori sociali che i Comuni mettono a disposizione e ha posto le basi per avviare una rete di volontariato a supporto dell'economia domestica, del risparmio energetico e per le piccole manutenzioni.

Al 31/12/2022 gli assegnatari di alloggi della fondazione risultano in totale 295, di cui 156 titolari dei contratti e tra questi **80 lavoratori singoli in posti letto in 20 appartamenti, 54 nuclei famigliari (di cui 15 con più di 4 componenti) e 10 gruppi di coabitazione.**

Nelle tabelle successive sono riportati i contratti stipulati a nuovi clienti e quelli revocati. Nel 2022 sono stati, infatti, stipulati 38 nuovi contratti, di cui 17 per alloggio (di cui 2 a cooperative che gestiscono a loro volta a posti letto) e 21 per posto letto (vedi Tab.8), inclusi i ricollocamenti interni dovuti agli alloggi restituiti. In riferimento alla tabella 9, tra le sub locazioni revocate per gli alloggi, si rimarca 1 sfratto, 1 decesso, 1 per fine locazione con il proprietario; per i posti letto, 2 mancati rinnovi a naturale scadenza e 3 per fine locazione con il proprietario.

**GRAFICO 1 - situazione lavorativa degli inquilini**



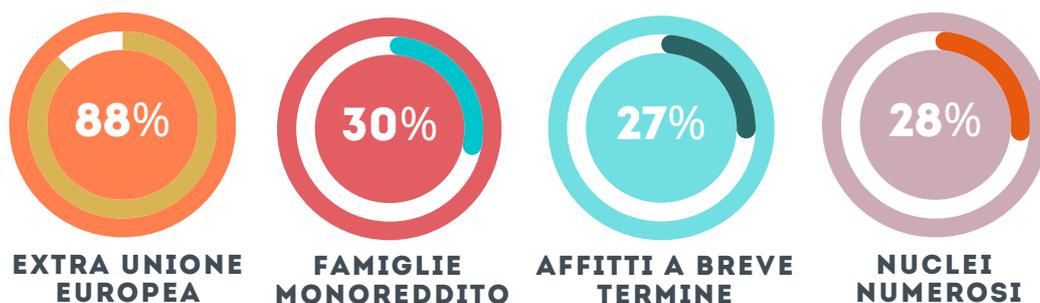
**TABELLA 8 - nuovi contratti di sub locazione in riferimento all'utilizzo**

|                    | 2021 | 2022 |
|--------------------|------|------|
| <b>ALLOGGI</b>     | 11   | 17   |
| <b>POSTI LETTO</b> | 16   | 21   |
|                    | 27   | 38   |

**TABELLA 9 - contratti di sub locazione revocati**

|                    | 2021 | 2022 |
|--------------------|------|------|
| <b>ALLOGGI</b>     | 7    | 5    |
| <b>POSTI LETTO</b> | 6    | 17   |
|                    | 13   | 22   |

**GRAFICO 2 - tipo di fragilità riscontrata sugli inquilini**



Si sottolineano inoltre 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 che fanno richiesta di alloggio sono disposti a sostenere un canone di locazione che oscilla tra i 350,00/650,00 €, disponibilità che spesso non trova risposta sul libero mercato, dove è difficile reperire alloggi di dimensioni idonee al fabbisogno a tali costi. Si rammenta che il costo finale per il concessionario prevede, oltre che dal recupero della quota del canone d'affitto che la fondazione paga ai proprietari, anche oneri accessori specifici per ciascun appartamento (manutenzione annuale della caldaia, assicurazione sull'immobile, spese condominiali, costi di gestione, etc...).

## Azione 4

### SUPPORTO AI PROPRIETARI

Nel 2022 FA ha svolto regolarmente il proprio servizio nei confronti dei proprietari degli alloggi, principalmente per:

- la ricerca, la gestione e la sostituzione degli inquilini;
- la gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- la 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:

- redazione e registrazione del contratto di locazione;
- asseverazione del contratto di locazione a canone calmierato;
- gestione condominiale per questioni specifiche dell'alloggio;
- supporto per documentazione inerente la dichiarazione dei redditi.
- altri servizi su richiesta specifica.

E' stata posta particolare attenzione alla modalità di comunicazione verso i proprietari sensibilizzati all'importanza del nostro servizio, consapevoli dell'importanza che una loro maggior consapevolezza li può condurre a diventare essi stessi un supporto prezioso per la ricerca di nuovi alloggi verso i propri conoscenti.

