



PROMUOVERE E
ACCOMPAGNARE
L'ABITARE SOCIALE

**BILANCIO DI
ESERCIZIO
2024**

da approvare in Consiglio di Indirizzo in data 22/05/2025

INDICE

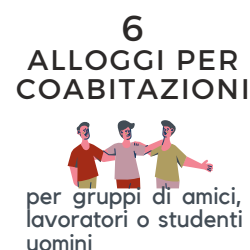
DATI RILEVANTI DEL 2024	03
STATO PATRIMONIALE	04
RENDICONTO GESTIONALE	09
RELAZIONE DI MISSIONE	13
1 nota introduttiva	14
INFORMAZIONI GENERALI	
la storia	
missione e attività statutarie	
sezione del registro unico nazionale e regime fiscale applicato	
ambito territoriale e sede	
struttura amministrativa e organizzativa	
2 ILLUSTRAZIONE DELLE POSTE DI BILANCIO	19
Attività	
Passività	
3 ILLUSTRAZIONE DELLE MODALITA' DI PERSEGUIMENTO DELLE FINALITA' STATUTARIE	38
Illustrazione della situazione dell'ente e dell'andamento della gestione	
<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>	
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	
RELAZIONE DELL'ORGANO DI CONTROLLO	55



DATI DI RILIEVO 2024

con variazioni rispetto al 2023

91
ALLOGGI
GESTITI

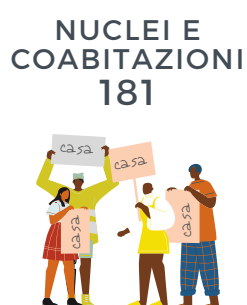


500
FRUITORI
DEL SERVIZIO



209
NUOVE
DOMANDE

+28



RISORSE

RISORSE
UMANE
2 dipendenti t.i. full-time
1 dipendente t.i. part-time
1 dipendente a chiamata
1 tirocinante
1 volontario



RICAVI E
PROVENTI
€ 739.073



RISULTATO
DELL'ESERCIZIO
+€ 8.840





STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	2024	2023
A) Quote associative o apporti dovuti	0	3.000
B) Immobilizzazioni		
I - immobilizzazioni immateriali		
1. costi di impianto e di ampliamento	0	1.166
4. concessioni, licenze, marchi e diritti simili	456	608
7. altre	1.569	3.056
<u>Totale immobilizzazioni immateriali</u>	<u>2.025</u>	<u>4.830</u>
II - immobilizzazioni materiali		
4. altri beni	3.563	4.865
<u>Totale immobilizzazioni materiali</u>	<u>3.563</u>	<u>4.865</u>
III - immobilizzazioni finanziarie		
1. partecipazione in c) altre imprese	500	500
Totale partecipazioni	500	500
3. altri titoli	189.995	80.000
<u>Totale immobilizzazioni finanziarie</u>	<u>190.495</u>	<u>80.500</u>
<u>Totale immobilizzazioni (B)</u>	<u>196.083</u>	<u>90.195</u>
C) Attivo circolante		
I - rimanenze		
<u>Totale rimanenze</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
II - crediti		
1) verso utenti e clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.540	58.044
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso utenti e clienti	50.540	58.044
3) verso enti pubblici		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.713	9.559
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso enti pubblici	7.713	9.559
9) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.978	1.971
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	2.978	1.971
12) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	469	393
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	469	393
<u>Totale crediti</u>	<u>61.700</u>	<u>69.967</u>



STATO PATRIMONIALE ATTIVO

	2024	2023
III - attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
<u>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</u>	0	0
IV - disponibilità liquide		
1) depositi bancari	132.106	185.914
3) danaro e valori in cassa	143	208
<u>Totale disponibilità liquide</u>	<u>132.249</u>	<u>186.122</u>
<u>Totale attivo circolante (C)</u>	193.949	256.089
<u>D) Ratei e risconti attivi</u>	13.410	5.227
TOTALE ATTIVO	403.442	354.511





STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	2024	2023
A) Patrimonio netto		
I - fondo di dotazione dell'ente	<u>59.000</u>	<u>59.000</u>
II - patrimonio vincolato		
<u>Totale patrimonio vincolato</u>	0	0
III - patrimonio libero		
1. riserve utili o avanzi di gestione	35.292	26.214
2. altre riserve		-1
<u>Totale patrimonio libero</u>	<u>35.292</u>	<u>26.213</u>
IV - avanzo/disavanzo d'esercizio	<u>8.840</u>	<u>9.078</u>
Totale Patrimonio Netto	103.132	94.291
B) Fondi per rischi e oneri		
1. altri	37.505	37.505
Totale Fondi per rischi e oneri	37.505	37.505
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	33.684	27.354
D) Debiti		
7. debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.887	30.209
esigibili oltre l'esercizio successivo		0
Totale debiti verso fornitori	58.887	30.209
9. debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.312	7.730
esigibili oltre l'esercizio successivo		0
Totale debiti tributari	5.312	7.730
10. debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.392	3.512
esigibili oltre l'esercizio successivo		0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.392	3.512
11. debiti verso dipendenti e collaboratori		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.965	17.790
esigibili oltre l'esercizio successivo		0
Totale debiti verso dipendenti e collaboratori	19.965	17.790





STATO PATRIMONIALE PASSIVO

	2024	2023
12.altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.359	821
esigibili oltre l'esercizio successivo	117.815	113.567
Totale altri debiti	121.174	114.388
Totale Debiti	209.730	173.629
E) Ratei e risconti passivi	19.391	21.732
TOTALE PASSIVO	403.442	354.511







RENDICONTO GESTIONALE

	2024	2023		2024	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		
Totale costi e oneri da attività raccolta fondi	0	0	Totale ricavi, rendite e proventi da attività di raccolta fondi	0	0
			Avanzo/disavanzo attività di raccolta fondi		
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	24	250	1. da rapporti bancari 2. da altri investimenti finanziari 3. da patrimonio edilizio 4. da altri beni patrimoniali 5. altri proventi	943	3
Totale costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali	24	250	Totale ricavi, rendite e proventi da finanziarie e patrimoniali	943	3
			Avanzo/disavanzo attività finanziarie e patrimoniali	919	-247
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		





RENDICONTO GESTIONALE

	2024	2023		2024	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	0	0
Totale oneri e costi	728.877	677.117	Totale proventi e ricavi	739.073	688.698
			Avanzo/disavanzo d'esercizio ante imposte	10.196	11.581
			Imposte	1.356	2.503
			Avanzo/disavanzo d'esercizio (+/-)	8.840	9.078





Nota introduttiva

La presente relazione di missione ha la funzione di dettagliare il Bilancio di Esercizio al 31/12/2024 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 nel proseguo dell'esposizione.**

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 “SOCIETA’ PER L’AFFITTO – SERVIZI ABITATIVI PER LAVORATORI STRANIERI O PROVENIENTI DA ALTRE AREE DEL PAESE – FORLÌ – SOCIETA’ CONSORTILE A RESPONSABILITA’ 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 statutarie;

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.

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

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 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 di 3 o 5 consiglieri 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.



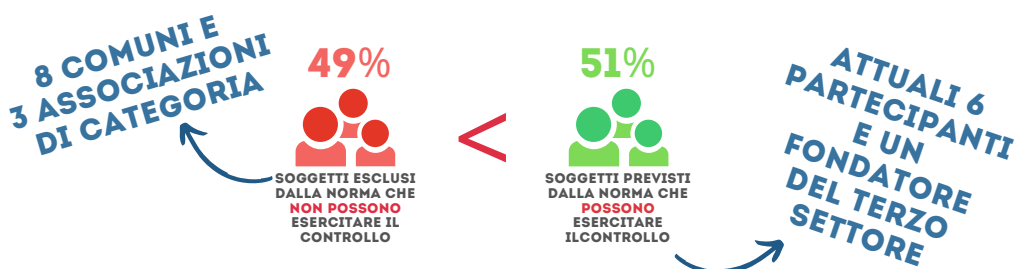
ISTITUTO DIOCESANO
SOSTENTAMENTO DEL CLERO
Diocesi Forlì-Bertinoro



CONSORZIO SOLIDARIETÀ
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. Missiroli 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 che svolge il proprio incarico in forma gratuita



Struttura del bilancio

Le caratteristiche dimensionali di **FA ETS** per l'esercizio 2024, 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 2024, 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;
- 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. 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 RISCOINTI

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 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
2.025	4.830	(2.805)

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	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre	Totale
Valore di inizio esercizio				
costo	6.583	2.534	49.531	58.648
ammortamenti (fondo amm.)	5.417	1.926	46.475	53.818
valore di bilancio	1.166	608	3.056	4.830
Variazioni nell'esercizio				
incrementi per acquisizioni				
ammortamento dell'esercizio	1.166	152	1.487	2.805
eliminazione del bene				
eliminazione del fondo				
giroconti positivi (riclassificazione)				
giroconti negativi (riclassificazione)				
altre variazioni				
Totale variazioni	-1.166	-152	-1.487	-2.805
Valore al fine esercizio	1.166			
costo	6.583	2.534	49.531	28.648
ammortamenti (fondo amm.)	6.583	2.078	47.962	56.623
valore di bilancio	-	456	1.569	2.025

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

II. Immobilizzazioni materiali

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
3.563	4.865	(1.302)

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 commerciali ed industriali	Altri beni	Totale
Valore di inizio esercizio			
costo	20.358	42.655	63.013
ammortamenti (fondo amm.)	20.358	37.790	58.148
valore di bilancio		4.865	4.865
Variazioni nell'esercizio			
incrementi per acquisizioni			
ammortamento dell'esercizio		1.302	1.302
eliminazione del bene			
eliminazione del fondo			
giroconti positivi (riclassificazione)			
giroconti negativi (riclassificazione)			
altre variazioni			
Totale variazioni		-1.302	-1.302
Valore al fine esercizio	1.166		
costo	20.358	42.655	63.013
ammortamenti (fondo amm.)	20.358	39.092	59.450
valore di bilancio		3.563	3.536

Le “Attrezzature commerciali ed industriali” risultano completamente ammortizzate.
La voce “Altri beni” comprende: autocarri, macchine d’ufficio elettroniche e mobili.

