



FONDAZIONE  
**ABITARE**

PROMUOVERE E  
ACCOMPAGNARE  
L'ABITARE SOCIALE

---

**BILANCIO DI  
ESERCIZIO  
2023**

da approvare in Consiglio di Indirizzo in data 21/05/2024

# INDICE

<b>DATI RILEVANTI DEL 2023</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>
<b>1 nota introduttiva</b>	<b>15</b>
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	
<b>2 ILLUSTRAZIONE DELLE POSTE DI BILANCIO</b>	<b>20</b>
Attività	
Passività	
<b>3 ILLUSTRAZIONE DELLE MODALITA' DI PERSEGUIMENTO DELLE FINALITA' STATUTARIE</b>	<b>40</b>
<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 economici e finanziari - Indicazione delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie, con specifico riferimento alle attività di interesse generale</b>	
<b>RELAZIONE DELL'ORGANO DI CONTROLLO</b>	<b>54</b>

# DATI DI RILIEVO 2023

con variazioni rispetto al 2022

**91**  
**ALLOGGI**  
**GESTITI**

+7

**62**  
**ALLOGGI**  
**PER NUCLEI**  
**E SINGOLI**



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



**9**  
**ALLOGGI PER**  
**COABITAZIONI**



**500**  
**FRUITORI**  
**DEL SERVIZIO**

+2

**INQUILINI**  
**319**



**PROPRIETARI**  
**60**



**IMPRESE**  
**121**



**181**  
**NUOVE**  
**DOMANDE**

-115

**NUCLEI E**  
**COABITAZIONI**  
**167**



**POSTI LETTO**  
**14**



**MAGGIORE**  
**PROVENIENZA**



**RISORSE**

**RISORSE**  
**UMANE**

1 dipendente t.i.full-time  
2 dipendenti t.i.part-time  
1 dipendente a chiamata  
2 tirocinanti  
1 volontario



**RICAVI E**  
**PROVENTI**  
**€ 688.695**



**RISULTATO**  
**DELL'ESERCIZIO**  
**+€ 9.078**



**STATO PATRIMONIALE** —



## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	2022	2023
A) Quote associative o apporti dovuti	6.000	3.000,00
B) Immobilizzazioni		
<b>I - immobilizzazioni immateriali</b>		
1. costi di impianto e di ampliamento	2.333	1.166
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	-	608
6. immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7. altre	-	-
<u>Totale immobilizzazioni immateriali</u>	<u>4.544</u> <u>6.877</u>	<u>3.056</u> <u>4.830</u>
<b>II - immobilizzazioni materiali</b>		
1. terreni e fabbricati	-	-
2. impianti e macchinari	-	-
3. attrezzature	-	-
4. altri beni	6.308	4.865
5. immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
<u>Totale immobilizzazioni materiali</u>	<u>6.308</u>	<u>4.865</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	2023
3. Altri titoli	105.004	80.000
<u>Totale immobilizzazioni finanziarie</u>	<u>105.504</u>	<u>80.500</u>
Totale immobilizzazioni (B)	118.689	90.195
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>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>II - crediti</b>		
<i>1) verso utenti e clienti</i>		
esigibili entro l'esercizio successivo	69.477	58.044
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<i>Totale crediti verso utenti e clienti</i>	<i>69.477</i>	<i>58.044</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>		9.559
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	9.559
<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	2023
<i>9) crediti tributari</i>		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.265	1.971
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>4.265</b>	<b>1.971</b>
<i>10) da 5 per mille</i>		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale crediti da 5 per mille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>11) imposte anticipate</i>	-	-
<i>12) verso altri</i>		
esigibili entro l'esercizio successivo	315	393
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>315</b>	<b>393</b>
<b><u>Totale crediti</u></b>	<b><u>74.057</u></b>	<b><u>69.967</u></b>
<b>III - attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
<i>1. partecipazione in imprese controllate</i>	-	-
<i>2. partecipazione in imprese collegate</i>	-	-
<i>3. altri titoli</i>	-	-
<b><u>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III - disponibilità liquide</b>		
<i>1. depositi bancari e postali</i>	96.558	185.914
<i>2. assegni</i>	-	-
<i>3. danaro e valori di cassa</i>	158	208
<b><u>Totale disponibilità liquide</u></b>	<b><u>96.716</u></b>	<b><u>186.122</u></b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>170.773</b>	<b>256.089</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>	<b>3.626</b>	<b>5.227</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>299.088</b>	<b>354.511</b>





## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	2022	2023
A) Patrimonio netto		
<b>I - fondo di dotazione dell'ente</b>	<u>59.000</u>	<u>59.000</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>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>III - patrimonio libero</b>		
1. riserve utili o avanzi di gestione	25.383	26.214
2. altre riserve	-1	-1
<u>Totale patrimonio libero</u>	<u>25.382</u>	<u>26.213</u>
<b>IV - avanzo/disavanzo d'esercizio</b>	<u>830</u>	<u>9.078</u>
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>85.212</b>	<b>94.291</b>
B) Fondi per rischi e oneri		
1. per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2. per imposte, anche differite	-	-
3. altri	28.305	37.505
<b>Totale Fondi per rischi e oneri</b>	<b>28.305</b>	<b>37.505</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	29.179	27.354,00
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	2023
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	30.209
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale verso fornitori	17.697	130.209
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	7.730
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti tributari	2.958	7.730
10. debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.898	3.512
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.898	3.512
11. debiti verso dipendenti e collaboratori		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.059	17.790
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso dipendenti e collaboratori	16.059	17.790
12. altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.797	821
esigibili oltre l'esercizio successivo	106.750	113.567
Totale altri debiti	113.547	114.388
<b>Totale Debiti</b>	<b>154.159</b>	<b>173.629</b>
E) Ratei e risconti passivi	2.233	21.732
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>299.088</b>	<b>354.511</b>







## RENDICONTO GESTIONALE

ONERI E COSTI	2022	2023	PROVENTI E RICAVI	2022	2023
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	1.708	1. proventi da quote associative e apporti dei fondatori		
2. servizi	63.170	111.829	2. proventi dagli associati per attività mutuali		
3. godimento beni di terzi	375.279	402.975	3. ricavi per prestazioni e cessioni ad associati e fondatori		
4. personale	106.757	110.180	4. erogazioni liberali	3.907	0
5. ammortamenti	6.738	5.780	5. proventi del 5 per mille	865	1.346
5bis) svalutazioni delle immobilizzazioni materiali ed immateriali			6. contributi da soggetti privati		4.350
6. accantonamenti per rischi ed oneri	3.266	19.630	7. ricavi per prestazioni e cessioni a terzi	566.207	640.353
7. oneri diversi di gestione	31.590	24.765	8. contributi da enti pubblici	179	21.943
8. rimanenze iniziali			9. proventi da contratti con enti pubblici	0	17.000
9. accantonamento a riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali			10. altri ricavi, rendite e proventi	14.100	3.703
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>676.867</b>	<b>Totale ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale</b>	<b>585.259</b>	<b>688.695</b>
			<b>Avanzo/disavanzo attività di interesse generale</b>	<b>-5.317</b>	<b>11.828</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	2023		2022	2023
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 2. oneri per raccolte fondi occasionali 3. altri oneri			1. proventi per raccolte fondi abituali 2. proventi da raccolte fondi occasionali 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 2. su prestiti 3. da patrimonio edilizio 4. da altri beni patrimoniali 5. accantonamenti per rischi ed oneri 6. altri oneri	200	250	1. da rapporti bancari 2. da altri investimenti finanziari 3. da patrimonio edilizio 4. da altri beni patrimoniali 5. altri proventi	347	3
<b>Totale costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali</b>	<b>200</b>	<b>250</b>	<b>Totale ricavi, rendite e proventi da finanziarie e patrimoniali</b>	<b>347</b>	<b>3</b>
			<b>Avanzo/disavanzo attività finanziarie e patrimoniali</b>	<b>147</b>	<b>-247</b>
E) Costi e oneri di supporto generale			E) Proventi di supporto generale		
1. Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci 2. servizi 3. godimento beni terzi 4. personale 5. ammortamenti 5bis) svalutazioni delle immobilizzazioni materiali ed immateriali 6. accantonamenti per rischi ed oneri 7. altri oneri			1. proventi da distacco del personale 2. altri proventi di supporto generale	6.000	