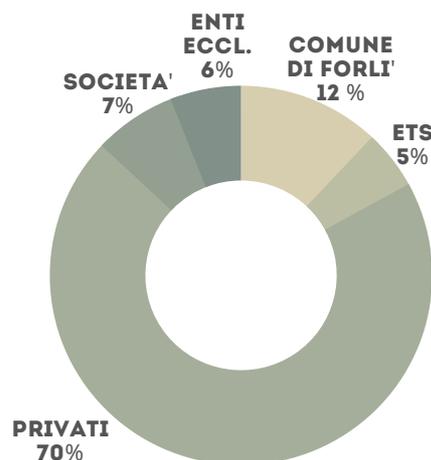
Nel 2022 si è consolidato il rapporto con alcuni proprietari che chiedono a FA di intercettare immobili in vendita in buono stato ed economicamente vantaggiosi, rendendosi disponibili per l'acquisto e per la successiva messa a reddito, affidandoli in gestione alla fondazione. Si tratta per loro di investimenti etici che possono ispirare le prossime azioni di scouting immobiliare.



# 55

## PROPRIETARI

GRAFICO 3 - tipologia dei proprietari degli alloggi gestiti



# 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. Sempre più aziende si rivolgono infatti allo sportello nella speranza di potere trovare una soluzione abitativa stabile per i propri dipendenti sui quali hanno investito nella formazione ma che rischiano di dover rientrare in patria in assenza di una residenza.

La fondazione perciò cerca di mettere in campo svolgendo per esse due diversi tipi di ricerca:

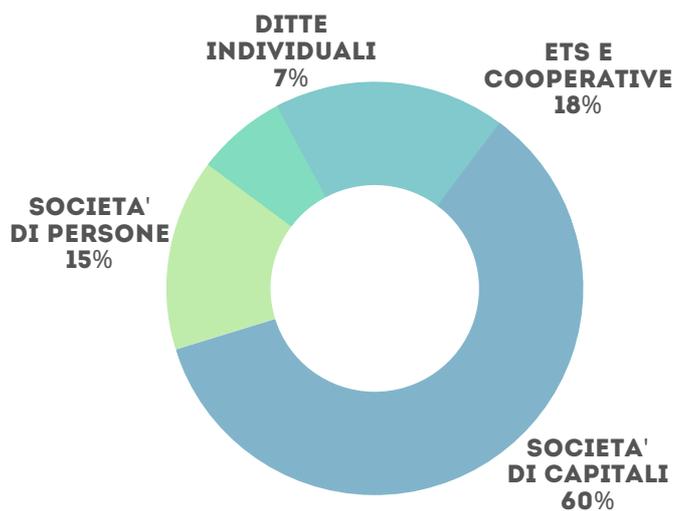
- soluzioni abitative ad hoc per il singolo lavoratore e la propria famiglia;
- soluzioni abitative collettive per i lavoratori singoli che necessitano solo di un posto letto.

La collaborazione con le stesse avviene anche con il pagamento dell'affitto del conduttore direttamente dalla sua busta paga, metodo che FA intende potenziare per ridurre maggiormente i rischi di morosità.

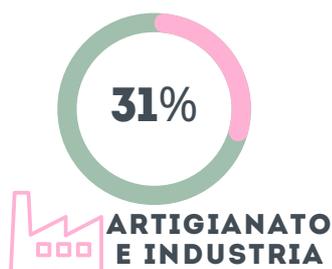


# 77 IMPRESE

GRAFICO 3 - gli inquilini e le imprese di appartenenza



## I SETTORI ECONOMICI



Con questi grafici si evidenziano la natura delle imprese nelle quali gli inquilini sono impiegati, sia che si tratti di dipendenti che di lavoratori autonomi.

# Azione 6

## PROGETTI E COPROGETTAZIONE TAVOLI DI LAVORO PROVENTI

**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 enti mettendo a disposizione le proprie competenze in riferimento allo scouting immobiliare e all'accompagnamento all'autonomia abitativa e, mediante una convenzione sottoscritta ad aprile 2022 con il Comune di Forlì, è 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. Durante l'anno sono stati accolti in 3 appartamenti altrettanti nuclei familiari condividendo specifici Progetti Sociali Individuali con le assistenti sociali di riferimento. A fine del 2022 si sono inoltre poste le basi circa l'inserimento della ex Casa per Anziani "Don Amedeo" nelle disponibilità abitative del tavolo HF. A partire dal 2023 l'edificio sarà gestito con regolare contratto d'affitto tra FA e l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (che è il proprietario) e vedrà l'inserimento per brevi periodi di famiglie al piano primo e di persone singole in coabitazione al piano terra con l'accompagnamento sociale da parte della coop Paolo Babini a partire dal 2023.