III. Immobilizzazioni finanziarie

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
190.495	80.500	109.995

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

	Partecipazioni	Altri titoli	Totale
Valore di inizio periodo			
costo	500	80.000	80.500
rivalutazioni			
Ammortamenti (Fondo amm.to)			
Svalutazioni			
Valore di bilancio	500	80.000	80.500
Variazioni nel periodo			
Incrementi per acquisizioni		184.995	184.995
Decrementi per alienazioni e dismissioni		75.000	75.000
Rivalutazioni			
Svalutazioni			
Altre variazioni			
Totale variazioni		109.995	109.995
Valore di fine periodo			
Costo	500	189.995	190.495
Rivalutazioni			
Svalutazioni			
Altre variazioni			
Valore di bilancio	500	189.995	190.495

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.
- da 3 investimenti su BANCA INTESA: EpsilonSGR DIF100 RISERVA ED9 di € 49.995 con scadenza al 03/03/2026, timecash scadente il 02/01/2025 € 35.000 e timecash scadente il 02/04/2025 di € 25.000 per un totale di € 109.995.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I. Rimanenze

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
0	0	0

II. Crediti

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
61.700	69.967	(8.267)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze.

descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi	di cui oltre 5 anni	totale
1) verso utenti e clienti	50.540	0	0	50.540
3) verso enti pubblici	7.713	0	0	7.713
5) verso enti della stessa rete associativa	0	0	0	0
6) verso enti del terzo settore	0	0	0	0
9) per crediti tributari	2.978	0	0	2.978
12) verso altri	469	0	0	469
	61.700	0	0	61.700

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 € 25.417 a rettifica della voce "CII1Crediti 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
	96.716	186.122

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 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
13.410	5.227	8.183

Di seguito si evidenzia la composizione degli stessi:

Dettaglio ratei e risconti attivi	Euro
Ratei attivi	Importo
interessi attivi	370
Fitti passivi	330
contributi da enti pubblici	9.203
Totale	9.903
Risconti attivi	
assicurazioni	3.266
noleggi	241
Totale	3.507
Totale ratei e risconti attivi	13.410

A) PATRIMONIO NETTO

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
103.132	94.291	8.841

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	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
I. Fondo di dotazione dell'ente	59.000	0	0	59.000
II. Patrimonio vincolato	0	0	0	0
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
III. Patrimonio libero	26.213	9.079	0	35.291
riserve utili o avanzi di gestione	26.214	9.078	0	35.291
altre riserve	-1	1	0	0
IV. Avanzo/disavanzo d'esercizio	9.078	8.840	9.078	8.840
	94.291	17.919	9.078	103.131

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
I. Fondo di dotazione dell'ente	59.000	C	A	59.000			
II. Patrimonio vincolato	0			0		C di Capitale	A - per copertura perdite
riserve statutarie	0			0			
fondi vincolati per decisioni degli organi istituzionali	0			0		U di Utili	B per altri vincoli statutari
riserve vincolate destinate da terzi	0			0		E altro	C altro
III. Patrimonio libero	35.291			35.291			
riserve utili o avanzi di gestione	35.291	U	A,B,C,D	35.291			D per aumento fondo di dotazione
altre riserve	0			0			
IV. Avanzo/disavanzo d'esercizio	8.804	U	A,B,C,D	8.840			
Totale	103.131			103.131			

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
37.505	37.505	0

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				37.505	
variazione nell'esercizio					
accantonamento nell'esercizio					
utilizzo nell'esercizio					
altre variazioni avere					
altre variazioni dare					
altre variazioni					
Totale variazioni					
Variazioni di fine esercizio				37.505	

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, numero 7), del Codice Civile, la voce Altri fondi, al 31.12.2024, pari a € 37.505, 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 31/12/2024. Ipotizzando di dover intervenire su 1/3 di esse con un costo di circa € 1.200 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 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
33.684	27.354	(6.330)

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	27.354
variazione nell'esercizio	
accantonamento nell'esercizio	6.330
utilizzo nell'esercizio	
altre variazioni avere	
altre variazioni dare	
altre variazioni	
Totale variazioni	6.330
Variazioni di fine esercizio	33.684

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.



D) DEBITI

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
209.730	173.629	36.101

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	58.887	0	0	58.887
debiti tributari	5.312	0	0	5.312
debiti verso istituti di previdenza	4.392	0	0	4.392
debiti v/dipendenti e collaboratori	19.965	0	0	19.965
altri debiti	3.359	117.815	0	121.174
	91.915	117.815	0	209.730

La voce “altri debiti” risulta composta per € 117.815 dai depositi cauzionali ricevuti per le concessioni di fabbricati in sublocazione (somme peraltro classificate come scadenti oltre l’esercizio successivo), per € 890 per debiti verso la Cooperativa Paolo Babini per mandato all’incasso e debiti vari per la differenza.

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.

Con riferimento ai debiti v/fornitori si fa presente che la voce comprende i Fondi Regionali Patto per la Casa di “CasaViva” dell’Unione della Romagna Faentina, suddivisi in Fondo Manutenzioni, Fondo Morosità e Fondo contributi canone per un totale di € 36.143,06.

descrizione	debiti non assistiti da garanzie su beni sociali	debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali	Natura della garanzia
debiti verso fornitori	58.887	0	nessuna
debiti tributari	5.312	0	nessuna
debiti verso istituti di previdenza	4.392	0	nessuna
debiti v/dipendenti e collaboratori	19.965	0	nessuna
altri debiti	121.174	0	nessuna
	209.730	0	

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 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
19.391	21.732	(2.341)



Di seguito si evidenzia la composizione degli stessi:

Dettaglio ratei e risconti passivi	Euro
Ratei passivi	Importo
spese bancarie e commissioni pos	160
bolli su conto corrente	86
spese sostenute per progetto "Come a Casa"	8.605
spese condominiali	7.367
interessi	23
Totale	16.241
Risconti passivi	Importo
ricavi da concessioni e accessori	3.150
Totale risconti passivi	3.150
Totale ratei e risconti passivi	19.391

Non sussistono, al 31.12.2024, 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 2024 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 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
738.130	688.695	49.435

Descrizione	31/12/2024	%sul tot. 2024	31/12/2023	% sul tot. 2023
A4) erogazioni liberali	2.629	0,36%	-	0%
A5) proventi del 5 per mille	1.224	0,17%	1.346	0,20%
A6) contributi da soggetti privati	2.850	0,39%	4.350	0,63%
A7) ricavi per prestazioni e cessioni a terzi	666.547	90,30%	640.353	92,98%
A8) contributi da enti pubblici	30.238	4,10%	21.943	3,19%
A9) proventi da contratti con enti pubblici	22.982	3,11%	17.000	2,47%
A10) altri ricavi, rendite e proventi	11.660	1,58%	3.703	0,53%
Totale complessivo	738.130	100,00%	688.695	100,00%



Erogazioni liberali ricevute

Nell'anno 2024 sono state ricevute erogazioni liberali per la somma di € 2.629.

