

**Fondazione**  
“COMITATO PER LE CASE AD USO DEGLI INDIGENTI DI FIRENZE”  
“ o.n.l.u.s. ”

50136 FIRENZE- VIA MANNELLI N 71

- TEL  055/ 666.322 – FAX  055.669.623  
CODICE FISCALE : 80008550487 – P. IVA : 01799910482  
E MAIL: [direttore@1885onlus.org](mailto:direttore@1885onlus.org)

**RELAZIONE AL BILANCIO CONSUNTIVO 2022 -**

Nella redazione del conto consuntivo, si sono osservati i seguenti principi e criteri; approvati con il parere favorevole del Collegio dei Sindaci Revisori dei Conti :

**– Principi generali di redazione del rendiconto.**

In conformità con il principio contabile n. 1 redatto dall’OIC, per gli enti non profit (rubricato “*Quadro sistematico per la preparazione e la presentazione del bilancio degli enti non profit*”) la Fondazione, nella redazione del proprio rendiconto annuale, si attiene ai seguenti principi di carattere generale:

**Rilevazione dei fatti di gestione secondo il principio di competenza economica**, inteso come:

- Competenza temporale: i costi e i ricavi sono imputabili all’esercizio se sono maturati nel periodo
- Competenza economica: i costi si considerano di competenza se sono riferiti ai ricavi dell’esercizio.

**Principio della chiarezza**

Inteso quale *trasparenza e leggibilità*, conseguita attraverso:

- La distinta indicazione delle componenti di reddito e di patrimonio, raggruppate in voci omogenee senza compensazioni;
- La netta distinzione tra componenti ordinari e straordinari del reddito d’esercizio.
- La separata classificazione dei costi e ricavi della gestione istituzionale dagli altri costi e ricavi d’esercizio (attività connesse).

**Principio della prudenza**

- I profitti non ancora realizzati non devono essere contabilizzati, le perdite anche non completamente realizzate, e quindi presunte, devono essere iscritte in bilancio.
- Si deve tener conto dei rischi e delle perdite di competenza dell’esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

**Principio della comparabilità**

La comparabilità dei bilanci si realizza al verificarsi delle seguenti condizioni:

- Costanza nella forma di presentazione e nella modalità di presentazione delle voci.
- Costanza dei criteri di valutazione.
- Chiara evidenza per gli eventi di carattere straordinario e per i mutamenti strutturali.

**Principio della continuità**

- I criteri di valutazione non possono essere modificati da un anno all’altro.

- Sulla continuità di applicazione dei criteri di valutazione si fonda la comparabilità dei bilanci.
- Nel caso fosse apportata qualunque modifica, ne deve essere data ampia notizia sia sulla motivazione sia sull'effetto del cambiamento.

### **I.3 – Piano dei conti.**

Il Piano dei conti adottato dalla Fondazione rispecchia lo schema di Bilancio più sopra illustrato ed è articolato in un sistema di per mastri e “sottoconti” che, sia per i conti di natura “patrimoniale sia per quelli “economici”, può essere sinotticamente così rappresentato:

- Mastro
  - Conto
    - Sottoconto

### **I.4 – Scritture contabili e rilevazioni di bilancio relative alla gestione del patrimonio immobiliare.**

Stante la natura dell'attività istituzionale principale dell'Ente, consistente nella locazione d'immobili di abitazione per miti canoni mensili a persone e famiglie in stato d'indigenza o bisogno, particolare attenzione viene posta alla rilevazione dei fatti concernenti la gestione del patrimonio immobiliare e la relativa rappresentazione in bilancio degli stessi. Tale rilevazione è effettuata secondo le seguenti linee guida generali:

- (a) Il patrimonio immobiliare dell'Ente, è iscritto fra le immobilizzazioni materiali alla voce B.II dello Stato patrimoniale attivo, «*Immobili a destinazione abitativa impiegati nell'attività istituzionale*».
- (b) La sede degli uffici della Fondazione, strumentale per natura ma anch'essa destinata al supporto dell'attività istituzionale al perseguimento degli obiettivi statutari, è iscritta in separata voce fra gli «*Immobili strumentali*» alla voce B.II dello Stato patrimoniale attivo.

Il valore d'iscrizione dei suddetti immobili patrimoniali, in conformità con le previsioni del codice civile e del “quadro sistematico per la preparazione e la presentazione del bilancio degli Enti non-profit” (del maggio 2011 da Agenzia per le Organizzazioni non lucrative di Utilità sociale): paragrafo 3.4.9 del Principio contabile n. 1 per gli enti non profit, è individuato nel «**costo storico**» dei singoli cespiti. Il valore degli immobili presente nella sezione “attività” dello stato patrimoniale è al 31.12.2022 pari ad euro 9.437.465,74=; nel precedente bilancio consuntivo 2021, detto valore era di euro: 9.875.766,41 =. Per l'Esercizio 2022 si evidenzia che: nonostante la manutenzione incrementativa al Patrimonio Immobiliare registri un totale di € 461.699,33, nel corso dell'esercizio 2022 sono stati sterilizzati i contributi CRF finalizzati ai restauri degli alloggi per tutto il triennio 2020 – 2022 per un totale di € 900.000,00 per i tre anni considerati. Il motivo deriva dalla variata destinazione dei fondi deliberati originariamente dalla Fondazione CRF, che dalla originaria previsione di risanamento di facciate e tetti, è stata poi finalizzata al risanamento di unità abitative singole, con esplicita richiesta di variata destinazione del contributo, al fine di poter rispondere con un numero maggiore di