## RENDICONTO GESTIONALE

	2022	2023		2022	2023
8. accantonamento a riserva vincolata per decisione degli organi istituzionali 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>677.117</b>	<b>Totale proventi e ricavi</b>	<b>591.606</b>	<b>688.698</b>
			Avanzo/disavanzo d'esercizio ante imposte	829	11.581
			Imposte		2.503
			<b>Avanzo/disavanzo d'esercizio (+/-)</b>	<b>829</b>	<b>9.078</b>





## Nota introduttiva

La presente relazione di missione ha la funzione di dettagliare il Bilancio di Esercizio al 31/12/2023 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 struttura di rappresentazione dei dati afferenti al bilancio, 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 prevalente dell'attività 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 2023, 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:

### **CONSIGLIERE e PRESIDENTE DEL CdA**

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.



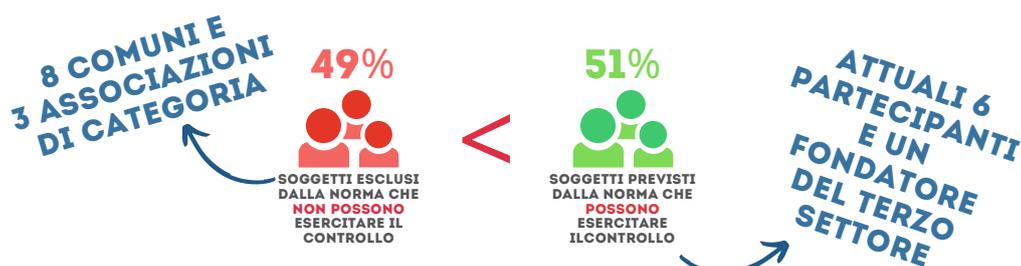
ISTITUTO DIOCESANO  
SOSTENTAMENTO DEL CLERO  
Diocesi Forlì-Bertinoro



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 si avvale del contributo di una sola figura volontaria.



## 2

## ILLUSTRAZIONE DELLE POSTE DI BILANCIO

### Struttura del bilancio

Le caratteristiche dimensionali di **FA ETS** per l'esercizio 2023, 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 2023, 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 della 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:

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. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. Tale fondo rettificativo è stato allocato a rettifica della voce "Crediti Verso Clienti" per perdite presunte su crediti ed include svalutazioni generiche e specifiche;
- 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 31/12/2023	VARIAZIONE
6.877	4.830	(2.047)

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	6.583
rivalutazione monetaria	0
rivalutazione economica	0
ammortamenti esercizi precedenti	4.250
svalutazioni esercizi precedenti	0
<b>saldo al 01/01/2023</b>	<b>2.333</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	(1.167)
Arrotondamenti	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>1.166</b>

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	
Descrizione	Importo
costo storico	1.774
rivalutazione monetaria	0
rivalutazione economica	0
ammortamenti esercizi precedenti	1.774
svalutazioni esercizi precedenti	0
<b>saldo al 01/01/2023</b>	<b>0</b>
acquisizione dell'esercizio	760
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	(152)
Arrotondamenti	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>608</b>

La voce è composta software. L'incremento si riferisce all'acquisto di un software.

Altre	
Descrizione	Importo
costo storico	49.531
rivalutazione monetaria	0
rivalutazione economica	0
ammortamenti esercizi precedenti	44.987
svalutazioni esercizi precedenti	0
<b>saldo al 01/01/2023</b>	<b>4.544</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	(1.488)
Arrotondamenti	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>3.056</b>

La voce è composta da oneri pluriennali su beni di terzi. Non risultano presenti "costi di sviluppo".

## II. Immobilizzazioni materiali

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
6.308	4.865	(1.433)

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.

Attrezzature Industriali e Commerciali	
Descrizione	Importo
costo storico	20.358
rivalutazione monetaria	0
rivalutazione economica	0
ammortamenti esercizi precedenti	20.358
svalutazioni esercizi precedenti	0
<b>saldo al 01/01/2023</b>	<b>0</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	0
Arrotondamenti	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>0</b>

Alla chiusura dell'esercizio precedente i beni rientranti in questa categoria, erano interamente ammortizzati.



<b>Altri beni</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
costo storico	41.124
rivalutazione monetaria	0
rivalutazione economica	0
ammortamenti esercizi precedenti	34.815
svalutazioni esercizi precedenti	0
Arrotondamenti	-1
<b>saldo al 01/01/2023</b>	<b>6.308</b>
acquisizione dell'esercizio	1.531
rivalutazione monetaria	0
rivalutazione economica dell'esercizio	0
svalutazione dell'esercizio	0
cessioni dell'esercizio	0
Ciroconti positivi (riclassificazione)	0
Ciroconti negativi (riclassificazione)	0
Interessi capitalizzati nell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	(2.974)
Arrotondamenti	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>4.865</b>

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

### **III. Immobilizzazioni finanziarie**

<b>SALDO AL 31/12/2022</b>	<b>SALDO AL 31/12/2023</b>	<b>VARIAZIONE</b>
105.504	80.500	(25.004)

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.

	<b>Partecipazioni</b>	<b>Altri titoli</b>	<b>Totale</b>
<b>Valore di inizio periodo</b>			
costo	500	105.004	105.504
rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo amm.to)			
Svalutazioni			
Valore di bilancio	500	105.004	105.504
<b>Variazioni nel periodo</b>			
Incrementi per acquisizioni			
Decrementi per alienazioni e dismissioni			
Rivalutazioni			
Svalutazioni			
Altre variazioni		-25.004	-25.004
Totale variazioni		-25.004	-25.004
<b>Valore di fine periodo</b>			
Costo	500	80.000	80.500
Rivalutazioni			
Svalutazioni			
Altre variazioni			
Valore di bilancio	500	80.000	80.500

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite:

- da una partecipazione in Cooperfidi del valore di € 500,00;
- 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 31/12/2023	VARIAZIONE
0	0	0

### II. Crediti

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
74.057	69.967	(4.090)

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	58.044	0	0	58.044
verso enti pubblici	9.559	0	0	9.559
verso enti della stessa rete associativa	0	0	0	0
verso enti del terzo settore	0	0	0	0
per crediti tributari	1.971	0	0	1.971
verso altri	393	0	0	393
	<b>69.967</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69.967</b>

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

Tale fondo rettificativo è stato allocato per € 16.896 a rettifica della voce "Crediti verso clienti" per perdite presunte su crediti ed include svalutazioni generiche e specifiche.