Costi e oneri da attività di interesse generale

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
723.853	676.867	46.986

Descrizione	31/12/2024	%sul tot. 2024	31/12/2023	% sul tot. 2023
A1) - materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.590	0,49%	1.708	0,25%
A2) servizi	141.699	19,44%	111.829	16,52%
A3) godimento beni di terzi	421.388	57,82%	402.975	59,54%
A4) personale	122.223	16,77%	110.180	16,28%
A5) ammortamenti	4.180	0,56%	5.780	0,85%
A6) accantonamenti per rischi ed oneri	8.521	1,17%	19.630	2,90%
A7) oneri diversi di gestione	27.323	3,75%	24.765	3,66%
Totale complessivo	728.853	100,00%	676.867	100,00%

Nel dettaglio:

Descrizione	31/12/2024	%sul tot. 2024	31/12/2023	%sul tot. 2023
1) - materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.590	0,49%	1.708	0,25%
7301017 - MATERIALE DI CONSUMO C/ACQUISTI	695	0,10%	271	0,04%
7301503 - ATTREZZATURA VARIA E MINUTA	0	0,00%	294	0,04%
7309013 - CARBUR. E LUBR. AUTOCAR.	910	0,12%	845	0,12%
7309045 - CANCELLERIA E STAMPATI	14	0,00%	228	0,03%
7309077 - BENI < € 516	1.971	0,27%	70	0,01%
2) servizi	141.699	19,44%	111.829	16,52%
7501001 - SPESE SOSTENUTE C/PROPRIETARI	195	0,03%	390	0,06%
7505069 - MANUT. ATREZZATURE	40	0,01%	0	0,00%
7505109 - MANUT. AUTOCAR.	129	0,02%	391	0,06%
7505193 - CANONE MANUT. PERIODICA	44	0,01%	44	0,01%
7507011 - CANONI ASSISTENZA SOFTWARE	975	0,13%	2.474	0,37%
7509009 - SPESE MANUT. A RECUPERO	7.989	1,10%	9.090	1,34%
7509010 - SPESE SOST. A RECUPERO	152	0,02%	1.318	0,19%
7509013 - MANUT.ORD. CALDAIE DI TERZI	6.119	0,84%	6.212	0,92%
7511002 - CONSULENZE	0	0,00%	2.000	0,30%
7511013 - SPESE TENUTA CONTABILITA'/PAGHE	8.950	1,23%	8.931	1,32%
7511069 - COMPENSI ALL'ORGANO DI CONTROLLO	3.120	0,43%	3.120	0,46%
7511073 - COMPENSI PER COLLAB. A PROGETTO	428	0,06%	0	0,00%
7511106 - SPESE DI CONTENZIOSO E RECUPERI CREDITI	3.632	0,50%	1.810	0,27%
7511109 - SERVIZI AMMINISTRATIVI	2.865	0,39%	1.332	0,20%
7511113 - SPESE TELEFONICHE	1.158	0,16%	869	0,13%
7513037 - SPESE DI PUBBLICITA'	0	0,00%	60	0,01%
7515021 - ASSICURAZIONI AUTOCAR.	830	0,11%	773	0,11%
7515061 - ASSICURAZIONI IMMOBILI	6.056	0,83%	4.608	0,68%
7515077 - ASSICURAZIONI NON OBBLIGATORIE	3.097	0,42%	4.123	0,61%
7517009 - SERVIZI DI PULIZIA,DISINFESTAZ., SPURGO	300	0,04%	300	0,04%
7517013 - COSTI PROGETTO ITASOLIDALE	1.868	0,26%	697	0,10%
7517017 - SPESE SANITARIE VISITE	223	0,03%	53	0,01%
7517029 - VALORI POSTALI E BOLLATI	366	0,05%	120	0,02%
7517061 - COSTI RIMBORSO CASA VIVA	4.970	0,68%	0	0,00%
7517081 - SPESE PER SERVIZI BANCARI	696	0,10%	1.209	0,18%
7517501 - COMMISSIONI POS/CARTE DI CREDITO	2.090	0,29%	1.735	0,26%
7517503 - SPESE CONDOMINIALI SEDE	2.602	0,36%	3.238	0,48%
7517505 - MANUTENZ BENI DI TERZI	3.879	0,53%	0	0,00%
7517506 - SPESE CONDOMINIALI A CONGUAGLIO	61.096	8,38%	44.493	6,57%
7517507 - QUOTA ASSOCIATIVA 001	65	0,01%	65	0,01%
7517508 - SPESE CONDO. CON RIMBORSO A FORFAIT	101	0,01%	2.591	0,38%
7517509 - SPESE A RECUPERO PROGETTO HF	2.091	0,29%	7.084	1,05%
7517510 - SPESE SOST. PROG. "COME A CASA"	15.573	2,14%	2.702	0,40%



3) godimento beni di terzi	424.388	57,82%	402.975	59,54%
7701009 - FITTI PASSIVI (APPARTAMENTI)	397.163	54,49%	375.414	55,46%
7701013 - CANONI PASSIVI HF	18.069	2,48%	21.487	3,17%
7701501 - FITTI PASSIVI (SEDE)	2.403	0,33%	2.389	0,35%
7705157 - NOLEGGIO ATTREZZATURE PER UFFICIO	858	0,12%	791	0,12%
7705501 - NOLEGGIO SOFTWARE	2.895	0,40%	2.895	0,43%
4) personale	122.223	16,77%	110.180	16,28%
7901001 - SALARI	89.340	12,26%	79.667	11,77%
7903001 - ONERI INPS	25.247	3,46%	23.325	3,45%
7903005 - ONERI INAIL	460	0,06%	337	0,05%
7903020 - ALTRI ONERI PERSONALE	672	0,09%	1.247	0,18%
7905001 - ACC. TO FONDO TFR	0	0,00%	505	0,07%
7905005 - QUOTA TFR MATURATA NELL'ANNO	6.503	0,89%	5.099	0,75%
5) ammortamenti	4.108	0,56%	5.780	0,85%
8101001 - AMM.TO SPESE DI IMPIANTO	1.166	0,16%	1.167	0,17%
8107013 - AMM.TO SOFTWARE GENERICO	152	0,02%	152	0,02%
8111021 - AMM.TO INERI PLURIEN. SU BENI DI TERZI	1.488	0,20%	1.488	0,22%
8309005 - AMM.TO AUTOCAR.	0	0,00%	1.824	0,27%
8309061 - AMM.TO MACCHINE D'UFFICIO ELETTRONICHE	1.303	0,18%	1.150	0,17%
6) accantonamenti per rischi ed oneri	8.521	1,17%	19.630	2,90%
8701001 - ACC.TO PER RISCHI SU CREDITI	316	0,04%	359	0,05%
8701002 - ACC.TO PER RISCHI SU CREDITI INDEB.	8.205	1,13%	10.071	1,49%
9001073 - ACC.TO ALTRI FONDI RISCHI	0	0,00%	9.200	1,36%
7) oneri diversi di gestione	27.323	3,75%	24.765	3,66%
9501001 - IMPOSTA DI BOLLO	1.002	0,14%	1.040	0,15%
9201013 - IMPOSTA DI REGISTRO	16.678	2,29%	16.960	2,51%
9201025 - IVA INDETRAIBILE	9.034	1,24%	6.520	0,96%
9201037 - TASSE PROP. AUTOV.	0	0,00%	32	0,00%
9201097 - PERDITE SU CREDITI	20	0,00%	0	0,00%
9201113 - MULTE E AMMENDE	152	0,02%	56	0,01%
9201141 - ABBUONI PASSIVI	150	0,02%	20	0,00%
9201144 - EROG. LIBERALI	250	0,03%	0	0,00%
9201149 - ALTRI COSTI DI GESTIONE	0	0,00%	3	0,00%
9201153 - ONERI NON DEDUCIBILI	6	0,00%	0	0,00%
9201154 - SOPRAVV. PASS. ORDINARIE DEDUCIBILI	0	0,00%	64	0,01%
9201158 - OMAGGI CLIENTI/ARTICOLI PROMOZ.(≤50,00)	0	0,00%	71	0,01%
Totale complessivo	728.853	100,00%	676.867	100,00%

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 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
943	3	940

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023	Variazione
Interessi attivi bancari e arrotondamenti attivi finanziari	943	3	940
Totale complessivo	943	3	940

Costi da attività finanziarie e patrimoniali

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
24	250	(226)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Imposte e bolli su c/c		250	(250)
Altri interessi	24		24
Totale complessivo	24	250	(226)

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). Non sono presenti per il 2024 componenti positive o negative da iscrivere in questa sezione.

Imposte sul reddito di esercizio

SALDO AL 31/12/2024	SALDO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
1.356	2.503	1.147

Imposte	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Imposte correnti:			
IRES	895	1.492	(597)
IRAP	461	1.011	(550)
imposte sostitutive			
imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Totale complessivo	1.356	2.503	(1.147)



Numero medio dipendenti

Dipendenti	numero medio 2024
impiegati	3,13
operai	0,5

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

Il compenso dell’organo di controllo comprende anche il contributo soggetto applicato dagli iscritti alla CNPADC.

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

Nel seguito, vengono presentate le azioni intraprese da FA nel corso dell'anno, organizzate in base ai diversi stakeholder coinvolti

Azione 1

SPORTELLO

DOMANDA ABITATIVA

Il servizio è stato attivato presso la sede di via Dandolo 16, con apertura al pubblico il martedì dalle ore 14:30 alle 18:30 e il giovedì dalle ore 9:00 alle 12:30, previo appuntamento.