**Gestione Sociale di Casa Universaal** - E' un progetto di social housing realizzato in un complesso residenziale ristrutturato sulle fondamenta dell'ex Albergo Universaal, 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. Sono stati ricavati 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.

Durante l'anno l'incarico ottenuto dall'ATI si è svolto in diverse fasi:

- Incontri periodici di coordinamento e confronto.
- Inaugurazione del complesso Casa Universaal
- Apertura dell'Avviso Pubblico per la ricerca di inquilini
- Apertura punto di ascolto/informativo presso la sede di FA
- Open Day Casa Universaal

- Comunicazione del bando alla rete territoriale
- Raccolta delle manifestazioni di interesse di possibili abitanti
- Selezione dei primi nuclei, entrati poi nei loro alloggi a partire dal mese di ottobre.

I ritardi verificatisi complessivamente nel percorso di assegnazione, malgrado l'ottimo operato dell'ATI hanno portato alla necessità di confermare alla stessa l'incarico di gestore sociale per tutto il 2023,

**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 del borgo attraverso una breve esperienza di soggiorno gratuito alle persone interessate, con l'intento di ripopolarlo poiché sempre più risente del fenomeno emorragico dei giovani che si spostano verso la città con più possibilità lavorative e con maggiori servizi. Il 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 e programmate 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 al ripopolamento dei borghi. Sono stati reperiti 3 appartamenti dati subito in affitto a persone legate al territorio di Rocca per esigenze lavorative e con la volontà di stabilizzarsi nel paese. L'azione di FA è stata quella di entrare in contatto anche con proprietari che non risiedono più nelle vicinanze e che non riescono in alcun modo a gestire immobili di loro proprietà, coordinando anche le imprese necessarie per addivenire alle conformità impiantistiche e abitative necessarie.

**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 riabitare 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 è proposti 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 altri che, a loro volta, possono essere collaboratori preziosi per le diverse mansioni quotidiane (cura dei bambini, del giardino, dell'orto, delle piccole manutenzioni...). Nel 2022 sono stati affrontati insieme alla Parrocchia, all'associazione Amici di don Dario e alla Cooperativa Paolo Babini i necessari approfondimenti al fine di poter consentire al progetto di partire nel migliore dei modi. Sono state selezionate 3 famiglie per altrettanti appartamenti, disponibili a svolgere un ruolo anche di portineria e custodia del luogo. Il loro ingresso è stato previsto per i primi mesi del 2023. La complessità della messa a norma della rete impiantistica è stata risolta adottando un sistema di riscaldamento totalmente elettrico che sarà presto installato nella speranza di poter completare tale dotazione con moderne caldaie a condensazione e pannelli fotovoltaici.

**Progetto Pilota Europeo - Inclusione Sociale e Territoriale.** Il progetto si sviluppa a partire dalla Programmazione PNRR Italiana e Programmazione validata nell'ambito dei Fondi Comunitari e della Presidenza del Consiglio. L'obiettivo è di creare con vari strumenti finanziari italiani, comunitari (PNRR-FONDI STRUTTURALI COMUNITARI – FONDI PRESIDENZA DEL CONSIGLIO-UE) una governance progettuale sociale e territoriale con diversi partner istituzionali: Comune di Forlì (in coordinamento con 15 Comuni del Territorio) Caritas, CDS di Forlì e Fondazione Abitare. Il Progetto è si è sviluppato in diversi incontri coordinati dal Proximity Gect ed è ancora in fase di sviluppo e concretizzazione.

**La casa è una risorsa, se non la vivi falla vivere - Teatro Italia Rocca San Casciano - 12 marzo 2022.** L'appuntamento è stato organizzato in collaborazione con il Comune di Rocca San Casciano e Confedilizia Forlì-Cesena e dedicato alla presentazione dell'esperienza di FA con la presidente Simona Zoffoli. L'azione si riallaccia al progetto Cambia Vita, lanciato a giugno 2020 per invertire la rotta dello spopolamento del paese, offrendo una settimana o due di vacanze gratuite. Nel 2021 si sono trasferiti nuovi abitanti a Rocca per un totale di 14 nuclei famigliari. Con il coinvolgimento di FA si è inteso stimolare chi ha una casa sfitta a metterla a disposizione per singoli o famiglie, favorendo la loro inclusione nel territorio dell'Appennino.