Non sono presenti crediti esigibili oltre l'esercizio e nemmeno crediti esigibili oltre i 5 anni. La situazione dei crediti non presenta posizioni che meritino particolari commenti e la loro rotazione può essere considerata normale rispetto alle modalità commerciali attuate.

#### **Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 6) del Codice Civile segnaliamo che i crediti 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 31/12/2023	VARIAZIONE
96.716	188.122	89.406

Descrizione	SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023
depositi bancari e postali	96.558	185.914
assegni	0	0
denaro e altri valori in cassa	158	208
arrotondamento	0	0
	<b>96.716</b>	<b>186.122</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 31/12/2023	VARIAZIONE
3.626	5.227	1.601

Di seguito si evidenzia la composizione degli stessi:

Dettaglio ratei e risconti attivi	Euro
<b>Ratei attivi</b>	<b>Importo</b>
interessi attivi	2
Contributi da enti pubblici	1.580
<b>Totale</b>	<b>1.582</b>
<b>Risconti attivi</b>	
assicurazioni	3.221
noleggi	310
canoni assistenza	114
<b>Totale</b>	<b>3.645</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>5.227</b>

## A) PATRIMONIO NETTO

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
85.212	94.291	9.079

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	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
<b>I. Fondo di dotazione dell'ente</b>	<b>59.000</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>25.382</b>	<b>830</b>	<b>2</b>	<b>26.213</b>
riserve utili o avanzi di gestione	25.383	830	0	26.214
altre riserve	-1	0	2	-1
<b>IV. Avanzo/disavanzo d'esercizio</b>	<b>830</b>	<b>9.078</b>	<b>830</b>	<b>9.078</b>
	<b>85.212</b>	<b>9.908</b>	<b>830</b>	<b>94.291</b>

### 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>			A - per copertura perdite
<b>II. Patrimonio vincolato</b>	<b>0</b>			<b>0</b>		C di Capitale	B per altri vincoli statuari
riserve statutarie	0						C altro
fondi vincolati per decisioni degli organi istituzionali	0					U di Utili	D per aumento fondo di dotazione
riserve vincolate destinate da terzi	0					E altro	
<b>III. Patrimonio libero</b>	<b>26.213</b>			<b>26.213</b>			
riserve utili o avanzi di gestione	26.214	U	A,B,C,D	26.214			
altre riserve	-1			-1			
<b>IV. Avanzo/disavanzo d'esercizio</b>	<b>9.078</b>	<b>U</b>	<b>A,B,C, D</b>	<b>9.078</b>			
<b>Totale</b>	<b>94.291</b>			<b>94.291</b>			

## B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
28.305	37.505	9.200

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				28.305	
variazione nell'esercizio					
accantonamento nell'esercizio				9.200	
utilizzo nell'esercizio					
altre variazioni avere					
altre variazioni dare					
altre variazioni					
Totale variazioni				9.200	
<b>Variazioni di fine esercizio</b>				<b>37.505</b>	

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 7), del Codice Civile, la voce Altri fondi, al 31.12.2023, pari a € 37.305, 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.

la stima è conseguenza del numero delle abitazioni concesse in sub-locazione pari a n. 91 alla data del 31/12/2023. Ipotizzando di dover intervenire su 1/4 di esse con un costo di circa € 1.500 ad abitazione, si ritiene corretta la stima e pertanto congruo il fondo rischi ripristino.

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 31/12/2023	VARIAZIONE
29.179	27.354	(1.825)

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	29.179
variazione nell'esercizio	
accantonamento nell'esercizio	5.014
utilizzo nell'esercizio	-6.839
altre variazioni avere	
altre variazioni dare	
altre variazioni	
Totale variazioni	-1.825
<b>Variazioni di fine esercizio</b>	<b>27.354</b>

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

## D) DEBITI

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
154.159	173.629	19.451

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	30.209	0	0	30.209
debiti tributari	7.730	0	0	7.730
debiti verso istituti di previdenza	3.512	0	0	3.512
debiti v/dipendenti e collaboratori	17.790	0	0	17.790
altri debiti	821	113.567	0	114.388
	<b>60.062</b>	<b>113.567</b>	<b>0</b>	<b>173.629</b>

La voce "altri debiti" risulta composta per € 113.567 dai depositi cauzionali ricevuti per le concessioni di fabbricati in sublocazione (somme peraltro classificate come scadenti oltre l'esercizio successivo), per € 800 per debiti verso la Cooperativa Paolo Babini per mandato all'incasso.

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	30.209	0	nessuna
debiti tributari	7.730	0	nessuna
debiti verso istituti di previdenza	3.512	0	nessuna
debiti v/dipendenti e collaboratori	17.790	0	nessuna
altri debiti	114.388	0	nessuna
	<b>173.629</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 31/12/2023	VARIAZIONE
2.233	21.732	19.499

Di seguito si evidenzia la composizione degli stessi:



Dettaglio ratei e risconti passivi	Euro
Ratei passivi	Importo
spese bancarie	44
bolli su conto corrente	25
spese sostenute per progetto "Come a Casa"	2.017
Inail	46
<b>Totale</b>	<b>2.132</b>
Risconti passivi	
ricavi da concessioni	3.250
contributi da enti pubblici per progetti vari	3.505
contributi da enti pubblici per progetto "Come a Casa"	12.845
<b>Totale risconti passivi</b>	<b>19.600</b>
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>21.732</b>

Non sussistono, al 31.12.2023, 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 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 2023 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. In merito alle azioni condotte nell'anno si rimanda al paragrafo dedicato

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

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
585.258	688.695	103.437

Descrizione	31/12/2023	%sul tot. 2023	31/12/2022	% sul tot. 2022
A4) erogazioni liberali	-	0%	3.907	0,67%
A5) proventi del 5 per mille	1.346	0,20%	865	0,15%
A6) contributi da soggetti privati	4.350	0,63%	0	0%
A7) ricavi per prestazioni e cessioni a terzi	640.353	92,98%	566.207	96,74%
A8) contributi da enti pubblici	21.943	3,19%	179	0,03%
A9) proventi da contratti con enti pubblici	17.000	2,47%	-	0%
A10) altri ricavi, rendite e proventi	3.703	0,53%	14.100	2,41%
<b>Totale complessivo</b>	<b>688.695</b>	<b>100,00%</b>	<b>585.259</b>	<b>100,00%</b>

### Erogazioni liberali ricevute

Nell'anno 2023 non sono state ricevute erogazioni liberali.