ristrutturazione di alloggi e, conseguentemente di assegnazioni ai numerosi nuclei familiari presenti in graduatoria alloggi. Questa particolare situazione fa sì che per questo anno 2022, non ci sia una variazione positiva del valore degli immobili sullo stato patrimoniale.

- (c) L'immobile a destinazione strumentale (uffici) è ammortizzato con aliquota annua del 3%, ritenuta congrua a rappresentare l'effettivo deperimento di valore del suddetto cespite.
- (d) Come sopra anticipato, i costi di ammodernamento o di miglioramento, incluse le modifiche e le ristrutturazioni effettuate in modo da aumentarne la rispondenza agli scopi per cui il bene era stato acquisito, sono portati ad incremento del valore dei cespiti (cioè sono state "capitalizzate"), laddove gli stessi comportano un aumento significativo e misurabile di capacità o di produttività o di sicurezza o di vita utile dei beni cui sono riferiti. I costi diversi dai precedenti (ad esempio spese di manutenzione ordinaria) sono imputati direttamente al conto economico del periodo di competenza. La concreta individuazione della natura (incrementativa o meno) delle spese è effettuata con il supporto del reparto tecnico della Fondazione.
- (e) Il bilancio suddiviso in situazione patrimoniale e conto economico, redatto sia nella forma di bilancio di verifica a sezioni unite, ed anche nella nuova versione di "bilancio riclassificato" per gli Ente del terzo settore- R.T.S., fornirà informazioni sulla gestione dei servizi resi e sui costi delle attività intraprese, giammai potrà però misurare il contributo della nostra gestione all'aumento della qualità della vita delle famiglie che hanno beneficiato di un alloggio abitativo a modesti canoni di locazione mensili, come recita l'articolo 3 dello Statuto.
- (f) Periodicamente, alla Presidenza, al CDA, e al Collegio dei Revisori vengono fornite le seguenti informazioni:

✚ **Comunicazioni mensili interne alla Presidenza ed agli Organi**

**collegiali**: sono stati adeguatamente informati gli Organi volitivi e di controllo della Fondazione su tutti gli avvenimenti rilevanti per l'ente, ma non contabilizzati o non immediatamente rilevabili dal conto economico, né dallo stato patrimoniale che, per la natura stessa di detti documenti, non sono adatti a rappresentare tali avvenimenti aziendali di rilievo, come ad esempio: rapporti e problematiche con i rappresentanti degli inquilini, problematiche operative tecniche di intervento a carattere d'urgenza sui fabbricati di proprietà della fondazione, rapporti con i Sindacati degli inquilini e loro richieste, rapporti con l'Amministrazione Comunale di Firenze, per quanto concerne le posizioni in sofferenza della Fondazione, soggette poi a azione esecutiva di sfratto, con previsione di intervento dell'Amministrazione Comunale, per il risanamento della situazione economica onde evitare lo sfratto e per quanto riguarda famiglie con minori e/o con soggetti che rappresentino "casi sociali".

✚ **Controllo di gestione**: sono stati forniti mensilmente al CDA ed all'organo di vigilanza ed ai Sindaci Revisori dei Conti le analisi mensili delle liquidità esistenti sui conti correnti ordinari aperti presso:

Intesa San Paolo agenzia n 5 di Firenze conto corrente numero 4107 - ed al conto corrente postale n 338509 ed alla cassa economato, oltre al c.d. “*cruscotto di controllo mensile*” dal quale sono sempre stati monitorati i conti di bilancio con allegata situazione degli “scostamenti” fra i budget iscritti a preventivo e l’andamento mensile sui diversi conti di bilancio; intervenendo, quando vi è stata necessità, alle conseguenti scritture di rettifica e di assestamento sempre con preventiva approvazione dei competenti Organi della Fondazione. Sono stati altresì forniti agli Organi della Fondazione le indicazioni dei lavori del così detto “*cruscotto di controllo degli alloggi*”, in particolare sono stati forniti mensilmente al Presidente, alla Commissione alloggi ed al CDA, i dati delle unità abitative in ristrutturazione, i contratti di conduzione perfezionati a seguito di assegnazione di unità abitativa, e gli alloggi residui liberi per l’esercizio 2022; altri dati contabili ed extra-contabili, sono stati forniti dagli uffici e dai Funzionari della Fondazione in relazione ad altrettanti dati e notizie importanti e, tese a rendere una sempre analitica e puntuale informazione ai competenti Organi volitivi e di controllo.

