

Fondazione
“COMITATO PER LE CASE AD USO DEGLI INDIGENTI DI FIRENZE”
“ E.T.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

Firenze il 19/05/2025

Relazione di missione dell’esercizio 2024.

In ottemperanza al disposto legislativo: Decreto del 4 luglio 2019, art 3-5-6- ed articolo 13 del D.lgs 117-2017, nonché all’O.I.C. n 35- si provvede alla redazione della «relazione di missione», nonché alla pubblicazione dello stesso sul sito web della Fondazione. Il Deposito e la conseguente registrazione dello stesso al «R.U.N.T.S.», avverrà nei modi e nelle forme previste dalla vigente normativa, la registrazione della Fondazione al registro Unico nazionale del Terzo settore è avvenuta in data 9 agosto 2023.

Il bilancio sociale redatto dalla Fondazione Comitato Case Indigenti risponde alle finalità informative previste dalla normativa quale strumento di rendicontazione delle responsabilità, dei comportamenti e dei risultati sociali, ambientali ed economici delle attività istituzionali svolte dalla FONDAZIONE “COMITATO PER LE CASE AD USO DEGLI INDIGENTI DI FIRENZE” (E.T.S.).

Relazione di missione sociale 2024:

1. Parte generale

- a- Indicazione delle sezioni del registro unico nazionale del terzo settore in cui la Fondazione è iscritta- regime fiscale applicato- sede;

- b- Dati sugli associati o fondatori e sulle attività svolte nei loro confronti;
- c- Metodologia adottata per la redazione della relazione di missione;

2. Illustrazione delle poste di Bilancio

- a- Criteri applicati nella valutazione delle poste di bilancio;
- b- Movimenti delle immobilizzazioni con relative specifiche;
- c- Crediti, disponibilità liquide e debiti;
- d- Composizione di altri fondi dello stato patrimoniale;
- e- Movimentazioni delle voci di patrimonio netto;
- f- Analisi componenti del rendiconto gestionale;
- g- Numero medio di dipendenti;
- h- L'importo dei compensi erogati all'organo esecutivo, all'organo di controllo nonché al soggetto incaricato della revisione;
- i- Operazioni con parti correlate;
- j- Proposta di destinazione dell'avanzo di gestione o di copertura del disavanzo, (con indicazione di vincoli all'utilizzo);
- k- Differenza retributiva tra lavoratori dipendenti;
- l- Descrizione dell'attività di raccolta fondi;
- m- Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

3. Illustrazione dell'andamento economico e finanziario dell'ente e delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie

- a- Andamento della gestione;
- b- Monitoraggio svolto dall'organo di controllo (con le modalità di effettuazione e gli esiti);
- c- Evoluzione e perseguimento di finalità statutarie;
- d- Perseguimento delle finalità statutarie.

1. Parte generale

a. Indicazione delle sezioni del registro unico nazionale del terzo settore in cui la Fondazione è iscritta- regime fiscale applicato-sede

1. Nominativo: Fondazione Comitato per le case ad uso degli Indigenti di Firenze- E.T.S – Ente Filantropico.
2. Sede legale: Via Mannelli n 71- 50136 Firenze
3. C.f. : 80008550487
4. P.Iva: 01799910482
5. Pec: 1885onlus@pec.it
6. Forma Giuridica: Fondazione per lo svolgimento di assistenza e solidarietà sociale per il reperimento di un alloggio abitativo per nuclei familiari indigenti a miti canoni mensili concordati.
7. Il regime fiscale applicato dalla società è quello previsto ai sensi del comma 1 lettera c) dell'art. 73 del TUIR, con applicazione delle specifiche regole di cui Decreto legislativo del 03/07/2017 n. 117.

La Fondazione "Comitato per le case ad uso degli indigenti di Firenze (E.T.S.)" è un Ente Filantropico del Terzo Settore- iscritto nel “ R.U.N.T.S.” dal 9 agosto 2023 e con sede in Firenze, via Mannelli n. 71- cap 50136- c.f. 80008550487.

Il Comitato per le Case ad uso degli Indigenti di Firenze si costituì a Firenze nel gennaio del 1885 con esclusive finalità di umanità e di giustizia, senza scopo di lucro, per dare abitazione a chi ne era sprovvisto. Il successivo 14 giugno fu fondata l'Opera Pia “Comitato per le Case ad uso degli indigenti di Firenze», trasformata il 28 febbraio 2006 nella Fondazione “Comitato per le Case ad uso degli indigenti di Firenze - Onlus”, per brevità anche “1885 Onlus”. La Fondazione svolge attività di interesse generale, con particolare riferimento all'alloggio sociale, e ad ogni altra attività di carattere residenziale, diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi.

Lo scopo storico della Fondazione è lo svolgimento di attività di assistenza e di solidarietà sociale da attuarsi procurando per miti canoni mensili case di abitazione ai cittadini italiani residenti nei Comuni facenti parte della Città Metropolitana di Firenze che, per la loro condizione di indigenza o di bisogno, non dispongono né hanno la possibilità di disporre, a condizioni di mercato, di un alloggio per sé e per la propria famiglia.

Ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 117/2017 e fermo restando il perseguimento dello scopo statutario attraverso lo svolgimento dell'attività principale come definita all'articolo 2, la Fondazione potrà altresì svolgere attività direttamente connesse o strumentali al perseguimento dei fini Statutari, purché queste non risultino prevalenti rispetto all'attività principale e siano comunque svolte entro i limiti eventualmente previsti dalla legislazione tempo per tempo vigente.

Rientrano fra le attività direttamente connesse o strumentali al perseguimento delle finalità statutarie, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) l'attività di locazione e/o di messa a disposizione di case di abitazione, anche con canoni in deroga a quanto previsto dall'articolo 2;
- b) la vendita o la permuta di beni immobili, a condizione che ciò sia opportuno e strumentale rispetto al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente e purché tali attività risultino svolte in via meramente occasionale e con obbligo di utilizzare quanto ricavato per ampliare, reintegrare e/o mantenere il patrimonio immobiliare della Fondazione;
- c) ogni altra attività che possa risultare strumentale o accessoria allo svolgimento dell'attività statutaria e al perseguimento degli scopi della Fondazione.

La Fondazione potrà altresì partecipare a enti e società che abbiano per oggetto la produzione e lo scambio di beni e servizi di utilità sociale, ovvero in società a beneficio comune che operino, seppur anche con eventuale finalità di lucro, a vantaggio di persone, comunità, territori e ambiente, nelle varie forme e nei limiti tempo per tempo consentiti dall'ordinamento italiano e comunque nell'ambito del settore abitativo a connotazione sociale. I relativi eventuali proventi che dovessero

derivare dalle suddette attività saranno comunque interamente destinati allo scopo esclusivo di finanziare l'attività istituzionale della Fondazione.

Le attività connesse o strumentali, come innanzi indicate, potranno essere integrate, ampliate e comunque modificate con delibera del Comitato dei fondatori, su proposta del Consiglio di Amministrazione.

Collegamenti con altri Enti- Amministrazioni Pubbliche od Enti del Terzo Settore:

La Fondazione Comitato per le case ad uso degli Indigenti di Firenze, collabora per l'housing sociale e le necessità abitative di nuclei familiari in condizioni di indigenza, con l'Amministrazione Comunale di Firenze- nonché partecipa ad iniziative, sempre con riferimento all'housing sociale, con la Fondazione Cassa Risparmio di Firenze.

Iscrizioni ad albi e registri oggi in essere:

La Fondazione Comitato Case Indigenti di Firenze è stata iscritta ai seguenti Albi:

- a- Registro Regionale delle persone giuridiche private istituito ai sensi e per gli effetti del D.P.R. del 10.2.2000- n 361 al n 522 con data di iscrizione: 30 marzo 2022.
- b- Registro dell'Anagrafe unica delle ONLUS presso la Direzione Regionale della Agenzia delle Entrate di Firenze- Via della Fortezza n 8- al numero di iscrizione 3651 del 22 Gennaio 2009.
- c- Iscritta, alla data odierna al settore « welfare e innovazione sociale » ed al Registro unico degli Enti del Terzo Settore- acronimo- RUNTS con numero di adozione 17344- e data di adozione 9 Agosto 2023 - quale Ente Filantropico.

Si evidenzia un riferimento di continuità operativa e gestionale della Fondazione senza alcuna interruzione di sorta dimostrata dal risultato patrimoniale ed economico della Fondazione ed esposta in bilancio.

b. Dati sugli associati o fondatori e sulle attività svolte nei loro confronti

La compagine sociale, nell'anno 2024, è costituita da n 40 “ Soci Fondatori” come da elenco che segue:

**COGNOME E
NOME**

VIA e C.A.P.

TELEFONO

1-Bajo Dott. Giuseppe		
-----------------------	--	--

2-Bartolini Salimbeni Ing. Alberto		
---------------------------------------	--	--

3-Becherucci Dott. Antonio		
----------------------------	--	--

4-Benucci Arch. Giorgio		
----------------------------	--	--

5- Bompani Prof. Aldo		
-----------------------	--	--

6-Castoldi Dott. Leonardo		
------------------------------	--	--

7-Cobisi Dott. Luigi		
-------------------------	--	--

8-Corsini Dott. Lorenzo c		
---	--	--

9-D'Afflitto Dott. Niccolò		
-------------------------------	--	--

10- Antinori Dott.ssa Allegra		
----------------------------------	--	--

11-de Peverelli Luschi Dott. Filippo		
---	--	--

12-de Renzis Sonnino Adv. Nicola Leone		
---	--	--

13-Dufour Berte Landucci Dott.Massimiliano		
14-Fossi Dott. Giovanni		
15-Galeotti Flori Dott. Lorenzo		
16-Gambi Dott. Lorenzo		
17-Gerini M.se Ernesto		
18-Ghezzi Dott. Gianfranco		
19-Ginori Lisci Dott. L. Lorenzo		
20-Giustiniani Ing. Paolo		
21-Torrigiani Malaspina Dott.Alessandro		
22-Martini Bernardi Dott. Neri		
23-Martini Bernardi Dott. Niccolò		
24-Mocenni Arch. Carlo		