**Conviviale Rotary Club - 22 marzo 2022.** L'incontro è stato introdotto da Roberto Ravaioli e Gianluca Focaccia che hanno evidenziato l'utilità e l'importanza dell'integrazione dei migranti nella nostra società civile, sottolineando come la casa sia uno dei pilastri sui quali si fonda l'accoglienza nel nostro territorio. Da qui l'invito specifico a Fondazione Abitare a prendere parte alla serata esponendo e illustrando la propria attività, i risultati raggiunti e la progettualità in atto per voce dell'allora presidente Simona Zoffoli.

**Casa come diritto, casa come problema - Scuola di Formazione Diocesana 28 marzo 2022.** L'incontro di approfondimento si è svolto con gli interventi dell'assessore al Welfare del Comune di Forlì, Rosaria Tassinari, del dottor Pierluigi Rosetti dell'Unità Adulti e della presidente di FA Simona Zoffoli. Sono stati affrontati diversi temi tra i quali il problema dell'Abitare a Forlì, il ruolo del mercato privato nella locazione, le politiche abitative pubbliche e il ruolo del Terzo Settore con un focus sull'operato di FA. E' stata l'occasione per fare il punto sulla disponibilità di alloggi nel territorio a canone calmierato e del ruolo di FA che si pone strategicamente come garante verso i proprietari laddove non si sentono tutelati, ovvero corresponsione del canone e salvaguardia dell'immobile, per favorire il recupero di un senso di fiducia verso l'istituto dell'affitto sia per stimolare la messa a disposizione del patrimonio immobiliare per l'importante domanda.

**Affitto affidabile: una casa sfitta in meno, una casa abitata in più - Torino 27 maggio 2022** - evento in presenza presso i Laboratori di Via Baltea per confrontare due modelli di collaborazione pubblico-privato per contrastare il fenomeno degli alloggi vuoti e aumentare la disponibilità alloggiativa. L'allora presidente di FA, Simona Zoffoli, ha spiegato il modello operativo della fondazione evidenziando i punti di forza e di fragilità a confronto con l'esperienza portata dalla dirigente e dal funzionario delle politiche sociali, pari opportunità, politiche abitative di edilizia pubblica del Comune di Torino.

L'incontro si è svolto in occasione delle giornate europee dell'abitare collaborativo che includeva nel programma visite, incontri e testimonianze di esperienze abitative che mettessero al centro la relazione interpersonale, nella prospettiva di creare una comunità più inclusiva e solidale. Promotori il Comune di Torino, Cohousing Casematte, Auser abitare solidale, Associazione Coabitare.

**Rigenerare città e comunità - Torino 13 ottobre 2022 - Urban Promo.** Evento promosso da Investire sgr organizzato con diversi focus sul Fondo FASP (Fondo Abitare Sostenibile Piemonte), Ca Granda - Milano, progetto Sarpi, Fondo Veneto Casa, l'abitare flessibile, Fondo FHT (Fondo Housing Toscana) - rigenerazione urbana e servizi all'abitare e Fondo FERSH (Fondo Emilia Romagna Social Housing) - le diverse forme dell'abitare contemporaneo

Quest'ultimo ambito è stato suddiviso in 4 slot 2 delle quali dedicate al territorio forlivese dove è intervenuto Andrea Severi segretario della Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì esponendo l'iniziativa da essi sostenuta di Casa Universaal a mentre Simona Zoffoli ha esposto la situazione del bisogno abitativo del territorio inquadrando l'operato di FA nella filiera dell'inclusione abitativa e l'importante ruolo che può assumere in riferimento alla rigenerazione urbana.

## Evoluzione prevedibile della gestione e previsioni di mantenimento degli equilibri economici e finanziari - Indicazione delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie, con specifico riferimento alle attività di interesse generale

Il nuovo triennio che Fondazione Abitare si trova ad affrontare all'indomani della modifica statutaria e del suo definitivo ingresso del Terzo Settore, pone sfide importanti per la definizione dei propri equilibri economici e finanziari. Serve mettere in campo strategie imprenditoriali e proposte concrete condivise e sostenute dall'importante Rete attivata in questi anni che deve *palesarsi* come Rete fattiva.