✚ **Promozione dell’immagine della Fondazione**: La Presidenza, il CDA e la Commissione alloggi hanno provveduto a garantire trasparenza di risultati di gestione per favorire la diffusione di una immagine positiva della Fondazione e del suo operato, in particolare mantenendo importanti e proficui rapporti istituzionali con la Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze, la quale da anni, è sempre attenta e sensibile all’housing sociale nella città di Firenze. Importante anche l’ottimo rapporto istituzionale che si intrattiene ormai da molti anni con l’Amministrazione Comunale di Firenze e, con la quale si collabora, per l’esigenza abitativa di quei nuclei familiari ai quali il Comune non riesce a far fronte.

✚ **Comprensione delle finalità istituzionali**: tramite le scelte organizzative aziendali e le direttive degli Organi aziendali sono state esplicitate le forme scelte per il migliore perseguimento degli scopi istituzionali e statutari, concorrendo con coloro che operano per la Fondazione e con la Fondazione, nonché con l’Amministrazione Comunale di Firenze (in particolare l’assessorato politiche e sicurezza sociale) a meglio comprendere gli scopi e consolidarne la condivisione per la migliore futura operatività dell’ente.

Viste ed esemplificate queste caratteristiche eterogenee, e la loro utilità sia esterna, sia interna, la presente relazione al bilancio consuntivo – 2022 – si configura come naturale elemento di congiunzione fra la contabilità generale e la contabilità analitica, i cui principi fondanti sono di seguito elencati:

- **L’obiettività**: delle rilevazioni in termini di fondatezza, verificabilità e completezza (cioè l’ufficio ragioneria della fondazione ha provveduto a registrazione sistematica di tutti gli avvenimenti di interesse economico – patrimoniale).

- **La quantificazione dei diversi fenomeni aziendali** rilevati nel corso dell'esercizio finanziario in esame anche se non sempre in termini monetari (ad esempio operatività lavorativa dei dipendenti con il nuovo regolamento funzionale adottato, codice etico di cui alla legge 231, riunioni aziendali con le ditte fornitrici di servizi della fondazione per la migliore, trasparente organizzazione di lavoro e per il migliore raggiungimento dei progetti obbiettivo che, sono rappresentati dal numero di alloggi da ristrutturare e dare poi in conduzione ai nuclei familiari presenti in graduatoria, analisi dell'età e della situazione dei nostri inquilini, etc.). Adeguato e terminato anche il GDPR inerente alle nuove disposizioni in materia di dati sensibili nonché debitamente aggiornato con le misure residuali di contenimento del Sars-Covid 19 debitamente inviate sia al medico del lavoro responsabile, nella persona della Dottoressa Gori Marcella, sia alla ASL competente.
- **Comprensibilità**: dell'esposizione dei dati patrimoniale ed economici costantemente forniti, in termini di chiarezza contabile- amministrativa, di linguaggio, significatività delle voci ed utilizzabilità delle informazioni contenute e registrate.
- **L'analiticità**, intesa come idoneo dettaglio delle voci di bilancio
- **Trasparenza**: di ogni scelta aziendale e contabile, anche ove la medesima non fosse direttamente correlata con registrazioni contabili di tipo economico e/o patrimoniale (come ad esempio assegnazione lavori, conferimento di incarichi a professionisti esterni, attribuzioni di incarichi a progetto, azioni legali e civilistiche, penali ed amministrative da intraprendere nell'interesse dell'istituzione, etc. )
- **Economicità**: costante attenzione ed analisi per il controllo, dei costi aziendali, al fine di ottenere sempre il miglior risultato con il minimo impegno economico.

La Fondazione ed i vari Uffici hanno operato per il 2022, così come per gli esercizi pregressi, al miglioramento ed implementazione dei seguenti processi aziendali e formativi/informativi:

- i) **Programmazione e controllo**: il sistema di programmazione e di controllo (denominato internamente P&C), è uno strumento di gestione indispensabile che tende ad evidenziare su base mensile e quindi annua l'andamento dell'utilizzo delle risorse disponibili per il raggiungimento dei fini istituzionali. Tale fase programmatica di lavoro si è basata su strumenti organizzativi che sono stati:
  - (1) **Programmazione** con adozione di delibera dei progetti obbiettivo per l'esercizio 2022
  - (2) **Budgeting**: mediante la predisposizione di un bilancio di tipo economico- patrimoniale con esposizione dei vari budget.

- (3) **Reporting**: mensile degli scostamenti fra budget/andamento mensile, il così detto cruscotto di controllo, nonché di un bilancio di verifica semestrale con conseguente relazioni agli Organi apicali della Fondazione.
- (4) **Scritture di rettifica ed assestamento**: ai budget iniziali in relazioni ai fatti aziendali poi verificatisi in corso di esercizio e non prevedibili al momento della redazione del previsionale.
- ii) **Controllo di gestione**: al precedente processo aziendale è seguito necessariamente il controllo di gestione, con lo scopo di armonizzare le decisioni degli Organi volitivi e di controllo, con le risorse disponibili e con le conseguenti attuazioni dei singoli fatti aziendali, con emissione dei necessari documenti tesi ad eseguire detto controllo.