L'attività prevede la compilazione in sede, da parte di un'operatrice di FA, di un format/domanda, accompagnata dalla raccolta della documentazione necessaria a verificare l'identità e la situazione lavorativa e reddituale della/del richiedente. Per le persone straniere provenienti da Paesi extra-UE è stato richiesto un permesso di soggiorno in corso di validità.

Il lavoro di digitalizzazione delle domande è stato svolto in back-office, al fine di consentire un abbinamento mirato con gli alloggi disponibili, tramite l'utilizzo di filtri selettivi.

Nel corso del 2024 sono pervenute complessivamente 209 richieste di accesso a soluzioni abitative: di queste, 28 riguardavano la necessità di un posto letto, mentre 181 facevano riferimento alla ricerca di un alloggio (vedi Tab. 1).

Per quanto concerne la nazionalità dei/delle richiedenti, la maggior parte delle domande è stata presentata da cittadini e cittadine di origine italiana, seguiti da persone provenienti da Burkina Faso, Nigeria, Senegal e Marocco (vedi Tab. 2).

Le persone che si rivolgono allo sportello della Fondazione sono prevalentemente lavoratrici e lavoratori che incontrano difficoltà ad accedere al libero mercato degli affitti, a causa di alcune condizioni ricorrenti:

- cittadinanza straniera o background migratorio;
- composizione del nucleo familiare numeroso;
- reddito instabile, spesso legato al lavoro di un solo componente o a contratti a tempo determinato;
- necessità di soluzioni abitative temporanee, connesse alla situazione lavorativa o familiare;
- conclusione della locazione per vendita dell'immobile o rientro del proprietario.

Tali condizioni generano, nei proprietari, timori rispetto alla tenuta del proprio patrimonio, alla convivenza con il vicinato e alla continuità nella corresponsione del canone nel tempo.



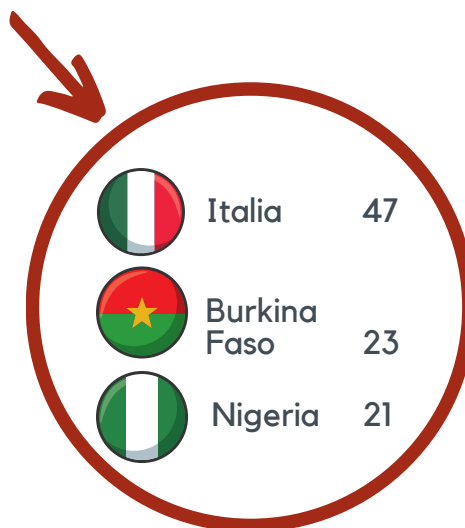
209
DOMANDE
REGISTRATE

	2023		2024	
ALLOGGI	167	92,27	181	85,60
POSTI LETTO	14	7,73	28	13,40
TOT	181	100%	209	100%

TABELLA 1 numero e tipologia domande

	2023	2024
ITALIA	55	47
BURKINA FASO	19	23
NIGERIA	19	21
SENEGAL	10	19
MAROCCO	15	18
TUNISIA	4	15
BANGLADESH	9	10
GUINEA	4	8
MALI	5	7
GHANA	2	6
COSTA D'AVORIO	13	6
AFGHANISTAN	1	4
CAMERUN	2	3
EGITTO	-	3
UCRAINA	-	3
PAKISTAN	4	2
GAMBIA	2	2
COLOMBIA	-	2
ROMANIA	-	2
ALGERIA	3	1
BENIN	3	1
ALBANIA	2	1
BULGARIA	-	1
ERITREA	-	1
LIBERIA	-	1
SPAGNA	-	1
SRI LANKA	-	1
	181	209
	172+9	

TABELLA 2 nazionalità



Azione 2

GESTIONE ALLOGGI

Nel corso del 2024, il servizio di gestione degli alloggi è stato attivo in maniera continuativa, articolandosi principalmente nelle seguenti attività:

- sopralluoghi programmati presso gli alloggi a posti letto, finalizzati al monitoraggio della conduzione abitativa e alla verifica della collaborazione da parte degli/delle inquilini/e;
- sopralluoghi su richiesta, attivati ogniqualvolta inquilini/e, proprietari/e, condomini o altri soggetti coinvolti abbiano segnalato esigenze specifiche (interventi manutentivi, gestione di conflitti, ecc.);
- attivazione delle ditte manutentrici incaricate per la risoluzione delle criticità rilevate;
- aggiornamento digitale delle schede manutentive relative a ciascun alloggio.

Il servizio ha garantito una gestione puntuale ed efficiente del patrimonio abitativo, contribuendo a mantenere buoni standard di vivibilità negli alloggi, a consolidare la fiducia tra inquilini/e e proprietari/e, e a prevenire situazioni di conflitto o degrado. Nel corso del 2024, le nuove acquisizioni di alloggi hanno compensato quelli restituiti alla legittima proprietà, consentendo di mantenere stabile il numero complessivo degli alloggi gestiti, pari a 91 unità al 31 dicembre.

Di questi, 65 sono stati destinati a nuclei familiari e singoli individui — tra cui 17 nuclei composti da più di quattro persone —, 16 alloggi sono stati assegnati come posti letto per lavoratori (per un totale di 63 inquilini), mentre 10 sono stati destinati a coabitazioni, di cui 4 attivate tramite contratto con il datore di lavoro. Si rileva inoltre un dato significativo: l'**aumento delle richieste di dismissione da parte dei/delle proprietari/e**, spesso motivate dall'esigenza di vendere l'immobile.

La digitalizzazione delle schede manutentive ha infine permesso un monitoraggio costante dello stato degli alloggi e una gestione più tempestiva delle criticità, migliorando l'efficacia complessiva del servizio.



91

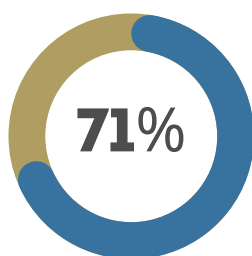
ALLOGGI GESTITI

nuovi 4 - restituiti 4

TABELLA 3 - localizzazione degli alloggi

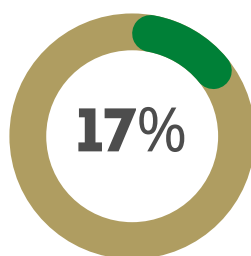
	2023	2024
FORLÌ	76	77
MELDOLA	6	6
CASTROCARO	6	5
ROCCA S.CASCIANO	3	3

NUCLEI E SINGOLI



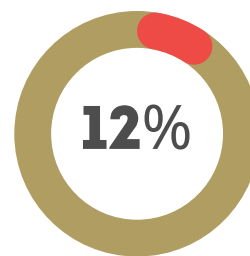
per famiglie e single

POSTI LETTO



per lavoratori uomini

COABITAZIONI



per gruppi di amici, lavoratori o studenti uomini



TABELLA 4 - alloggi gestiti a posti letto e numero inquilini

ALLOGGIO SITO IN:	2024
VIA CATTANEO	3
VIA NULLO	3
VIA A. LIVERANI	3
VIA CORELLI	5
VIA F.LLI BASINI	3
VIA M.A. PAGANO	3
VIA O. DA BOLOGNA	4
VIA ORIANI	5
VIA RAVEGNANA	5
VIA SARA LEVI NATHAN	3
VIA SOLFERINO	4
VIA DECIO RAGGI	3
VIA MACERO SAULI	3
VIA PARADISO	6
VIA FOCACCIA	6
VIA MARONCELLI	4
	63

La gestione delle manutenzioni ordinarie rappresenta un ambito particolarmente complesso nell'attività della Fondazione. Secondo quanto previsto dai contratti, gli interventi di manutenzione straordinaria restano a carico della proprietà, mentre quelli ordinari sono di competenza dei/delle sub conduttori/trici, come indicato nei rispettivi contratti di locazione e sublocazione. In linea teorica, tali definizioni escluderebbero un coinvolgimento diretto della Fondazione dal punto di vista economico.

Tuttavia, nel suo duplice ruolo di garante nei confronti della proprietà e di accompagnamento all'abitare per gli/le inquilini/e, la Fondazione è spesso chiamata ad assumere un ruolo di mediazione tra le parti, talvolta anche intervenendo direttamente con risorse proprie per risolvere situazioni urgenti o non altrimenti risolvibili.

La complessità aumenta nei casi in cui, all'interno della stessa unità abitativa, si susseguono diversi inquilini in un arco temporale troppo breve per consentire il recupero delle spese sostenute per il ripristino. Per queste ragioni, anche nel 2024 si è proseguito con un'attività di monitoraggio costante e puntuale delle questioni manutentive, con l'obiettivo di contenere il più possibile il coinvolgimento economico diretto della Fondazione.

Nel corso dell'anno, sono stati acquisiti 4 nuovi appartamenti in gestione, tutti ubicati nel Comune di Forlì, mentre altri 4 alloggi sono stati restituiti: 1 nel Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e 3 nel Comune di Forlì.