## Costi e oneri da attività di interesse generale

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
590.576	676.867	(62.694)

Descrizione	31/12/2023	%sul tot. 2023	31/12/2022	% sul tot. 2022
A1) - materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.708	0,25%	3.776	0,64%
A2) servizi	111.829	16,52%	63.170	10,70%
A3) godimento beni di terzi	402.975	59,54%	375.279	63,54%
A4) personale	110.180	16,28%	106.757	18,08%
A5) ammortamenti	5.780	0,85%	6.738	1,14%
A6) accantonamenti per rischi ed oneri	19.630	2,90%	3.266	0,55%
A7) oneri diversi di gestione	24.765	3,66%	31.590	5,35%
<b>Totale complessivo</b>	<b>676.867</b>	<b>100,00%</b>	<b>590.576</b>	<b>100,00%</b>

Descrizione	31/12/2023	%sul tot. 2023	31/12/2022	%sul tot. 2022
<b>A1) - materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	<b>1.708</b>	<b>0,25%</b>	<b>3.776</b>	<b>0,64%</b>
7301017 - MATERIALE DI CONSUMO C/ACQUISTI	271	0,04%	620	0,10%
7301503 - ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	294	0,05%	1.259	0,21%
7309013 - CARBUR. E LUBR. AUTOCAR.	845	0,12%	1.275	0,22%
7309045 - CANCELLERIA E STAMPATI	228	0,03%	426	0,07%
7309069 - ABBIGLIAMENTO DEL PERSONALE	0	0,00%	79	0,01%
7309077 - BENI < € 516	70	0,01%	0	0,00%
7309078 - BENI < € 516 (CELLULARI)	0	0,00%	109	0,02%
7309121 - ALTRI ACQUISTI INDEDUCIBILI	0	0,00%	5	0,00%
<b>A2) servizi</b>	<b>111.829</b>	<b>16,52%</b>	<b>63.171</b>	<b>10,70%</b>
7501001 - SPESE SOSTENUTE C/PROPRIETARI	390	0,06%	420	0,07%
7501005 - TRASPORTI	0	0,00%	22	0,00%
7501041 - CONSULENZE TECNICHE	0	0,00%	1.872	0,32%
7505109 - MANUT. AUTOCAR.	391	0,06%	248	0,04%
7505193 - CANONE MANUT. PERIODICA	44	0,01%	44	0,01%
7507011 - CANONI ASSISTENZA SOFTWARE	2.474	0,36%	0	0,00%
7509009 - SPESE MANUT. A RECUPERO	9.089	1,33%	3.888	0,66%
7509010 - SPESE SOST. A RECUPERO	1.318	0,19%	5.136	0,87%
7509013 - MANUT.ORD. CALDAIE DI TERZI	6.212	0,92%	4.915	0,83%
7511002 - CONSULENZE	2.000	0,30%	0	0,00%
7511009 - CONSULENZE NOTARILI	0	0,00%	3.458	0,59%
7511013 - SPESE TENUTA CONTABILITA'/PAGHE	8.931	1,32%	9.166	1,55%
7511069 - COMPENSI ALL'ORGANO DI CONTROLLO	3.120	0,46%	3.547	0,60%
7511073 - COMPENSI PER COLLAB. A PROGETTO	0	0,00%	2.611	0,44%
7511077 - CONTR. INPS COLLAB. A PROGETTO	0	0,00%	340	0,06%
7511106 - SPESE DI CONTENZIOSO E RECUPERI CREDITI	1.809	0,27%	6.103	1,03%
7511109 - SERVIZI AMMINISTRATIVI	1.332	0,20%	669	0,11%
7511113 - SPESE TELEFONICHE	869	0,13%	861	0,15%
7511133 - SPESE VARIE AMMINISTRATIVE	0	0,00%	312	0,05%
7513037 - SPESE DI PUBBLICITA'	60	0,01%	621	0,11%
7515021 - ASSICURAZIONI AUTOCAR.	773	0,11%	751	0,13%
7515061 - ASSICURAZIONI IMMOBILI	4.608	0,68%	3.926	0,66%
7515077 - ASSICURAZIONI NON OBBLIGATORIE	4.122	0,61%	4.368	0,74%
7517009 - SERVIZI DI PULIZIA,DISINFESTAZ., SPURGO	300	0,04%	300	0,05%
7517013 - COSTI PROGETTO ITASOLIDALE	697	0,10%	0	0,00%
7517017 - SPESE SANITARIE VISITE	53	0,01%	231	0,04%
7517029 - VALORI POSTALI E BOLLATI	120	0,02%	103	0,02%
7517065 - RICERCA, ADDESTRAMENTO E FORMAZIONE	0	0,00%	135	0,02%
7517081 - SPESE PER SERVIZI BANCARI	1.209	0,18%	1.072	0,18%
7517501 - COMMISSIONI POS/CARTE DI CREDITO	1.735	0,26%	1.196	0,20%
7517503 - SPESE CONDOMINIALI SEDE	3.238	0,48%	2.909	0,49%
7517505 - ALTRI COSTI PER SERVIZI	0	0,00%	30	0,01%
7517506 - SPESE CONDOMINIALI A RECUPERO (E UTENZE)	44.493	6,57%	3.852	0,65%
7517507 - QUOTA ASSOCIATIVA	65	0,01%	65	0,01%
7517508 - SPESE CONDO. CON RIMBORSO A FORFAIT	2.591	0,38%	0	0,00%
7517509 - SPESE A RECUPERO PROGETTO HF	7.084	1,05%	0	0,00%
7517510 - SPESE SOST. PROG. "COME A CASA"	2.702	0,40%	0	0,00%

<b>A3) godimento beni di terzi</b>	<b>402.975</b>	<b>59,54%</b>	<b>375.279</b>	<b>63,54%</b>
7701009 - FITTI PASSIVI (APPARTAMENTI)	375.414	55,47%	339.455	57,48%
7701013 - CANONI PASSIVI HF	21.487	3,17%	0	0,00%
7701501 - FITTI PASSIVI (SEDE)	2.389	0,35%	2.275	0,39%
7705157 - NOLEGGIO ATTREZZATURE PER UFFICIO	791	0,12%	658	0,11%
7705501 - NOLEGGIO SOFTWARE	2.894	0,43%	724	0,12%
7517506 - SPESE CONDOMINIALI (SE IN AFFITTO)	0	0,00%	32.167	5,45%
<b>A4) personale</b>	<b>110.180</b>	<b>16,28%</b>	<b>106.757</b>	<b>18,08%</b>
7901001 - SALARI	79.667	11,78%	76.149	12,89%
7903001 - ONERI INPS	23.325	3,45%	22.240	3,77%
7903005 - ONERI INAIL	337	0,05%	281	0,05%
7903020 - ALTRI ONERI PERSONALE	1.247	0,18%	783	0,13%
7905001 - ACC. TO FONDO TFR	505	0,07%	0	0,00%
7905005 - QUOTA TFR MATURATA NELL'ANNO	5.099	0,75%	7.305	1,24%
<b>A5) ammortamenti</b>	<b>5.780</b>	<b>0,85%</b>	<b>6.738</b>	<b>1,14%</b>
8101001 - AMM.TO SPESE DI IMPIANTO	1.167	0,17%	1.167	0,20%
8107013 - AMM.TO SOFTWARE GENERICO	152	0,02%	0	0,00%
8111021 - AMM.TO INERI PLURIEN. SU BENI DI TERZI	1.487	0,22%	1.406	0,24%
8305045 - AMM.TO MACCHINARI	0	0,00%	18	0,00%
8309005 - AMM.TO AUTOCAR.	1.824	0,27%	3.648	0,62%
8309061 - AMM.TO MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	1.150	0,17%	498	0,08%
<b>A6) accantonamenti per rischi ed oneri</b>	<b>19.630</b>	<b>2,90%</b>	<b>3.266</b>	<b>0,55%</b>
8701001 - ACC.TO PER RISCHI SU CREDITI	359	0,05%	308	0,05%
8701002 - ACC.TO PER RISCHI SU CREDITI INDED.	10.071	1,49%	2.958	0,50%
9001073 - ACC.TO ALTRI FONDI RISCHI	9.200	1,36%	0	0,00%
<b>A7) oneri diversi di gestione</b>	<b>24.765</b>	<b>3,66%</b>	<b>31.590</b>	<b>5,35%</b>
9501001 - IMPOSTA DI BOLLO	1.040	0,15%	2.740	0,46%
9201013 - IMPOSTA DI REGISTRO	16.960	2,50%	18.479	3,13%
9201025 - IVA INDETRAIBILE	6.520	0,95%	9.282	15,7%
9201037 - TASSE PROP. AUTOV.	32	0,01%	32	0,01%
9201113 - MULTE E AMMENZE	56	0,01%	57	0,01%
9201141 - ABBUONI PASSIVI	20	0,01%	27	0,00%
9201149 - ALTRI COSTI DI GESTIONE	3	0,01%	0	0,00%
9201154 - SOPRAVV. PASS. ORDINARIE DEDUCIBILI	63	0,01%	0	0,00%
9201158 - OMAGGI CLIENTI/ARTICOLI PROMOZ.	71	0,01%	0	0,00%
9503045 - SPRAVV. PASSIVE	0	0,00%	636	0,11%
9503049 - SOPRAVV. PASSIVE INDEDUCIBILI	0	0,00%	337	0,06%
<b>Totale complessivo</b>	<b>676.867</b>	<b>100,00%</b>	<b>590.576</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 31/12/2023	VARIAZIONE
347	3	(344)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Interessi attivi bancari e arrotondamenti attivi finanziari	347	3	(344)
<b>Totale complessivo</b>	<b>347</b>	<b>3</b>	<b>(344)</b>