Procediamo quindi con l'analisi analitica delle varie voci di mastro contabile.

Nel Bilancio consuntivo 2022, troviamo nell'esposizione a sezioni contrapposte:

### STATO PATRIMONIALE

#### ATTIVITA':

- **01005 - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**: immobilizzazioni relative all'acquisto di licenze d'uso a tempo indeterminato relative a Software necessari al corretto espletamento delle attività informatiche degli uffici. La variazione della suddetta voce per l'anno 2022 è stata pari a euro 4.406,74 al netto del fondo ammortamento iscritto nelle passività alla voce 0601116.
  - **01010 – IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**: elenco immobili di proprietà della fondazione iscritti al “costo storico”. Il valore degli immobili presente nella sezione “attività” dello stato patrimoniale è al 31.12.2022 pari ad euro 9.437.465,74=; nel precedente bilancio consuntivo 2021, detto valore era di euro: 9.875.766,41 =. Per l'Esercizio 2022 si evidenzia che: nonostante la manutenzione incrementativa al Patrimonio Immobiliare registri un totale di € 461.699,33, nel corso dell'esercizio 2022, sono stati sterilizzati i contributi CRF finalizzati ai restauri degli alloggi per tutto il triennio 2020 – 2022 per un totale di € 900.000,00 per i tre anni considerati=, si rimanda a quanto evidenziato a pagina n 2 della presente nota integrativa.
  - **01020 BENI MOBILI** – si tratta del valore dei beni mobili strumentali ammortizzabili, iscritti al costo storico di acquisto pari a euro 135.990,00= , e sistematicamente ammortizzati con rilevazione della quota di ammortamento annuo nella sezione delle PASSIVITA' al conto 0601115 “ f.do amm. Beni mobili (ante passaggio) “ che riporta, al 31/12/2022, un importo pari ad euro 78.731,51=. **Incrementi anno 2021: euro 3.303,76=** con rilevazione della quota di ammortamento annuo nella sezione delle PASSIVITA' al conto 0601117 “ f.do amm.to Apparecchiature elettroniche “ per euro 16.386,24= . Valore netto complessivo beni mobili al 31.12.2022 per **euro 85.202,76=** dati dalla somma algebrica del costo meno il fondo ammortamento.
- 0201010 - CREDITI VS AFFITTUARI, si tratta degli importi dei canoni di locazione maturati nel 2022 e anni pregressi , non ancora incassati alla data del 31.12.2022, pari a un totale nominale lordo di € 787.715,52=

Il recupero della morosità anni pregressi incassato nel corso del 2022 è stato pari ad € 152.785,72=. Questo importo è compreso all'interno del totale dei fitti incassati nel 2022 e pari ad € 2.428.917,12=.

Di seguito l'analisi dei crediti risultanti al 31/12/2022

Ricavi: voci di bilancio: " A 01010- A 01015": Totale Emesso Fitti anno 2022: = 2.611.251,02.= questo valore tiene conto delle variazioni reddituali dei vari nuclei familiari intercorse nell'esercizio 2022, e quindi, del canone soggettivo applicato ad ogni contratto di conduzione. Il valore dell'emesso su indicato, non tiene conto di euro 16.5587,68= afferenti la locazione della facciata tergo dell'edificio di via del Franciabigio concesso in conduzione alla società Silvineon per pubblicità.

Totale Incasso Fitti registrati nel corso del 2022 - € 2.428.917,12== di cui:

- € 152.785,72 =.relativi a crediti anni pregressi come da prospetto elaborato dall'Ufficio economico con l'utenza del febbraio 2022 per gli anni dal 2010 a 31.12.2021.
- La differenza tra il totale emesso dedotto il totale incassato nel corso del 2022 da vita ad un credito residuo al 31/12/22 pari ad € 182.333,90= (VALORE DATO DALLA DIFFERENZA FRA EMESSO PER EURO 2.611.251,02= - ED INCASSATO PER EURO 2.428.917,12= )

Sul valore della differenza fra emesso 2022 pari ad euro 2.611.251,02 ed incassato ( al 31.12.2022) pari ad euro 2.428.917,12=, ma al quale si considerano e si aggiungono i canoni incassati nel 2023 , precisamente alla data del 31 gennaio 2023, ma afferenti al 2022 per euro 33.608,72= ed euro 6.730,29= per gli anni pregressi e precisamente dal 2013 al 31.12.2021, per pagamenti eseguiti in ritardo dagli inquilini ; da cui il totale di euro 40.339,01= ( come da elaborato dell'ufficio economico con l'utenza). Per cui avremo: [emesso per euro 2.611.251,02 – (2.428.917,12+ euro 40.339,01 = euro 2.469.256,13)= euro 141.994,89= Da cui si sviluppa il calcolo seguente: valore morosità del 2022 dato dalla seguente operazione : € 141.994,89 x 100: valore emesso € 2.611.251,02 = indice del 5,43 %.