Durante questo 2022 sono diversi gli indicatori che evidenziano un necessario cambio di passo:

- La **domanda abitativa** non accenna a diminuire ed è in crescita in continuità con il triennio passato, in un mercato immobiliare che chiede sulla locazione garanzie sempre più stringenti e selettive. Anche l'**aumento di circa 20 alloggi** registrato nel triennio, non riesce a incidere sostanzialmente sulle richieste ricevute. Un "salto" nella risposta abitativa può essere agito solo attraverso investimenti in partenariato pubblico e privato, volti alla riqualificazione urbana, dove FA può attivare le sue risorse e le sue competenze. In questa direzione si sono mosse le ricerche e le analisi svolte su alcuni immobili nel centro di Forlì. Inoltre, dalla gestione di complessi immobiliari numericamente rilevanti, si possono individuare marginalità importanti per la necessaria economia di scala che FA deve raggiungere nel proprio operato.
- La crisi energetica acuitasi con il conflitto e il conseguente **impoverimento delle persone** che si trovano a scegliere tra il pagamento del canone d'affitto e le bollette sempre più onerose, pone sempre maggiori dubbi sul sistema di garanzia offerto ai proprietari dalla fondazione. Nella modalità di gestione ordinaria degli alloggi, infatti, 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. FA ha continuato nella sua azione di aiuto agli 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 non è sufficiente e FA rimane esposta a un rischio economico difficilmente sostenibile. Si sta così cercando di proporre, in alternativa, anche una modalità di gestione diversa in cui il proprietario dell'immobile rimane intestatario del contratto e FA svolge un'attività di affiancamento e sostegno all'affitto, in mediazione continuativa con l'inquilino. Tuttavia questo sistema, che può essere compreso e accolto soprattutto da altri ETS, non suscita interesse nei proprietari privati che per ritrovare fiducia nello strumento dell'affitto hanno necessità di sentirsi ben tutelati. Inoltre questo servizio di accompagnamento mette FA sullo stesso piano delle Agenzie Immobiliari che gestiscono la locazione mettendola in diretta concorrenza con esse. Appare ineludibile la necessità di creare condizioni di accesso per FA a fondi di garanzia pubblici o privati a sostegno del suo operato in sinergia con gli stakeholder del territorio.
- Nella complessità del quadro economico e sociale generale, FA ha continuato l'**empowerment verso gli inquilini** affinché siano consumatori consapevoli e parsimoniosi, innescando pratiche virtuose e innovative in co-progettazione con soggetti pubblici e privati.



- Si sono infatti così poste le basi per far attivare nel 2023 un servizio di volontariato che sia di supporto proprio alla tenuta in efficienza della casa, al risparmio energetico e all'economia domestica in genere. In particolare nel 2022 si è attivata la Convenzione con un gestore di energia al fine di strappare dei costi competitivi per gli inquilini che liberamente decideranno di aderire.
- Se è vero, infine, che l'attività di FA è volta ai lavoratori che necessitano di stabilirsi nel territorio e regolarizzare la loro situazione soprattutto se stranieri, un **dialogo più stringente con le imprese** non può essere ulteriormente procrastinato. In rapporto al loro piano di welfare aziendale, addivenendo alla sottoscrizione di patti per il sostegno della persona che necessita di una casa per mantenere il posto di lavoro, si potrebbe arrivare, in piena sinergia di intenti, alla messa a disposizione di nuovi edifici e risorse. Abbiamo, infatti, già sperimentato a Rocca San Casciano come attenzionare il binomio casa/lavoro, in ascolto delle imprese dislocate nell'appennino, possa essere strategico per ripopolare i borghi. FA si è accreditato come soggetto capace di sensibilizzare i proprietari alla locazione e stabilire con loro rapporti di fiducia e garanzia. Tuttavia, per rendere sostenibili queste azioni e replicabili nel territorio, è necessario il coinvolgimento attivo degli Enti Pubblici e degli Enti rappresentanti di categoria.

### **Considerazioni conclusive e proposta di destinazione del risultato di esercizio**

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Rendiconto Gestionale e relazione di missione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Consiglio Direttivo propone di destinare l'avanzo di esercizio al patrimonio libero.

### **Contributo delle attività diverse e indicazione del carattere secondario e strumentale**

Conformemente alle previsioni di cui al punto 21), mod. C del Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 5 marzo 2020, si forniscono indicazioni circa il contributo apportato dalle attività diverse svolte ai sensi dell'art.6 del Decreto Legislativo 117/2017 e successive modificazioni ed integrazioni, al perseguimento della missione della Fondazione.