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

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
200	250	(50)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imposte e bolli su c/c	200	250	(50)
<b>Totale complessivo</b>	<b>200</b>	<b>250</b>	<b>(50)</b>

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

Nella presente area sono iscritti i componenti negativi e positivi di reddito non rientranti nelle precedenti sezioni (O.I.C. 35 par. 9).

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

SALDO AL 31/12/2022	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
0	2.503	2.503

Imposte	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
<b>Imposte correnti:</b>			
IRES	0	1.492	1.492
IRAP	0	1.011	1.011
imposte sostitutive			
<b>imposte differite (anticipate)</b>			
IRES			
IRAP			

### **Numero medio dipendenti**

Dipendenti	numero medio 2023
impiegati	2,83

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
Organo di controllo monocratico	€ 3.120

### **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:

- a) 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;
- b) ogni amministratore della Fondazione;
- c) ogni società o ente che sia controllato dalla Fondazione stessa (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;
- d) ogni dipendente o volontario con responsabilità strategiche;
- e) 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 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 dalle 14:30 alle 18.30 e il giovedì dalle 9.00 alle 13.00, previa appuntamento.

Il servizio prevede la compilazione in sede di un format/domanda a cura di un'operatrice di FA e la raccolta della documentazione relativa all'identità e alle condizioni lavorative/reddituali del richiedente. Per persone straniere al di fuori dell'Unione Europea è stato richiesto il permesso di soggiorno in corso di validità.

In back-office, si è svolto il lavoro di digitalizzazione della domanda stessa per poter operare, attraverso filtri selettivi, l'opportuno abbinamento 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 2023 sono state raccolte complessivamente **181 richieste di soluzioni abitative**: 14 istanze richiedenti un posto letto e 167 richiedenti un alloggio (vedi Tab. 1).

Per quanto riguarda la nazionalità, la maggior parte delle domande riguarda cittadini provenienti da **Italia, Nigeria, Burkina Faso**, seguiti da Marocco e Costa d'Avorio (vedi Tab. 2).

Nella seconda metà dell'anno si è provveduto razionalizzare l'attività di raccolta candidature riducendo le giornate di apertura e sospendendo le stesse per alcuni periodi così da poter avviare parallelamente un'azione di verifica e aggiornamento della banca dati.



# 181

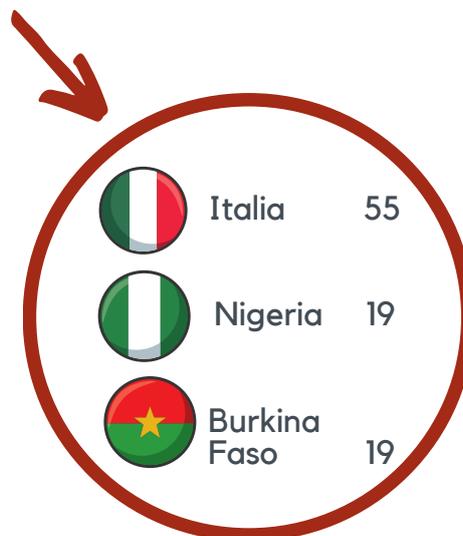
## DOMANDE REGISTRATE

	2022		2023	
<b>ALLOGGI</b>	244	79,45	167	92,27
<b>POSTI LETTO</b>	52	20,55	14	7,73
<b>TOT</b>	<b>296</b>	<b>100%</b>	<b>181</b>	<b>100%</b>

**TABELLA 1** numero e tipologia domande

	2022	2023
ITALIA	60	55
NIGERIA	48	19
BURKINA FASO	29	19
MAROCCO	33	15
COSTA D'AVORIO	9	13
SENEGAL	22	10
BANGLADESH	5	9
MALI	11	5
TUNISIA	19	4
GUINEA	9	4
PAKISTAN	3	4
ALGERIA	4	3
BENIN	2	3
GAMBIA	13	2
GHANA	7	2
ALBANIA	3	2
CAMERUN	3	2
REP. DOMINICANA	1	2
MACEDONIA	-	2
TOGO	-	2
CONGO	1	2
AFGHANISTAN	1	1
ARGENTINA	-	1
CINA	-	1
MOLDAVIA	-	1
	<b>296</b>	<b>181</b>
	283+13	

TABELLA 2 nazionalità



Le persone che si rivolgono allo sportello della Fondazione sono per lo più lavoratori a cui è precluso l'accesso al libero mercato principalmente per 4 ragioni:

- sono stranieri;
- sono nuclei numerosi;
- 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.

Queste situazioni fanno nascere timori nei proprietari per la tenuta del loro patrimonio e il rapporto con il vicinato oltre che per la solvibilità nel tempo.

# Azione 2

## GESTIONE ALLOGGI

Il servizio di gestione degli alloggi è stato svolto per tutto il 2023 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;



# 91

## ALLOGGI GESTITI

nuovi 9 - restituiti 2

TABELLA 3 - localizzazione degli alloggi

	2022	2023
FORLI'	71	76
MELDOLA	6	6
CASTROCARO	4	6
ROCCA S.CASCIANO	3	3

Le nuove acquisizioni di alloggi avvenute nel corso del 2023 sono in parte il frutto della campagna scouting avviata a seguito dell'alluvione del maggio 2023.