Si precisa che questo indice risulta leggermente più alto rispetto all'esercizio precedente che era del 4,11%, ciò dipende principalmente dalle conseguenze della pandemia stante la biennale revisione dei redditi eseguita nel 2022.

Si ricordano in tal senso gli indici di morosità degli anni pregressi per una visione dinamica di tale dato contabile:

anno 2010 - indice del	2,43%
anno 2011 - indice del	2,90%
anno 2012 - indice del	4,51%
anno 2013 - indice del	3,60%
anno 2014 - indice del	4, 50%
anno 2015 - indice del	5,25%
anno 2016 - indice del	5,30%
anno 2017 - indice del	6,04%
anno 2018 - indice del	6,13%
anno 2019 - indice del	4,50%

anno 2020 - indice del	7,08%
anno 2021 - indice del	4,11%
Anno 2022- indice del	5,43%

- Le poste sotto elencate trattano (suddivisi per natura del rimborso) anticipazioni della Fondazione fatte negli anni per i quali ancora non è pervenuto il rimborso, e che verosimilmente avverrà nei futuri esercizi finanziari:
  - 0201045 RIMBORSO LAVORI
  - 0201046 RIMBORSO SPESE LEGALI
  - 0201047 RIMBORSO ACQUA
  - 0201048 RIMBORSO PULIZIE SCALE
  - 0201049 RIMBORSO QUOTE SINDACALI
  - 0201050 RIMBORSO IMPOSTA DI REGISTRO
  - 0201052 RIMBORSO PER ANTICIPO IMPOSTE VARIE
  - 0207051 RIMBORSO LUCE

Il totale algebrico delle voci su elencate è pari a € 703.064,81=

- 0201060 – SOMME ACCERTATE DA INCASSARE: € 10.000,00= rappresentano la cifra residua, ancora da incassare al 31.12.2022 del Contributo riconosciuto dall’Ente CRF riferiti al residuo credito relativo al Contributo Galliano-Spontini.
- Le voci di dettaglio comprese nel Mastro 02020 – DISPONIBILITA’ LIQUIDE pari ad euro: 507.539,67= al 31.12.2022, sono afferenti a c/c bancari e postale n 338509, e cassa economato, quadrati al 31/12/2022 con gli estratti conto dei vari Istituti
- **PASSIVITA’**
- **Le voci di dettaglio comprese nel Mastro 05010 – PATRIMONIO NETTO pari € 5.387.596,71= a seguito delle operazioni di chiusura del bilancio 2022. Il Patrimonio netto presente al 31.12.2020 che era di euro. 5.125.311,91 = si è incrementato di € 262.284,80=, mediante movimentazione della “Riserva straordinaria” (conto 0501011). Tale incremento, in contropartita della imputazione di una corrispondente quota dell’avanzo annuale positivo di gestione (dell’esercizio corrente e degli esercizi precedenti), riflette l’aumento di valore del patrimonio immobiliare della Fondazione, conseguente al sostenimento di spese incrementative capitalizzate.**
- 0601520 – Fondo Accantonamento € 215.000,00- tale accantonamento è stato ritenuto a suo tempo opportuno, a fronte della copertura di possibili (ancorché non ritenuti probabili) rischi di future problematiche ereditarie. Nel momento in cui tale Fondo non avrà più motivo di esistere perché decorsi i termini di prescrizione per gli eredi Dolfi di impugnare il legato, detto importo potrà essere portato ad incremento del risultato d’esercizio.

- Le altre poste comprese nel Mastro 06010 – ACCANTONAMENTI sono afferenti a rischi potenziali come dettagliatamente indicati nelle corrispondenti voci di bilancio per un totale di € 889.888,26=
- Le poste comprese nel Mastro 06011 – FONDI AMMORTAMENTO per un totale di € 1.335.628,46 = di cui: € 1.228.520,04 relativi al fondo ammortamento fabbricati 2022.
- 0601510 – FONDO SVALUTAZIONE CREDITI – Iscritto in Bilancio per l'importo di € 250.000,00=. Detta cifra, è il saldo algebrico decurtato dei crediti perenti e rivalutato secondo quanto stimato e prevedibile per il prossimo esercizio finanziario. Il Fondo, come in precedenza ampiamente illustrato, è stato, dopo il passaggio a perdite dei crediti verso inquilini non più esigibili deliberato nel CDA del 20 Marzo 2023 con delibera n 8 , nuovamente adeguato ad euro 250.000,00=
- 07010 – ACCANTONAMENTO TFS iscritto per € 60.681,35= concerne la quota parte a carico della Fondazione (20% del totale liquidazione calcolato dall'INPDAP) accantonata negli anni pregressi e relativa al personale dipendente che sarà posto in quiescenza in futuro, alla data di redazione della presente nota integrativa, il fondo pare sufficiente a far fronte alle future necessità, come anche attestato dalla relazione del Consulente del lavoro.
- 0801010 – DEBITI VS FORNITORI € 98.539,16= relativi alle fatture di vari fornitori registrate a dicembre 2022 e liquidate successivamente nell'esercizio 2023.
- 0801025- Debiti Vs. altri finanziatori per euro: 1.239,44= pari alle spese di bollette telefoniche.
- 0801040 – DEBITI VS. INAIL € 1.221,94= all'autoliquidazione INAIL- quota parte- pagata poi nel mese di febbraio 2023.
- 0801310- debiti tributari per IRAP- iscritto per euro 1.255,48=- rappresenta l'importo a saldo 2022 che sarà versato nel giugno 2023.
- 0801320- DEBITI tributari per IRES iscritto per euro 20.625,25, rappresenta l'importo a saldo del 2022 che sarà versato nel giugno 2023
- Le voci di dettaglio comprese nel Mastro 08015 – DEBITI A MEDIO LUNGO sono afferenti alle quote capitali dei Mutui in essere al 31/12/2022 e debito per depositi cauzionali verso inquilini , come da prospetti delle Banche, per totali euro: 3.377.404,37 = di cui per mutui, esattamente euro: 3.020.697,11=
- Dal totale del prospetto del riepilogo dello stato patrimoniale avremo un totale di attività eguale al totale delle passività pari ad euro: 11.639.120,54=