Azione 3

SUPPORTO INQUILINI

Le candidature estratte dalla lista d'attesa seguono un ordine cronologico, ma vengono valutate in relazione alla compatibilità con la tipologia di alloggio resosi disponibile. Le persone selezionate possono quindi sottoscrivere un contratto, diventando inquilini/e della Fondazione, e accedere a un insieme strutturato di servizi di accompagnamento e supporto all'abitare, tra cui:

- redazione e registrazione del contratto di sublocazione;
- gestione delle manutenzioni attraverso sopralluoghi: la Fondazione interviene direttamente nei casi semplici e attiva professionisti qualificati per le situazioni più complesse;
- supporto nella gestione delle utenze e mediazione con gli uffici competenti;
- accompagnamento alla gestione domestica con trasferimento di competenze su consumi consapevoli, sostenibilità ambientale e relazioni di vicinato;
- assistenza nell'iter per la richiesta di idoneità alloggiativa;
- ricognizione di eventuali situazioni debitorie;
- mediazione relazionale e interculturale.

Con l'obiettivo di sostenere il più possibile gli/le inquilini/e nel far fronte all'impegno economico mensile dell'affitto e nella cura dell'abitazione, la Fondazione fornisce aggiornamenti costanti in merito ad ammortizzatori sociali e misure di sostegno disponibili a livello locale e nazionale.

Al 31 dicembre 2024, le persone assegnatarie di alloggi gestiti dalla Fondazione risultano essere complessivamente 320, di cui 154 titolari di contratto. Tra questi:

- 63 sono lavoratori uomini singoli, ospitati in 16 appartamenti a posti letto;
- 65 sono nuclei familiari e singoli individui (di cui 17 nuclei composti da oltre quattro componenti);
- 10 sono gruppi in coabitazione.

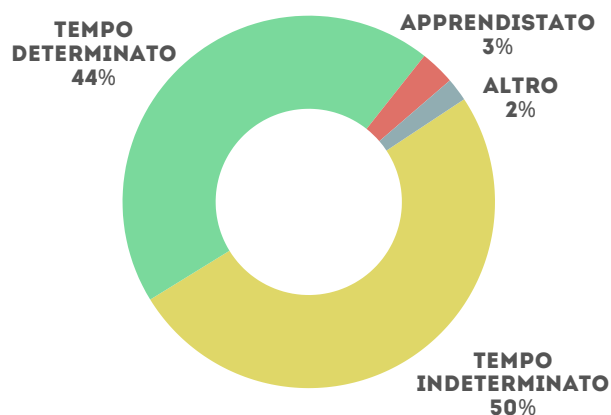
Nelle tabelle successive (Tab. 8 e Tab. 9) sono riportati i dati relativi ai contratti stipulati e cessati nel corso dell'anno. Nel 2024 sono stati attivati 11 nuovi contratti, di cui 9 relativi ad alloggi e 2 a posti letto, includendo anche i ricollocamenti interni derivanti dalla restituzione di alcune unità abitative. Parallelamente, sono cessati complessivamente 21 contratti. Tra i 10 relativi ad alloggi, si segnala 1 risoluzione per sfratto esecutivo, 1 per rientro del nucleo familiare nel proprio immobile dopo i lavori di ripristino post alluvione, mentre gli altri sono da ricondurre al reperimento autonomo di soluzioni abitative o alla conclusione di percorsi individualizzati previsti dalla Convenzione Housing First con il Comune di Forlì.



320 INQUILINI

154 titolari di contratti - 32 nazionalità

GRAFICO 1 - situazione lavorativa degli inquilini



Nel 2024 si sono registrate 11 cessazioni di contratti relativi a posti letto: 3 per fine locazione con restituzione dell'alloggio alla proprietà, le altre per reperimento autonomo di soluzioni abitative, tra cui un caso di acquisto di immobile.

Si evidenziano due aspetti rilevanti:

- negli alloggi a posti letto è stato incentivato l'insediamento di "gruppi di persone amiche", con l'obiettivo di favorire una gestione collaborativa della casa e prevenire conflitti relazionali;
- i nuclei familiari richiedenti sono generalmente disponibili a sostenere un canone mensile tra i 350 e i 650 euro, una fascia che tuttavia non trova facilmente corrispondenza nel mercato privato, dove è difficile reperire alloggi adeguati per dimensioni e costi.

Si ricorda che il canone richiesto alla parte sub conduttrice include, oltre alla quota di affitto, anche oneri accessori specifici (manutenzione della caldaia, assicurazione, spese condominiali, costi di gestione, ecc.).

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

**il conteggio include anche contratti stipulati con sub conduttori già inquilini con cambio alloggio*

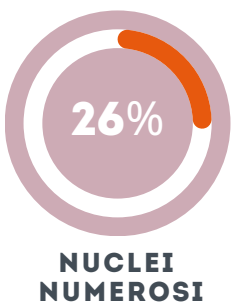
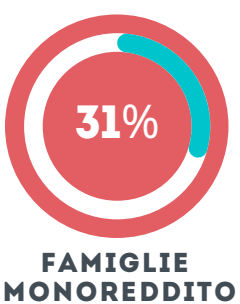
	2023	2024
ALLOGGI	11	9
POSTI LETTO	8	2
	19	11

TABELLA 9 - contratti di sub locazione revocati*

**il conteggio include sia contratti revocati anticipatamente alla scadenza naturale per volontà del sub conduttore, sia contratti conclusi a scadenza naturale e non soggetti a proroga per necessità dell'inquilino e della proprietà.*

	2023	2024
ALLOGGI	4	10
POSTI LETTO	13	11
	17	21

GRAFICO 2 - tipo di fragilità riscontrata sugli inquilini



Azione 4

SUPPORTO ALLA PARTE PROPRIETARIA

Nel corso del 2024, FA ha continuato a garantire i propri servizi ai proprietari degli alloggi, concentrandosi principalmente su:

- Ricerca, gestione e sostituzione degli inquilini;
- Gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- Gestione continuativa del pagamento dei canoni d'affitto.

Inoltre, sono stati offerti ulteriori servizi, alcuni inclusi nella quota di gestione annuale e altri a pagamento, tra cui:

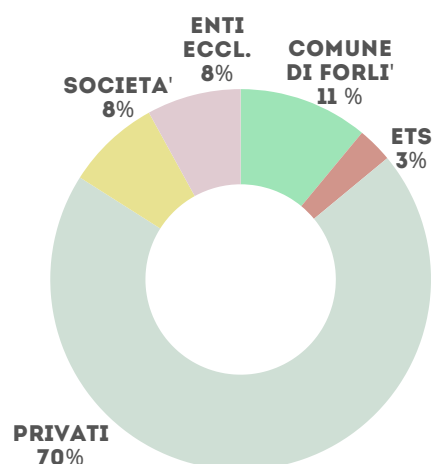
- Redazione e registrazione dei contratti di locazione;
- Gestione di modifiche contrattuali, adempimenti annuali, scadenze e proroghe;
- Asseverazione dei contratti di locazione a canone calmierato;
- Gestione condominiale per problematiche specifiche relative agli alloggi;
- Supporto nella preparazione della documentazione per la dichiarazione dei redditi;
- Altri servizi su richiesta.

Particolare attenzione è stata dedicata alle esigenze di vendita degli immobili, una richiesta in crescita. In questi casi, FA ha attivamente ricollocato gli inquilini in altre proprietà disponibili della Fondazione, con l'obiettivo di preservare e migliorare il riconoscimento sociale dell'affidabilità dell'azione della Fondazione stessa. Inoltre, è stato fornito supporto agli inquilini, informandoli sulla possibilità di avviare trattative di compravendita con i proprietari, qualora questi ultimi avessero manifestato interesse.



60 PROPRIETARI/E

GRAFICO 3 - tipologia di proprietari/e degli alloggi gestiti



Azione 5

SERVIZIO ALLE IMPRESE

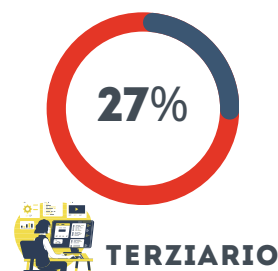
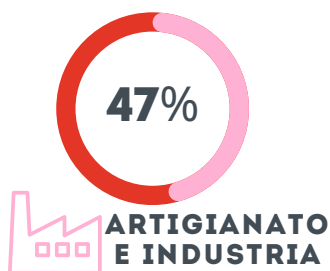
Le imprese del territorio rivestono un ruolo fondamentale come mediatori tra i propri dipendenti e la Fondazione, soprattutto per quanto riguarda la ricerca di soluzioni abitative, con particolare attenzione ai lavoratori e alle lavoratrici di origine straniera. Diverse aziende si rivolgono infatti allo sportello della Fondazione con l'obiettivo di garantire ai propri dipendenti, sui quali hanno investito risorse per la formazione, una sistemazione abitativa stabile. Questo è particolarmente cruciale per coloro che rischiano di dover rientrare nei loro paesi di origine in assenza di una residenza in Italia.