I 91 alloggi gestiti al 31/12/2023 sono stati così destinati:

- **62 alloggi a nuclei e singoli individui** di cui 17 nuclei > di 4 componenti
- **20 alloggi a posti letto per lavoratori** di cui 2 con contratto al datore di lavoro (tab. 4)
- **9 alloggi a coabitazioni**

### NUCLEI E SINGOLI



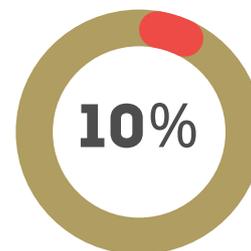
per famiglie e single

### 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:	2022	2023
VIA CATTANEO	3	3
VIA NULLO	3	3
VIALE MATTEOTTI	4	-
VIA A. CASADEI	4	3
VIA A. LIVERANI	3	3
VIA C. MATTEUCCI	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	5	5
VIA RAVEGNANA	5	5
VIA SARA LEVI NATHAN	3	3
VIA SOLFERINO	4	4
VIA DECIO RAGGI	3	3
VIA MACERO SAULI	3	3
VIA PARADISO	6	6
VIA FOCACCIA	6	6
VIA FOCACCIA	7	6
VIA CAVOUR MELDOLA	2	2
VIA PERGOLI	-	4
VIA MARONCELLI	-	4
	<b>80</b>	<b>78</b>

La gestione delle manutenzioni ordinarie degli alloggi rappresenta un aspetto complesso. Di certo, in base al contratto di locazione stipulato con i proprietari, spetta a loro la manutenzione straordinaria mentre, parallelamente, con il contratto di sublocazione stretto con gli inquilini a loro compete la manutenzione ordinaria. Questi ruoli parrebbero disimpegnare la Fondazione da qualunque onere economico in merito. Nel doppio ruolo di garanzia verso la proprietà e di accompagnamento all'abitare per i sub conduttori la Fondazione è chiamata a risolvere la questione in mediazione tra le parti e alle volte esponendosi economicamente.

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. Pertanto, il monitoraggio puntuale e dettagliato sulle questioni manutentive è stato eseguito costantemente anche nel 2023 affinché la FA potesse avere il minor coinvolgimento economico possibile.

Complessivamente nel 2023 sono stati:

- **acquisiti 9 nuovi appartamenti in gestione**

- > di cui 2 a Castrocaro Terme

- > 7 a Forlì (di cui 4 con scouting a seguito dell'alluvione)

- **restituiti 2 alloggi** a Forlì per necessità familiari legittime della proprietà e vendita.

# Azione 3

## SUPPORTO INQUILINI



# 319 INQUILINI

161 titolari di contratti - 28 nazionalità

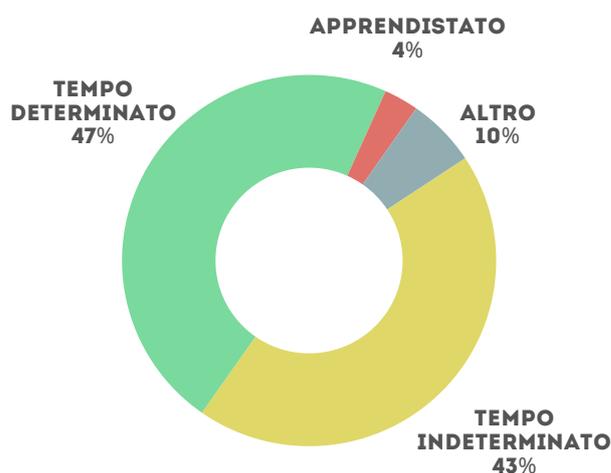
I candidati estrapolati dalla lista d'attesa in ordine temporale, ma in stretta connessione alla tipologia di alloggio resosi disponibile, possono sottoscrivere contratto diventando inquilini della fondazione e, come tali, vengono supportati da una serie di servizi:

- 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.

Al 31/12/2023 gli assegnatari di alloggi della Fondazione risultano in totale 319, di cui 161 titolari dei contratti e tra questi **78 lavoratori singoli in posti letto in 20 appartamenti, 68 nuclei e singoli (di cui 17 con più di 4 componenti) e 9 gruppi di coabitazione.** Nelle tabelle successive sono riportati i contratti stipulati a nuovi clienti e quelli revocati. Nel 2023 sono stati, infatti, stipulati 19 nuovi contratti, di cui 11 per alloggio e 8 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 posti letto, si sottolinea che 8 riguardano i 2 alloggi restituiti alle legittime proprietà e al contestuale trasferimento degli inquilini in altri alloggi in gestione.

**GRAFICO 1 - situazione lavorativa degli inquilini**



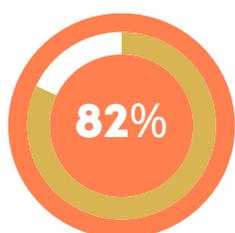
**TABELLA 8 - nuovi contratti di sub locazione in riferimento all'utilizzo**

	2022	2023
<b>ALLOGGI</b>	17	11
<b>POSTI LETTO</b>	21	8
	<b>38</b>	<b>19</b>

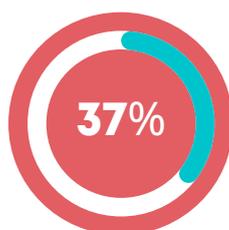
**TABELLA 9 - contratti di sub locazione revocati**

	2022	2023
<b>ALLOGGI</b>	5	4
<b>POSTI LETTO</b>	17	13
	<b>22</b>	<b>17</b>

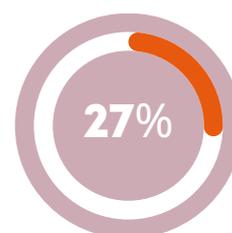
**GRAFICO 2 - tipo di fragilità riscontrata sugli inquilini**



**EXTRA UNIONE EUROPEA**



**FAMIGLIE MONOREDDITO**



**NUCLEI NUMEROSI**

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 favorire la relazione nella gestione condivisa dell'alloggio. Questo aspetto contribuisce alla 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



# 60

## PROPRIETARI

Nel 2023 FA ha svolto regolarmente il proprio servizio nei confronti dei proprietari degli alloggi, principalmente per:

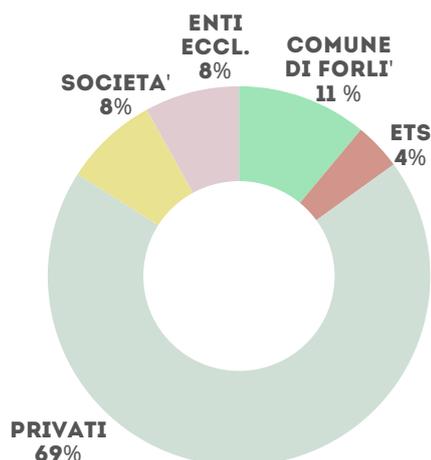
- la ricerca, la gestione e la sostituzione degli inquilini;
- la gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- la corresponsione continuativa del canone d'affitto.

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 necessità di vendita (richiesta in crescita) del proprio immobile cercando di ricollocare gli inquilini in altri alloggi in disponibilità della Fondazione al fine di mantenere e migliorare il riconoscimento sociale dell'affidabilità della nostra azione.