### **CONTO ECONOMICO:**

Passando all'esame delle singole voci più significative, e precisamente:

#### **Ricavi:**

- A 01010 - “pigiononi fabbricati”; avevamo previsto di emettere euro 2.400.000,00= si registra un valore effettivo dei fitti **emessi** per euro: 2.580.382,52= (da cui un maggior valore dell'emesso rispetto alla

previsione, di euro 180.382,52= derivante dalla revisione biennale dei redditi svolta nell'esercizio 2022)

- A 01015 di cui alla voce contabile “da inquilini per bollettini di ccp”. Avevamo previsto di emettere euro: 50.440,00= abbiamo registrato un effettivo emesso di euro: 47.456,18= quindi una minore lieve entrata di euro 2.983,82=.
- A 05010 di cui alla voce contabile “da diversi per rimborsi vari”, avevamo previsto un importo di euro 0=, abbiamo registrato un effettivo di euro 19.796,67=, per rimborsi da Enel, e da Publicacqua da cui un maggior incasso di euro 19.796,67=
- E 1010- E 1020- E 1030 di cui alle voce contabile: abbuoni attivi sopravvenienze attive, e insussistenze del passivo si registrano euro 1.443,08 .

### Costi:

- B 06010 e B 06011- Il totale annuo della voce “spese d'ufficio, posta, stampanti, hardware e software” avevamo previsto un totale delle due voci di euro: 51.100,00= ; risulta un costo effettivo pagato pari a : 51.290,72= ( cioè la somma delle due voci di cui sopra) per cui un lieve maggior valore sulla voce di costo di euro: 190,72=.
- B 07020 - B 07021- B 07023 Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione previste per euro totali 734.012,12= sono state sostenute nell'esercizio per effettivi euro: 666.513,70=, quindi una minore spesa di euro: 67.498,42=.
- **B07025** - B 07026 - B 07030 - di cui alle voci “assicurazione –incendio –rct e infortuni, D & O. ass.ne Tfr ” si era previsto un totale di euro: 46.100,00= , effettivamente spese euro: 49.668,01= quindi con un maggior valore della voce di costo di euro 3.568,01= adeguamento premio polizza D & O .
- B 07035 di cui alla voce “consulenze legali” previste per euro: 20.000,00= pagate per euro 16.104,57= da cui una minore spesa di euro 3.895,43=.
- B 07040 di cui alla voce consulenze tecniche, previste per euro: 165.489,37,00= pagate per euro: 219.560,41= da cui un maggior valore della voce di costo di euro 54.071,04= per consulenze professionali per lavoro propedeutico superbonus 110% e pareri fiscali e tributari.
- Il totale delle voci di cui agli emolumenti al personale, e di missione, per i dipendenti, inclusi gli oneri riflessi a carico Fondazione produce una previsione di euro : 359.467,48= ed in quanto ad oneri riflessi a carico della fondazione per euro: 90.000,00 quindi un totale generale di euro : 449.467,48=. Si registra, per la voce salari e stipendi, un effettivo costi di euro : 369.145,30= e per oneri riflessi euro: 97.830,90=, quindi un totale generale effettivamente pagato di euro: 466.976,20=. Quindi, nel 2022, una maggiore spesa- sulla macro voce del costo del personale di euro 17.508,72 =. Derivante da adeguamenti dei vigenti CCNL applicati di legge. Da cui l'indice di incidenza del costo del personale

inclusi gli oneri a carico della Fondazione è pari al 16.54% , derivante dal seguente conteggio: costi del personale con oneri euro 466.976,20x 100 : ricavi/costi di gestione euro 2.649.078,53 = 17,63%. Nel 2021 l'indice risultava essere del 16,54%, quindi nel 2022 un indice lievemente superiore del 1,09%. Tale indice (secondo il CCNL del comparto) è assai positivo tenuto conto che esso è inferiore al 30%, in genere ritenuto, in termini di analisi di bilancio e dei costi, l'indice a cui ci si riferisce, e da non dover superare, per considerare la voce di costo corretta e contenuta.