Per rispondere a queste esigenze, la Fondazione si impegna attivamente a sviluppare due linee di intervento specifiche:

1. Soluzioni abitative personalizzate per singoli lavoratori e/o per intere famiglie, che necessitano di un alloggio adatto alle loro esigenze familiari e professionali.
2. Soluzioni abitative collettive, destinate a lavoratori singoli che necessitano di una sistemazione più semplice, come un posto letto, ma che comunque consenta loro di avere un punto di riferimento stabile durante il loro periodo lavorativo.

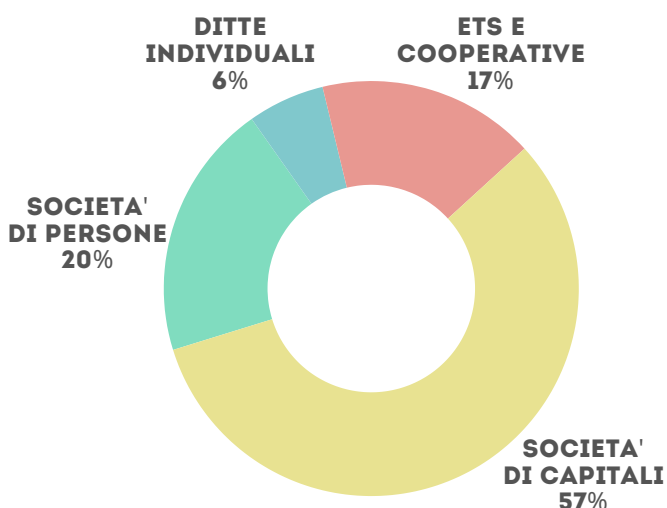
La Fondazione collabora con le aziende anche in ambito amministrativo, facilitando la riscossione dei canoni di locazione tramite l'addebito diretto in busta paga. Questa modalità riduce il rischio di morosità e garantisce una gestione più sicura per entrambe le parti. Nel 2024, la Fondazione ha continuato a sensibilizzare le imprese sull'importanza di garantire stabilità abitativa ai propri dipendenti, supportando l'integrazione sociale e lavorativa, e rafforzando la fiducia reciproca. In questo modo, la Fondazione contribuisce non solo a soddisfare le esigenze abitative, ma anche a promuovere un miglioramento del benessere sociale ed economico nel territorio.

I SETTORI ECONOMICI



**120
IMPRESE**

GRAFICO 3 - inquilini/e e imprese di appartenenza



Azione 6

PROGETTI E COPROGETTAZIONE TAVOLI DI LAVORO AZIONI SPECIFICHE

Borgo SeConDario - Coabitare a Sadurano. Il progetto Borgo SeConDario è nato nel 2022 su iniziativa della Fondazione FA e della Cooperativa Sociale Paolo Babini, in collaborazione con l'Associazione Amici di Don Dario, ed è stato presentato alla Curia e alla Parrocchia di Castrocaro Terme e Terra del Sole con l'obiettivo di riportare vita e relazioni all'interno del borgo di Sadurano.

Nel corso del 2024 si è consolidato il gruppo dei coabitanti, anche attraverso un naturale ricambio iniziale, mentre sono proseguiti gli interventi di miglioramento strutturale dell'immobile grazie alla collaborazione continua tra gli abitanti, la Fondazione e gli Amici di Don Dario.

In questo contesto, nel 2024 ha avuto un ruolo particolarmente significativo l'azione della Fondazione Abitare, che si è fatta carico di importanti aspetti organizzativi e relazionali: dalla gestione delle pratiche burocratiche (contrattualistica, turn over, utenze, ripartizione e rendicontazione dei costi) al supporto nella costruzione e nel mantenimento di relazioni positive tra gli abitanti.

Durante l'anno si è lavorato con costanza alla redazione del Patto di Coabitazione, strumento fondamentale per raccogliere e armonizzare le aspettative dei partecipanti, definendo così un accordo condiviso e duraturo.

Alla data del 31 dicembre 2024 si è concluso il percorso di accompagnamento da parte della Fondazione FA. Il progetto ha nel frattempo sviluppato una propria autonomia gestionale e competenze organizzative. La Fondazione continuerà comunque a mantenere un ruolo di riferimento esterno, restando a disposizione per eventuali necessità future.

Bando regionale per il finanziamento progetti di rilevanza locale del Terzo settore - annualità 2023-2024 - Progetto "Come a Casa": La Fondazione FA ha partecipato al bando regionale avviando inizialmente un percorso di co-progettazione con diversi enti del territorio. Successivamente ha assunto il ruolo di capofila di una rete eterogenea di partner – Auser, Centro Italiano Storytelling, Arci, Progetto Ruffilli e Compagine San Tomè – presentando una proposta progettuale che ha ottenuto il finanziamento massimo previsto, pari a 25.000 euro.

Il punto di partenza condiviso da tutti i partner è stato il riconoscimento del crescente fenomeno delle solitudini involontarie, che non riguarda solo la popolazione anziana, ma coinvolge anche i giovani, soprattutto in contesti periferici, dove l'assenza di servizi adeguati ostacola lo sviluppo personale e sociale. La pandemia ha aggravato ulteriormente queste situazioni, generando forme di isolamento profondo, in particolare tra gli anziani, spesso costretti a ridurre drasticamente i contatti per proteggere la propria salute.

Il titolo scelto, Come a casa, esprime pienamente la visione condivisa dal partenariato: creare contesti in cui le persone possano sentirsi accolte, sicure e protagoniste. La parola casa richiama nell'immaginario collettivo un luogo dove ci si sente bene, liberi di muoversi, di vivere relazioni significative e di esercitare autonomia – valori che costituiscono il filo conduttore delle azioni progettuali.

Un obiettivo trasversale del progetto è stato quello di promuovere una nuova narrazione dell'anziano, non più soltanto come fruitore di servizi, ma come risorsa attiva, capace di generare valore per la comunità e contribuire allo sviluppo di un autentico welfare partecipativo.



Il progetto si è concluso nel mese di novembre 2024, articolandosi in quattro linee d'azione integrate e sinergiche:

- Percorsi educativi nelle scuole primarie, per stimolare riflessioni sui legami intergenerazionali;
- Cicli di incontri esperienziali e conviviali tra generazioni, per favorire lo scambio e la connessione tra persone di età diverse;
- Corsi di alfabetizzazione digitale, rivolti in particolare alla popolazione anziana, per rafforzarne l'autonomia;
- Eventi ludici e culturali, volti a valorizzare i legami di comunità e animare il territorio.

A conclusione del progetto, la Fondazione Abitare si è fatta carico della gestione della rendicontazione economica e della documentazione relativa alle attività realizzate, garantendo un'attenta e puntuale chiusura amministrativa necessaria all'ottenimento del saldo da parte della Regione Emilia-Romagna.

Bando regionale per il finanziamento progetti di rilevanza locale del Terzo settore - annualità 2023-2024 - Progetto “Nel Nome della Capacitazione”: Oltre al progetto Come a casa, la Fondazione FA ha preso parte, in qualità di partner, a un secondo progetto finanziato nell'ambito dello stesso bando regionale. In questo caso, il ruolo di capofila è stato assunto dall'Associazione Anffas, affiancata da un partenariato composto da AISM, APS Il Palazzone, ODV Genitori e Amici dei Disabili e UILDM. Anche questo progetto si è aggiudicato il contributo massimo previsto, pari a 25.000 euro, e si è concluso nel mese di novembre 2024.

L'intervento ha avuto come obiettivo principale quello di promuovere processi di capacitazione delle persone con disabilità, favorendone l'inclusione sociale e la partecipazione attiva nei contesti di rappresentanza e cittadinanza. Le azioni realizzate si sono articolate in:

1. Percorsi formativi orientati all'autodeterminazione, per rafforzare consapevolezza e autonomia individuale;
2. Attività di informazione mirate a una maggiore conoscenza dei diritti e delle opportunità esistenti;
3. Consulenza psicologica per il sostegno al benessere personale;
4. Ulteriori forme di supporto volte a sviluppare competenze funzionali alla partecipazione sociale.

Il progetto ha perseguito un duplice obiettivo: da un lato, accrescere nelle persone con disabilità la capacità di esprimere bisogni, desideri e progettualità autonome; dall'altro, contribuire a superare il paradigma assistenziale, secondo cui le persone non disabili tendono a sostituirsi, seppur con buone intenzioni, nella rappresentanza e nella gestione della vita delle persone con disabilità.

All'interno di questa cornice, la Fondazione FA ha curato l'attivazione di percorsi di autonomia abitativa dedicati a persone con disabilità lieve, favorendo la sperimentazione di convivenze plurali e inclusive come strumento di crescita personale e sociale.

Anche in questo caso, la rendicontazione finale delle attività e delle spese è stata fondamentale per l'ottenimento del saldo da parte della Regione Emilia-Romagna. Sebbene tale onere sia stato formalmente in capo all'ente capofila, Anffas, Fondazione FA ha offerto un supporto attivo e collaborativo a garanzia della qualità e completezza della documentazione presentata.