**GRAFICO 3 - tipologia dei proprietari degli alloggi gestiti**



# Azione 5

## SERVIZIO ALLE IMPRESE

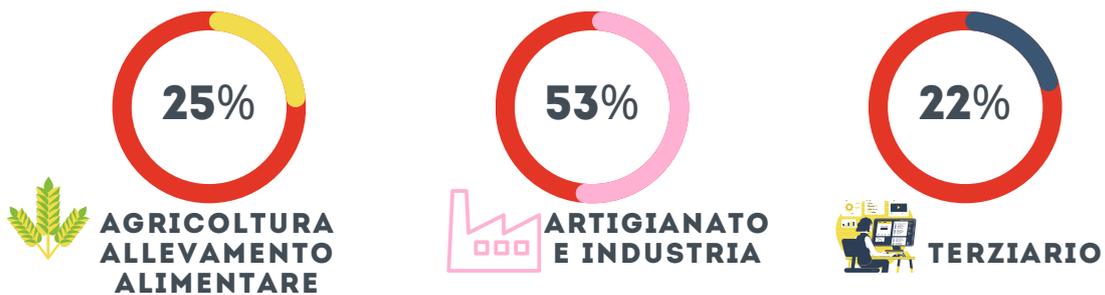
Le imprese del territorio possono essere mediatrici tra i loro dipendenti e FA nella ricerca della casa, soprattutto se si tratta di lavoratori stranieri. Diverse aziende si rivolgono infatti allo sportello nella speranza di potere trovare una soluzione abitativa stabile per i propri dipendenti sui quali 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 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 può avvenire anche sulla riscossione del canone di locazione del conduttore direttamente dalla sua busta paga. Potenziare questa prassi significa per FA ridurre maggiormente i rischi di morosità. Nel 2023 si è svolta un'azione di sensibilizzazione in questa direzione.

## I SETTORI ECONOMICI

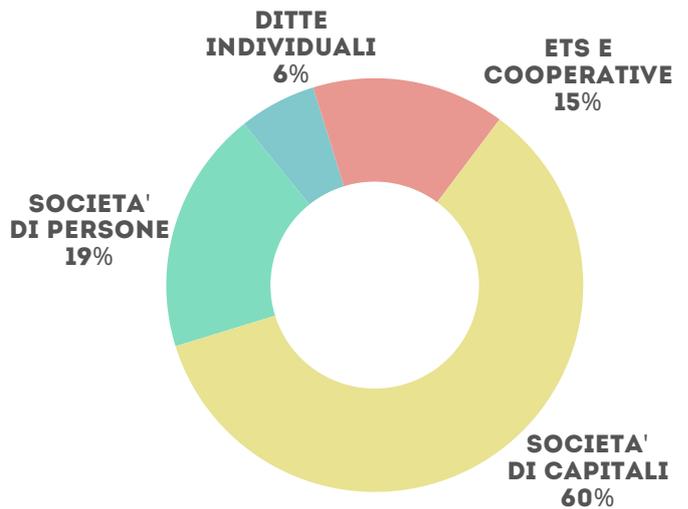


Con questi grafici si evidenziano la natura delle imprese nelle quali gli inquilini sono impiegati, sia che si tratti di dipendenti che di lavoratori autonomi.



# 121 IMPRESE

GRAFICO 3 - gli inquilini e le imprese di appartenenza



# Azione 6

## PROGETTI E COPROGETTAZIONE TAVOLI DI LAVORO AZIONI SPECIFICHE

**Borgo SeConDario - Coabitare a Sadurano.** E' un progetto ideato nel 2022 da FA e dalla Cooperativa Sociale Paolo Babini in collaborazione con l'Associazione Amici di Don Dario e proposto alla Curia e alla Parrocchia di Castrocaro Terme e Terra del Sole, per riabitare questo borgo. A partire dal mese di febbraio si è riusciti a inserire nel borgo le prime tre famiglie che hanno scelto di abitare vicine, aiutandosi fra loro nella gestione della vita di ogni giorno, abitando i propri spazi personali ma gestendo in forma collaborativa gli ambiti comuni. Le criticità impiantistiche iniziali sono state superate grazie all'impegno economico della Parrocchia che ha sostituito il tradizionale impianto a gas con un condizionamento elettrico che si spera di poter completare nel tempo con un'alimentazione fotovoltaica. Nel mese di novembre sono entrati altri due nuclei e FA sta lavorando insieme a loro per la stesura di un *Patto di Coabitazione*.

### **Bando regionale per il finanziamento progetti di rilevanza locale del Terzo settore - annualità 2023-2024 - Progetto "Come a Casa":**

FA ha aderito al Bando svolgendo prima un percorso di co-progettazione con altri enti territoriali poi è divenuta capofila di una partnership variegata di enti (Auser, Centro Italiano Storytelling, Arci, Progetto Ruffilli, Compagine San Tomè) che ha presentato un proprio progetto ottenendone il finanziamento massimo pari a 25.000 € complessivi. La riflessione che ha accomunato i partner è stata in merito alle solitudini involontarie. Il fenomeno non riguarda solo la popolazione anziana, ma anche i giovani che vivono situazioni di isolamento acute nelle aree periferiche, dall'assenza di servizi adeguati per la loro crescita. La pandemia ha poi generato profonde solitudini in particolare negli anziani ancor più isolati per poter meglio proteggersi. Nel titolo scelto, Come a casa, è racchiusa la volontà progettuale di questo partenariato di contrastare tale condizione. La parola casa, che evoca nell'immaginario collettivo dei più, un luogo nel quale si sta bene, dove ci si sente accolti e protetti, ci si muove in autonomia e sicurezza, vivendo gli spazi e gestendo le relazioni, è infatti il filo conduttore delle azioni promosse e sinonimo dello stare bene dentro a ogni situazione nuova o consueta che ci si proponga. E' ad esempio attraverso il raggiungimento di una condizione di benessere personale che si riesce a ribaltare il ruolo convenzionale di fruitore di servizi con il quale l'anziano è identificato, a quello di propositore di azioni e risorsa per generare un reale welfare di comunità. L'azione progettuale che durerà fino a novembre 2024, mette in campo attività ed eventi integrati fra loro che consentano di raggiungere tale condizione, perseguendo gli obiettivi prefissati, attraverso quattro sinergiche linee d'azione:

- 1 - Percorso educativo nelle scuole primarie;
- 2 - Ciclo di incontri esperienziali e conviviali tra generazioni;
- 3 - Corsi formativi specifici di alfabetizzazione digitale;
- 4 - Eventi ludici e culturali.

**Bando regionale per il finanziamento progetti di rilevanza locale del Terzo settore - annualità 2023-2024 - Progetto “Nel Nome della Capacitazione”:**

FA ha partecipato allo stesso bando anche come partner di un secondo gruppo di enti in cui il ruolo di capofila è stato assolto da Anfass. Il partenariato è composto altresì da Aism, APS il Palazzone, ODV Genitori e Amici dei Disabili e Uildm e il progetto si è aggiudicato anch'esso l'importo massimo finanziabile di € 25.000. La partnership è dedicata a fornire un'opportunità di capacitazione, appunto, alle persone disabili per favorirne l'inclusione sociale e la piena partecipazione nei processi rappresentativi attraverso diverse azioni: 1) percorsi di formazioni per l'autodeterminazione 2) informazione 3) consulenza psicologica 4) altra forma di sostegno che ne affini le competenze. Il duplice obiettivo è: accrescere le capacità della persona disabile nell'esprimere bisogni, desideri e una propria progettualità, favorire il superamento del paradigma in cui le persone normodotate si sostituiscono alle persone disabili spesso con spirito d'aiuto che finisce per essere sopraffazione. FA, nello specifico, si occuperà dell'attivazione di percorsi di autonomia abitativa per disabilità lievi, adatte a convivenze plurali. La durata del progetto è la medesima indicata al punto precedente

**Patto per la Casa:** Il programma “Patto per la Casa Emilia-Romagna” è un'azione innovativa ed integrativa della Regione Emilia-Romagna a sostegno della locazione con le seguenti finalità:

- ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente;
- incentivare la formazione e la specializzazione di soggetti gestori ("Agenzie") in grado di gestire il patrimonio progressivamente messo a disposizione del Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale;
- facilitare l'uscita dei cittadini dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in un'ottica di più razionale utilizzo del patrimonio disponibile.