- B 11010 di cui alla voce “ amm.to fabbricati strumentali ( Uffici), iscritti per euro 2.000,00= registrati ammort.ti per 1.723,41=
  - B 12010 di cui alla voce “ amm.to beni mobili (ante passaggio), iscritti per euro 7.000,00= registrati ammort.ti per 7.157,41=
  - B 12015 di cui alla voce “Amm.to Macchine d'ufficio Elettroniche”, iscritti per euro 4.000,00= registrate per euro 4.966,25=
  - C 17015 di cui alla voce “ spese bancarie e tenuta conti correnti”. Iscritto a previsionale per euro 2.500,00= pagati per euro: 1.418,24= da cui un minor valore registrato sulla voce di costo di euro: 1.081,76=
  - C 17016 di cui alla voce “ spese e oneri di conto corrente postale sul conto n 338509”, iscritto a previsionale per euro 20.000,00= pagati per effettivi euro 5.210,64= da cui un minor valore sulla voce di costo di euro 14.789,36= per costi invio tramite postel bollettini mensili e spese e oneri ccp.
  - C 17050 di cui alla voce “ interessi passivi su mutuo Intesa San Paolo, iscritti a previsionale per euro 18.277,43= pagati per euro 18.277,43=.
  - C 17055 di cui alla voce “ interessi passivi su mutuo Intesa San Paolo, banca n 013483 iscritti a previsionale per euro: 82.093,60= e pagati per euro: 82.119,67=
  - C 18010 di cui alla voce contabile “ imposte e tasse” iscritto a previsionale per euro 80.000,00= pagate per euro 49.434,61= da cui un minore importo sulla voce di costo di euro 30.565,39= e precisamente:
    - Per imposta a carico Fondazione reg. contratti euro 38.737,03
    - Per decreti ingiuntivi e reg. sentenze legali per euro: 749,50
    - Per scia e diritti di seg. Edilizie occ. suolo per euro 3.331,08
    - Restanti per – cons.bonifica, Tari- per euro: 6.617,00
- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Totale a pareggio voce c 18010 | 49.434,61= |
|--------------------------------|------------|

- F 01010 Irap ed Ires: previsto a previsionale euro 240.000,00=, pagati 139.625,71 da cui un minor importo di euro 100.374,29= nel dettaglio avremo :

- Il dettaglio imposte relativo all'anno 2021 risulta il seguente:
  - IRES euro: 129.209,81
  - IRAP euro: 10.415,90
  - **Totale ires ed irap** **139.625,71=**

La su elencata analisi e raffronto con l'esercizio precedente è stata eseguita sulle voci principali e salienti, sia dello stato patrimoniale sia del conto economico

- Conto Z 00000 “ manutenzione incrementativa ai fabbricati” : questo conto, presente sul prospetto denominato “analisi scostamento preventivo/consuntivo, che non è propriamente un conto economico è stato inserito nel prospetto mensile degli scostamenti contabili, al solo scopo di dare immediata evidenza al Consiglio di amministrazione ed a tutti gli Organi di controllo, dell'importo del risultato di gestione, che è stato destinato specificatamente al sostenimento delle spese incrementative incidenti sul valore finale del patrimonio immobiliare. Per l'Esercizio 2022 si evidenzia che: nonostante la manutenzione incrementativa al Patrimonio Immobiliare registri un totale di € 461.699,33, nel corso dell'esercizio 2022 sono stati sterilizzati i contributi CRF finalizzati ai restauri degli alloggi per tutto il triennio 2020 – 2022 per un totale di € 900.000,00 per i tre anni considerati. Il motivo derivava variata destinazione dei fondi deliberati originariamente dalla Fondazione CRF che da facciate e tetti è stata finalizzata al risanamento di unità abitative singole al fine di poter rispondere con un numero maggiore di ristrutturazione e conseguentemente di assegnazioni ai numerosi nuclei familiari presenti in graduatoria alloggi. Questa particolare situazione fa sì che per quest'anno non ci sia una variazione positiva del valore degli immobili.

- **In conclusione**

- Anche nell'esercizio 2022, si è verificato un positivo andamento i cui risultati economici sono destinati ad incrementare la “*Riserva Straordinaria*” nel pieno rispetto delle finalità istituzionali.
- Anche sotto il profilo finanziario, la gestione è sempre risultata in equilibrio. I costi del personale sono contenuti nei limiti di spesa previsti dai vigenti CCNL di comparto. La percentuale di incidenza sui ricavi e sui costi, è in linea sia con gli ultimi tre esercizi finanziari, sia con gli indicatori economici di settore per i rispettivi comparti contrattuali.
- I costi della manutenzione del patrimonio abitativo sono sempre stati oggetto di attenta preventiva analisi da parte dei competenti Uffici, poi sottoposti all'attenzione della Presidenza e del CDA per la conseguente autorizzazione di spesa e nel rispetto delle decisioni assunte dal Consiglio di amministrazione, nell'ottica del miglior controllo e contenimento dei “costi”.
- Carichi fiscali e tributari, in genere, in linea di spesa con gli ultimi cinque esercizi finanziari, tenendo presente che, avendo adeguato un numero di unità abitativa assai rilevante nel 2022, ed avendo assegnato e conseguentemente stipulato n. 46 nuovi contratti di conduzione e n 5 sfratti per morosità regolarmente eseguiti. La gestione contabile amministrativa ha evidenziato l'attenzione degli Uffici al massimo