Patto per la Casa: Il Patto per la Casa Emilia-Romagna è un'iniziativa innovativa e integrata promossa dalla Regione Emilia-Romagna a sostegno del mercato della locazione abitativa. Il programma persegue tre obiettivi principali:

- Ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, privilegiando il recupero e la valorizzazione del patrimonio abitativo esistente;
- Promuovere la nascita e la qualificazione di soggetti gestori specializzati (“Agenzie per la Casa”), in grado di amministrare il patrimonio immobiliare e accompagnare le persone nella gestione sociale dell'abitare;

- Favorire percorsi di autonomia abitativa per gli attuali assegnatari di alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), contribuendo a un utilizzo più razionale ed efficiente del patrimonio pubblico.

Gli enti locali possono aderire al programma cofinanziandolo anche con risorse proprie. In tale contesto, l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina ha scelto di partecipare al programma, affidando a Fondazione Abitare dapprima il compito di verificare la sostenibilità tecnico-organizzativa di una possibile Agenzia per la Casa sul territorio, e successivamente quello di assumerne la gestione operativa. La decisione è stata motivata dal riconoscimento della consolidata competenza e affidabilità della Fondazione, già punto di riferimento a livello regionale in ambito abitativo e sociale.

A partire da dicembre 2023, Fondazione Abitare ha dato avvio all'attività nella modalità B prevista dal Programma, secondo cui:

- Il contratto di locazione è stipulato direttamente tra proprietario e inquilino;
- L'Agenzia per la Casa – nella fattispecie Fondazione Abitare – svolge un ruolo di mediazione e supporto tra le parti, offrendo servizi di accompagnamento, garanzie e gestione delle risorse disponibili;
- Il rapporto tra l'Agenzia e l'Unione è formalizzato attraverso una specifica convenzione che ne definisce funzioni, responsabilità e strumenti operativi.

Nel corso del 2024, l'Agenzia per la Casa dell'Unione, gestita da Fondazione Abitare, ha assunto ufficialmente il nome di CASAVIVA, avviando concretamente la propria azione nella primavera dello stesso anno. È stato attivato uno sportello territoriale a Faenza, finalizzato alla raccolta di domande e offerte inerenti la locazione, e sono state realizzate azioni informative continuative rivolte ai cittadini riguardo agli strumenti economici messi a disposizione dal Programma regionale.

Un ulteriore passaggio strategico è stato la sottoscrizione di un accordo di collaborazione con le Agenzie Immobiliari locali, volto a rafforzare la rete di contatti e opportunità per l'intermediazione abitativa.

Il primo anno di attività si è chiuso con risultati significativi: 6 contratti di locazione sottoscritti e l'erogazione di contributi per la manutenzione degli immobili e il sostegno al pagamento dei canoni di affitto, segno tangibile della concretezza e dell'impatto sociale dell'azione avviata.

Gestione Sociale di Casa Universaal - Il progetto di social housing "Casa Universaal", realizzato nel nuovo complesso residenziale sorto sull'area dell'ex Albergo Universaal tra via Nullo e via Maceri, nel centro di Forlì, prosegue anche per tutto il 2024. L'iniziativa, promossa dal Fondo Emilia Romagna Social Housing – a cui partecipano, tra gli altri, il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Immobiliare SGR S.p.A. e la Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì – è attualmente gestita da InvestiRE SGR S.p.A. (Gruppo Banca Finnat).

Il complesso comprende 53 appartamenti, tra bilocali e trilocali, destinati alla locazione a canone calmierato secondo la convenzione stipulata con il Comune di Forlì nel 2018. Nel 2022, a seguito di un bando ad inviti lanciato nel 2021, FA si è aggiudicata – in associazione temporanea con la cooperativa sociale DiaLogos – la gestione della fase di avvio del progetto, grazie alla solida rete territoriale costruita negli anni.

L'attività ha incluso il supporto alle famiglie nell'accesso agli alloggi, nella gestione della contrattualistica e nell'ottenimento della residenza, mentre la mediazione sociale è stata curata dal personale di DiaLogos. La proroga dell'intervento fino al 2024 è stata accordata in considerazione del ruolo fondamentale che il servizio di accompagnamento abitativo e mediazione sociale ha avuto – e continua ad avere – nella risoluzione di criticità emerse in fase iniziale, soprattutto in relazione a problematiche impiantistiche che avevano generato tensioni tra gli inquilini.



Azioni di contrasto all'esclusione sociale - Il Comune di Forlì ha promosso un percorso di co-progettazione rivolto agli enti del Terzo Settore attivi nel campo dell'abitare, ai sensi dell'art. 55 del D.lgs. n. 117/2017, con l'obiettivo di attivare interventi strutturati di contrasto all'esclusione sociale. Il progetto ha previsto servizi di prima accoglienza – sia residenziale che diurna – e lo sviluppo di percorsi individualizzati di accompagnamento all'autonomia abitativa secondo il modello “Housing First”.

FA, già coinvolta nella fase iniziale della progettazione, ha preso parte al lavoro dell'équipe multidisciplinare incaricata della presa in carico dei casi segnalati dai servizi sociali, mettendo a disposizione competenze specifiche in materia di scouting immobiliare e accompagnamento abitativo.

Nel corso del 2024, ultimo anno di attuazione del progetto, l'attività si è intensificata, con un impegno crescente nella gestione dei percorsi individuali e nella risposta a situazioni caratterizzate da elevata complessità. L'équipe ha affrontato numerose fragilità abitative e sociali attivando, in modo coordinato, risorse e strumenti volti a garantire non solo l'inserimento in contesti abitativi adeguati, ma anche l'affiancamento costante nel raggiungimento di una maggiore autonomia personale. Particolare attenzione è stata dedicata alla stabilizzazione dei percorsi già avviati, alla costruzione di reti territoriali di supporto e alla definizione di soluzioni durature.

Il progetto, conclusosi il 31 dicembre 2024, ha traghettato i nuclei e le persone prese in carico verso il nuovo programma di Housing First finanziato dal PNRR – Missione 5 “Inclusione e Coesione”, assicurando così continuità agli interventi avviati e valorizzando il lavoro svolto.

Bando Itasolidale: Nel 2024, la Fondazione Abitare ha concluso con successo il progetto avviato in risposta agli eventi meteorologici avversi che nel maggio 2023 hanno colpito vasti territori dell'Emilia Romagna. A fronte di questa emergenza, l'ente filantropico ITASolidale ha organizzato una raccolta fondi straordinaria, coinvolgendo numerosi dipendenti e agenti della Compagnia Assicuratrice ITAS. I fondi raccolti sono stati destinati, tramite un bando dedicato, alle realtà che si sono attivate fin da subito per supportare la popolazione colpita.

La Fondazione Abitare ha partecipato al bando candidando la propria azione di scouting immobiliare e accompagnamento abitativo, dedicata alle persone che avevano perso temporaneamente o definitivamente la propria abitazione. La Fondazione ha ottenuto un finanziamento di € 5.000, che ha consentito l'avvio delle attività di supporto.

Nel 2024, la fase di chiusura del progetto ha visto la completa realizzazione delle attività previste, con un attento monitoraggio dei risultati ottenuti. La rendicontazione finale è stata condotta con precisione, analizzando l'utilizzo dei fondi e assicurando la massima trasparenza nella gestione delle risorse. I report finali sono stati redatti, evidenziando non solo gli esiti raggiunti, ma anche le lezioni apprese durante l'intervento.

Il processo di chiusura ha incluso una valutazione complessiva dell'efficacia dell'azione svolta, assicurando che gli obiettivi prefissati fossero stati raggiunti. L'intervento ha avuto un impatto positivo nella risposta alle difficoltà abitative delle persone coinvolte, contribuendo al rafforzamento della nostra missione di supporto alle comunità in difficoltà.

La rendicontazione, formalmente conclusa nel 2024, rappresenta un passo fondamentale per garantire la trasparenza e la responsabilità nei confronti dei nostri partner e degli stakeholder. Inoltre, essa costituisce uno strumento di valutazione per il miglioramento continuo delle attività della Fondazione Abitare.



Coabitazione per neo maggiorenni - La Fondazione Abitare supporta la cooperativa Paolo Babini nella gestione di un progetto dedicato all'autonomia di giovani neo-maggiorenni provenienti da situazioni protette. L'appartamento messo a disposizione dalla cooperativa ha ospitato nel 2024 due ragazzi e due ragazze, ed è uno spazio pensato per favorire la transizione verso una vita indipendente.

La Fondazione si occupa di accompagnare gli abitanti del progetto nel percorso abitativo, promuovendo una convivenza basata sulla condivisione e sul rispetto delle regole, che vengono definite insieme agli stessi giovani. Questo approccio partecipativo permette di sviluppare un senso di responsabilità e di rispetto reciproco, fondamentale per la loro crescita.