Non presenti a bilancio

### **Differenza retributiva tra lavoratori dipendenti**

Ai sensi del punto 23), mod. C del Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 5 marzo 2020, segnaliamo che l'ente utilizza, per l'inquadramento dei propri lavoratori dipendenti, il contratto collettivo Terziario Confcommercio. La seguente tabella indica le informazioni previste dall'articolo 16 del D.lgs. n. 117/2017 in materia di lavoro negli enti del Terzo Settore e dà atto del rispetto del relativo rapporto massimo ivi indicato.

|  | euro      | nota |
|--|-----------|------|
| retribuzione annua lorda minima            | 33.169,60 | A    |
| retribuzione annua lorda massima           | 44.701,91 | B    |
| rapporto tra retribuzione minima e massima | 0,74      | A:B  |

*(\*) la differenza retributiva tra lavoratori dipendenti non può essere superiore al rapporto uno a otto da calcolarsi sulla base della retribuzione annua lorda*

Forlì, 13 aprile 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

*Ing. Alberto Gentili*







## RELAZIONE DELL'ORGANO DI CONTROLLO

### RELAZIONE AL CONSIGLIO DI INDIRIZZO IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022, REDATTA IN BASE ALL'ATTIVITÀ DI VIGILANZA ESEGUITA AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D. LGS. N. 117 DEL 3 LUGLIO 2017

#### *Al Consiglio di indirizzo della “Fondazione Abitare ETS”*

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 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 dell'ente il bilancio d'esercizio della **Fondazione Abitare ETS** al 31.12.2022, redatto in conformità all'art. 13 del D. Lgs. n. 117 del 3 luglio 2017 (Codice del Terzo settore) e del D.M. 5 marzo 2020 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, così come integrato dall'OIC 35 Principio contabile ETS che ne disciplinano la redazione.

Il bilancio, che evidenzia un avanzo d'esercizio di **€ 830,00**, è stato messo a mia disposizione nei termini statutari. A norma dell'art. 13, co. 1, del Codice del Terzo Settore esso è composto da stato patrimoniale, rendiconto gestionale e relazione di missione.

L'organo di controllo, non essendo incaricato di esercitare la revisione legale dei conti, per assenza dei presupposti previsti dall'art. 31 del Codice del Terzo Settore, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza e i controlli previsti dalla Norma 3.8 delle Norme di comportamento dell'organo di controllo degli Enti del Terzo settore, consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. L'attività svolta non si è quindi sostanziata in una revisione legale dei conti. L'esito dei controlli effettuati è riportato nel successivo paragrafo 3.

#### **1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 30, comma 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 lucro.

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



L'ente persegue le attività di interesse generale previste dallo statuto, costituite da:

- 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.

L'ente non ha effettuato attività diverse previste dall'art. 6 del Codice del Terzo Settore rispettando i limiti previsti dal D.M. 19.5.2021, n. 107, come dimostrato nella Relazione di missione;

L'ente non ha posto in essere attività di raccolta fondi.

L'ente ha rispettato il divieto di distribuzione diretta o indiretta di avanzi e del patrimonio.

Ai fini del mantenimento della personalità giuridica, si attesta che il patrimonio netto risultante dal bilancio di esercizio è superiore al limite minimo previsto dall'art. 22 del Codice del Terzo Settore e dallo statuto.

Ho vigilato in merito all'osservanza delle disposizioni recate dal D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato la commissione di alcun reato presupposto.

Ho partecipato alle riunioni degli organi statutari e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilievi particolari da segnalare.

Ho acquisito dall'organo di amministrazione, con adeguato anticipo, 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 dai responsabili delle funzioni e attraverso 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.

## **2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

L'organo di controllo, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8 delle "Norme di comportamento dell'organo di controllo degli Enti del Terzo settore" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. In assenza di un soggetto incaricato della revisione legale, inoltre, l'organo di controllo ha verificato la rispondenza del bilancio e della relazione di missione ai fatti e alle informazioni di rilievo di cui l'organo di controllo era a conoscenza a seguito dell'esercizio dei suoi doveri di vigilanza, dei suoi compiti di monitoraggio e dei suoi poteri di ispezione e controllo.



### 3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, invito i fondatori e i partecipanti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli amministratori.

L'organo di controllo concorda con la proposta di destinazione dell'avanzo, con indicazione degli eventuali vincoli attribuiti all'utilizzo parziale o integrale dello stesso, formulata dall'organo di amministrazione.

Forlì, 14 Aprile 2023

L'organo di controllo  
Dott. Aride Missiroli



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

[www.fondazioneabitare.it](http://www.fondazioneabitare.it)