contenimento delle spese, e nel rispetto delle indicazioni fornite dalla Presidenza e dal Consiglio di Amministrazione, con la conseguente possibilità della creazione ed implementazione dei Fondi per gli esercizi futuri. Dalle verifiche amministrative del Collegio dei Revisori contabili e dell'Organismo di Vigilanza, non sono emersi rilievi e/o criticità.

**INDICATORI DI BILANCIO esercizio 2022 su dati del consuntivo**

Saranno di seguito calcolati ed esposti i così detti : “ *Ratios*” od anche “*pesi*” delle voci del bilancio consuntivo dell'esercizio 2022 di maggior rilievo, attraverso i così detti “indici di bilancio”. Quelli che seguono sono identificati come “indicatori” di proporzionalità tra le spese effettive di bilancio confrontate con le varie voci di spesa più significative, al fine di rendere sempre un maggior controllo ed analisi sull'andamento finanziario annuo, in dettaglio:

**INDICI DI GESTIONE E DI CONTROLLO**

**A) INCIDENZA DEL COSTO DEL PERSONALE SUL TOTALE DELLE SPESE EFFETTIVE :**

COSTO DEL PERSONALE :	$\frac{466.976,20}{2.649.078,53} \times 100$	= <b>17,63%</b> ( <b>INDICE RITENUTO CONGRUO IN QUANTO INFERIORE AL 30%</b> , che è la percentuale di riferimento che non dovrebbe essere superata per una stima di detto costo secondo le indicazioni dei vigenti CCNL di comparto)
SPESE EFFETTIVE	2.649.078,53	

**B) INCIDENZA DELLA “ PRESSIONE FISCALE GENERALE” SUL TOTALE SPESE EFFETTIVE SOSTENUTE:**

INCIDENZA FISCALE :	$\frac{€ 189.060,32}{2.649.078,53} \times 100$	= 7,13% ( l'esercizio 2021 registrava un indice del 6,54%)
SPESE EFFETTIVE	2.649.078,53	

**C) INCIDENZA DEI COSTI DI ORDINARIA- STRAORDINARIA MANUTENZIONE ED INCREMENTO AL VALORE DEGLI IMMOBILI SUL TOTALE DELLE SPESE EFFETTIVE SOSTENUTE:**

RESTAURI AI FABBRICATI	$\frac{1.128.213,03}{2.649.078,53} \times 100$	= 42,58% ( l'esercizio 2021 registrava un indice del 48,25%)
SPESE EFFETTIVE	2.649.078,53	

**D) INCIDENZA DEL COSTO DEI MUTUI IPOTECARI IN ESSERE:**

COSTO DEI MUTUI (interessi passivi)	$\frac{100.397,10}{2.649.078,53} \times 100$	= 3,79% ( l'esercizio 2021 registrava un indice del 4,20%)
SPESE EFFETTIVE	2.649.078,53	

**E) INCIDENZA DEI COSTI LEGALI SUL TOTALE DELLE SPESE EFFETTIVE:**

COSTO DELLE CONSULENZE LEGALI	16.104,57X 100	= 0,61%
SPESE EFFETTIVE	<u>2.649.078,53</u>	

**F) INCIDENZA DELLE CONSULENZE TECNICHE SUL TOTALE DELLE SPESE EFFETTIVE:**

Costo delle consulenze tecniche  $\frac{219.560,41 \times 100}{2.649.078,53} = 8,29\%$   
 SPESE EFFETTIVE  
 ( L'esercizio precedente 2021 registrava un indice del 5,30%)

**G) INCIDENZA DEI COSTI PER LE SPESE D'UFFICIO ED INFORMATIZZAZIONE DELLE PROCEDURE OPERATIVE :**

SPESE D'UFFICIO ED INFORMATIZZAZIONE	$\frac{49.368,65 \times 100}{2.649.078,53}$	= 1,86%( l'esercizio 2021 registrava un indice del )
SPESE EFFETTIVE		3,20%

La presente nota integrativa ai prospetti di riferimento viene corredata dai seguenti elaborati:

- Bilancio di verifica a sezioni unite
- Elaborato degli "scostamenti" 2022
- Elaborato dell'analisi a confronto degli esercizi 2021 e 2022
- Bilancio riclassificato ETS come da Normativa vigente.

Il Direttore  
 Dr. Alessandro Martire



Reso a Firenze il 5 maggio 2023