Gli enti locali possono aderire a tale programma, cofinanziandolo anche con risorse proprie. L'Unione dei Comuni della Romagna Faentina ha pertanto aderito chiedendo a FA di supportarla in primis nella verifica della sostenibilità circa la costituzione di una Agenzia territoriale della Casa e successivamente nello svolgere tale ruolo per l'Unione riconoscendo proprio alla Fondazione la specifica competenza e autorevolezza nel panorama quantomeno regionale. A partire dal mese di dicembre 2023, FA ha iniziato lo svolgimento di tale incarico nella modalità cosiddetta “B” che prevede che:

- Il contratto d'affitto è stipulato dal proprietario con l'inquilino;
- L'Agenzia/FA assume un ruolo di supporto e accompagnamento tra il proprietario e l'inquilino - fornisce specifici livelli di servizio e garanzie, gestisce le risorse disponibili;
- Il rapporto tra Agenzia/FA e Unione è normato da specifica convenzione sottoscritta tra le parti.

**Gestione Sociale di Casa Universaal** - E' stato prorogato a tutto il 2023 questo progetto di social housing realizzato nel nuovo complesso residenziale sulle fondamenta dell'ex Albergo Universaal, tra via Nullo e via Maceri, nel centro di Forlì. L'iniziativa promossa dal Fondo Emilia Romagna Social Housing partecipato tra gli altri dal Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Immobiliare SGR S.p.A. e dalla Fondazione C.R. Forlì, è gestita da InvestiRE SGR S.p.A. (Gruppo Banca Finnat). 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 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 il 2023 l'attività di FA è stata dedicata all'accompagnamento dei candidati in visita agli appartamenti selezionati per loro, al passaggio di tutte le informazioni necessarie, al back office legato alla contrattualistica e all'ottenimento della residenza. L'attività di mediazione sociale è stata invece gestita dal personale della Cooperativa DiaLogos.

**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.

**Appello per l'Alluvione:** A seguito dell'alluvione avvenuta nei territori dove svolge il proprio servizio, FA ha intrapreso un'azione di scouting dedicata e straordinaria, volta al reperimento di nuovi immobili in locazione a supporto, sia nel breve che nel lungo periodo, di persone e famiglie colpite dall'evento. L'azione è stata avviata mediante un appello, a mezzo comunicato stampa, rivolta a tutti i proprietari di immobili sfitti affinché li rendessero disponibili per rispondere al bisogno abitativo emergenziale in atto, potendo usufruire del servizio di garanzia svolto appunto dalla Fondazione. La risposta raccolta in termini di disponibilità alloggiativa, sicuramente positiva per il periodo immediatamente successivo all'alluvione legata a fattori emotivi e solidali, è stata messa a disposizione delle persone inserite in liste specifiche stilate dalle corrispondenti amministrazioni comunali che ne hanno appurato la situazione di disagio abitativo. Tuttavia, il matching tra domanda e offerta non si è rivelato un risultato scontato a causa della presenza di diversi fattori complessi e concomitanti - aspettative dei proprietari e degli inquilini, localizzazione degli immobili, canoni d'affitto richiesti, tempistiche, ecc. - Per ogni immobile FA ha eseguito un sopralluogo approfondito per addivenire alla simulazione del canone d'affitto calmierato e alla definizione delle certificazioni e/o lavorazioni necessarie al fine di poterlo locare nel minor tempo possibile. Si è poi avviata una procedura ad hoc per ognuno in riferimento alla situazione riscontrata. Parallelamente sono stati contattati i nuclei in difficoltà segnalati dalle amministrazioni comunali oltre a dare ascolto a chi direttamente si è rivolto al nostro sportello.



**Bando Itasolidale:** l'ente filantropico ITASolidale a fronte degli eventi metereologici avversi che hanno colpito vasti territori dell'Emilia Romagna nel mese di maggio 2023, si è attivato per organizzare una raccolta fondi straordinaria che ha visto la partecipazione di numerosi dipendenti ed agenti della Compagnia Assicuratrice ITAS. Ha pertanto deciso di utilizzare quanto raccolto mettendolo a disposizione, tramite un bando dedito, delle realtà che si sono prodigate fin da subito con azioni specifiche a supporto della popolazione colpita. FA ha partecipato candidando la propria azione di scouting immobiliare e accompagnamento abitativo dedito alle persone che hanno perso temporaneamente o definitivamente la propria abitazione, aggiudicandosi un finanziamento di € 5.000.

**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. FA ha messo a disposizione le proprie competenze e il suo ruolo di garante verso proprietari incerti che hanno portato buoni risultati confermando l'importante ruolo che FA può svolgere in riferimento al recupero del patrimonio edilizio e al ripopolamento dei borghi. Sono stati reperiti 3 appartamenti dati in affitto a persone legate al territorio di Rocca per esigenze lavorative e con la volontà di stabilizzarsi nel paese. Nel 2023 è stato gestito il primo turn over per un inquilino in mobilità lavorativa. 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.

## **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**

Durante questo 2023 gli indicatori che emergono nell'attività svolta possono sintetizzare nei seguenti punti:

- La domanda abitativa non accenna a diminuire in un mercato immobiliare che chiede sulla locazione garanzie sempre più stringenti e selettive. Neanche l'aumento del numero di alloggi nelle disponibilità della Fondazione riesce a incidere sostanzialmente sulle richieste pervenute. 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 proprie risorse e competenze. In questa direzione si sono svolte le ricerche e le analisi di alcuni immobili nel centro di Forlì. Parallelamente, 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.
- Il livello salariale basso determina un impoverimento delle persone e la diminuzione della loro capacità di spesa per sé e per la propria famiglia. FA, in base alla propria ordinaria gestione degli alloggi, assicura continuativamente la corresponsione dell'affitto al proprietario, anche in presenza di morosità o in iter di sfratto o nella semplice alternanza tra inquilini. Svolge inoltre la sua azione di aiuto agli affittuari in palese disagio, orientandoli verso gli ammortizzatori sociali in essere (contributi affitto, sussidi, bandi, ecc...) e nella sottoscrizione di piani rientro di ampio respiro in modo da arginare l'insolvenza. Emerge, pertanto, un evidente e continuativa esposizione della Fondazione al rischio economico.

Nella complessità del quadro delineato, 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.

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 va potenziato. Abbiamo già sperimentato, ad esempio, 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	16.935,36	A
retribuzione annua lorda massima	22.523,93	B
rapporto tra retribuzione minima e massima	0,75	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, 10 aprile 2024

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 2023, 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 2023 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 31.12.2023, 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 **euro 9.078,00**, 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 2023, 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, 11 Aprile 2024

L'organo di controllo  
Dott. Aride Missiroli



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

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