Oltre all'accompagnamento quotidiano, la Fondazione gestisce tutta la parte burocratica e manutentiva legata alla sistemazione abitativa, garantendo che gli aspetti pratici della vita quotidiana siano sempre in ordine e ben organizzati.

Durante l'anno, sono previsti momenti di confronto collettivo con la case manager della cooperativa, per monitorare i progressi del percorso, fare il punto sugli obiettivi raggiunti e verificare l'andamento delle azioni intraprese. Questi incontri sono un'opportunità per riflettere sul percorso di autonomia e per adattare il progetto alle esigenze emergenti dei giovani, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati e il loro pieno inserimento nella comunità.

Abitare | Femminile | Plurale - coabitazione in via Seganti un progetto di coabitazione pensato per accogliere donne che attraversano momenti di fragilità abitativa o che stanno costruendo il proprio percorso verso l'autonomia.

Grazie alla disponibilità di una villa storica immersa nel verde, a Forlì – un luogo ben conosciuto e riconoscibile dalla comunità locale – abbiamo l'opportunità di trasformare uno spazio speciale in una casa viva, accogliente e aperta.

Il progetto nasce con l'intento di coniugare il bisogno di un'abitazione sicura e dignitosa con il valore delle relazioni: un abitare che non è solo convivere, ma condividere esperienze, sostegno reciproco e possibilità di crescita personale.

Rigenerazione urbana e abitare plurale - Recupero edificio pubblico in Corso Mazzini - nel centro storico di Forlì, la Fondazione si è proposta come soggetto gestore di un edificio comunale da anni in disuso, con l'obiettivo di ripristinare circa 12 appartamenti da destinare all'emergenza abitativa. Nel corso del 2024 è stato condotto uno studio di fattibilità, avviato in collaborazione con l'Amministrazione comunale, che si è protratto nel 2025 e che dovrebbe portare, nell'anno in corso, alla concessione formale dell'immobile alla Fondazione e all'avvio concreto del progetto. L'intervento sarà realizzato per fasi, per minimizzare l'impatto sull'area circostante e consentire un adeguato adattamento degli spazi alle nuove esigenze abitative. La Fondazione intende così esercitare la propria missione contribuendo alla rigenerazione urbana con un approccio sostenibile: il progetto adotterà la tecnica del "restauro timido", capace di coniugare la tutela dell'identità storica dell'edificio con la creazione di soluzioni abitative moderne e inclusive, in armonia con il quartiere.

Donazione immobiliare a finalità abitative - Recupero edificio via Cattaneo - ancora nel centro storico di Forlì, un proprietario ha scelto di donare alla Fondazione un immobile dal quale potranno ricavarsi 4 unità abitative minime. Dopo il periodo di analisi avviato nel 2024, la donazione si concretizzerà nel corso del 2025, rappresentando per noi un primo, significativo esempio di lascito immobiliare finalizzato all'inclusione abitativa. Il progetto prevede il recupero dell'edificio per rispondere a bisogni temporanei ma significativi e determinanti verso l'autonomia con l'obiettivo di trasformarlo in un modello replicabile di accoglienza e rigenerazione urbana. Questa donazione apre anche l'opportunità di avviare una rete territoriale di finanziatori pubblici e privati per sostenere i costi della ristrutturazione, rafforzando così la visione della Fondazione e il suo radicamento locale.



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

Relazione del Presidente sull'andamento 2024 e sulle prospettive 2025

Il 2024 ha rappresentato per Fondazione Abitare un anno di consolidamento ma anche di riflessione profonda sul mutato contesto abitativo e sulla necessità di ripensare alcune strategie operative. Proseguendo la nostra attività storica – promuovere l'inclusione abitativa per quella fascia “grigia” di cittadini che non riesce ad accedere al libero mercato della locazione – abbiamo potuto osservare alcune tendenze che impongono nuove considerazioni di merito e di metodo.

Come noto, il nostro modello d'intervento si fonda sull'assunzione diretta dei contratti di locazione da parte della Fondazione, garantendo ai proprietari affidabilità nella gestione del bene e accompagnando gli inquilini con un'attività di supporto sociale e amministrativo. Questo schema ha prodotto nel tempo risultati importanti, favorendo percorsi di affrancamento e stabilizzazione. Tuttavia, le condizioni del mercato abitativo odierno – sempre più selettivo e rigido – stanno modificando radicalmente la dinamica di turnover. Chi oggi accede a un alloggio gestito dalla Fondazione raramente riesce a emanciparsene, non per mancanza di autonomia, ma per l'assenza di alternative realistiche sul mercato. Ne deriva una significativa riduzione delle possibilità di offrire nuovi alloggi, che anche nel 2024 ci ha costretto a limitare l'attività dello sportello per la raccolta delle domande.

A questa criticità sul fronte della domanda si affianca una fragilità strutturale anche sul lato dell'offerta. Il triennio si è chiuso con un numero stabile di alloggi gestiti, ma segnato da un costante ricambio: tanti ingressi quanti abbandoni. I motivi principali della mancata conferma dei contratti da parte dei proprietari sono legati all'obsolescenza del patrimonio edilizio e alla difficoltà, spesso insormontabile, di far fronte agli adeguamenti necessari. In molti casi, la scelta è stata quella della vendita dell'immobile.

Da questa doppia osservazione – la rigidità della domanda e la fragilità dell'offerta – è emersa con chiarezza, nel corso del mandato, la necessità di un salto di scala. Il nostro ruolo di garanti deve evolvere in una funzione più strutturata, in grado di intervenire anche su patrimoni immobiliari dismessi o sottoutilizzati, attivando processi di riqualificazione leggera, replicabile, capace di rispondere all'emergenza abitativa con interventi numericamente più impattanti. È in questa direzione che abbiamo lavorato durante questo intero anno pensando anche alla costituzione di un comitato scientifico della Fondazione incaricato di analizzare la fattibilità di interventi su edifici inutilizzati. Un primo obiettivo è promuovere presso i proprietari l'applicazione di tecniche come il “restauro timido”, orientate a un recupero non invasivo e sostenibile degli spazi abitativi.

Sempre nel 2024 ha preso avvio una nuova linea d'azione: l'incarico di Agenzia per la Casa dell'Unione della Romagna Faentina, *Casa Viva*, per svolgere il Programma *Patto per la Casa* promosso dalla Regione Emilia-Romagna con la finalità di aumentare il numero di alloggi in locazione fornendo garanzie e fondi per proprietari/e e inquilini/e. Si è trattato di un passaggio importante, che ha riconosciuto il valore di un'esperienza maturata nel tempo e la capacità della Fondazione di incarnare un modello di mediazione abitativa affidabile, attento ad ogni aspetto della locazione.



L'attuazione del programma regionale ha permesso di verificarne le potenzialità ma anche di coglierne i limiti attuali. In particolare, è emersa l'esigenza di un maggiore riconoscimento del carico di lavoro in capo alle Agenzie, la necessità di rendere strutturali i fondi dedicati e di garantire una maggiore flessibilità rispetto alla diversità dei territori. In questo quadro, l'Unione della Romagna Faentina ha scelto di cofinanziare l'attività, riconoscendo il valore di una presenza qualificata e capillare. Il programma resta sperimentale, ma ha già dimostrato di poter essere un tassello fondamentale per politiche abitative più efficaci.

Questa esperienza ha inoltre aperto un nuovo fronte di sostenibilità economica per la Fondazione, che in questo ambito opera non più come conduttore diretto, ma come soggetto gestore in mediazione, retribuito a rendicontazione. Si tratta di un modello replicabile, che potrebbe rafforzare l'equilibrio economico dell'ente a sostegno delle sue attività prevalenti, da sempre caratterizzate da una difficile sostenibilità finanziaria.

Con questa relazione si chiude il triennio di mandato dell'attuale Consiglio di Amministrazione e della Presidenza. È l'occasione per restituire non solo un bilancio dell'ultimo anno, ma una riflessione più ampia sull'operato complessivo e sulla traiettoria intrapresa dalla Fondazione.

La complessità crescente dell'ambito abitativo, la trasformazione dei bisogni, il mutamento delle condizioni del mercato e la necessità di risposte integrate hanno trovato in questi tre anni una governance impegnata, capace di consolidare l'esistente e, allo stesso tempo, di aprire nuovi percorsi. Il lavoro svolto non rappresenta un punto di arrivo, ma una base solida su cui innestare il futuro. A chi sarà chiamato a guidare la Fondazione nei prossimi anni resta l'onere e l'onore di continuare a interpretare con lucidità e responsabilità un ruolo che è diventato sempre più centrale per il benessere delle comunità locali.



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 2024, 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 2024 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento dell'organo di controllo degli enti del Terzo settore emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicate nel mese di dicembre 2020.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi porto a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame dall'organo di amministrazione dell'ente il bilancio d'esercizio della **Fondazione Abitare ETS** al 31.12.2024, 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 8.839,91**, 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'adequazione 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 2024, 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 2025

L'organo di controllo
Dott. Aride Missiroli



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

www.fondazioneabitare.it