25-Niccolini Filippo		
26-Pandolfini Dott. Niccolò		

27-Poggiali Avv. Giancarlo		
-------------------------------	--	--

28-Poggiali Dott. Giampaolo		
--------------------------------	--	--

29-Ricceri Dott. Marco		
------------------------	--	--

30-Ruschi Avv. Ascanio		
---------------------------	--	--

31-Rucellai Simone		
-----------------------	--	--

32-Sannazzaro Natta Iacopo		
-------------------------------	--	--

33-Mazzei Dott. Jacopo		
---------------------------	--	--

34-Stegagnini On.le Dott. Bruno		
------------------------------------	--	--

35-Stegagnini Dott. Fabrizio		
---------------------------------	--	--

36- Rimbotti Colonna Dott.ssa Maria Vittoria		
---	--	--

37- Marsili Libelli Cristina		
38- Zalapi' Maria Giada		
39- Papasogli Tacca Avv. Orsola		
40- Bartolini Salimbeni Avv. Selvaggia		

ELENCO CONSIGLIERI

NOME	CARICA
Fossi Dott. Giovanni	Presidente
-	
D'Aflitto Dott. Nicolò	Consigliere FINO AL DICEMBRE 2024
Bartolini Salimbeni Ing. Alberto	Consigliere
Gerini M.se Ernesto	Consigliere
Ginori Lisci Dott. L. Lorenzo	Consigliere
Giustiniani Ing. Paolo	Vicepresidente

Avv. Ascanio Ruschi	Consigliere
---------------------	-------------

de Renzis Sonnino Avv. Nicola Leone	Consigliere
--	-------------

Stegagnini On.le Dott. Bruno	Consigliere
------------------------------	-------------

Arch. Carlo Mocenni	Consigliere
---------------------	-------------

SINDACI REVISORI DEI CONTI	
-----------------------------------	--

Castoldi Dott. Leonardo		
-------------------------	--	--

Bompani Prof. Aldo- fino a dicembre 2024 poi sostituito da Dr Lorenzo Gambi conseguente a delibera assemblea del 16 dicembre 2024
--

Cobisi Dott. Luigi

COMMISSIONE ALLOGGI	
----------------------------	--

d'Afflitto Dott. Niccolò	Presidente fino al dicembre 2024
--------------------------	--

Ruschi avv. Ascanio

Niccolini Dott. Filippo	Dal gennaio 2025 diviene Presidente a seguito delle
-------------------------	---

Ai sensi e per gli effetti della Legge 231 del 8 giugno 2001, è costituito l'Organismo di Vigilanza i cui componenti alla data della redazione del presente bilancio sociale risultano essere:

Prof. Aldo Bompani- Presidente; fino al 6 maggio 2024- poi dal giugno 2024 diviene "componente"

Dott. Marco Ricceri- Componente;

Avv. Selvaggia Bartolini Salimbeni- Componente. E dal 6 maggio 2024 diviene Presidente.

La Fondazione comitato per le case ad uso degli indigenti di Firenze- come da vigente statuto- si avvale di alcuni Organi sociali il cui funzionamento è pensato per favorire la democraticità e la maggiore partecipazione possibile degli Associati alla vita ed al funzionamento della Fondazione.

Sono Organi sociali della Fondazione comitato per le case ad uso degli indigenti di Firenze:

- a) Il Comitato dei Fondatori;
- b) Il Presidente della Fondazione;
- c) Il Consiglio di Amministrazione;
- d) L'Organo di controllo;
- e) La Commissione Alloggi;

A) Il Comitato dei Fondatori rappresenta la continuità storica e giuridica della Fondazione ed ha la funzione di controllo morale al fine di assicurare il rispetto dei valori fondativi nel conseguimento delle finalità istituzionali.

I componenti del Comitato non potranno essere in numero maggiore di cinquanta e quando, per qualsiasi ragione, si riducessero a meno di quaranta, il Comitato stesso dovrà eleggere nuovi componenti fra coloro che si siano resi benemeriti della Fondazione o che, per le loro attitudini o condizioni, possono ad essa meglio contribuire per il perseguimento delle finalità sociali.

La nomina a componente del Comitato fa acquistare al medesimo nominato la qualità di Fondatore.

La nomina deve essere espressamente accettata.

Una volta acquisita la qualità, la stessa potrà cessare per morte, dimissioni e perdita dei diritti civili.

Il Comitato dei Fondatori, si riunisce in assemblea anche mediante tele o televideo conferenza, ove precisato nell'avviso di convocazione. La condizione essenziali per la validità dell'assemblea in teleconferenza è che tutti i partecipanti possano essere identificati dal Presidente e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di partecipare alla votazione; verificandosi tali presupposti, l'assemblea si considera tenuta nel luogo in cui si trova il presidente e dove deve pure trovarsi il segretario della riunione, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del verbale sul relativo libro.

Il Presidente convoca il Comitato dei Fondatori ogniqualvolta lo ritenga opportuno o qualora venga richiesto con istanza scritta e motivata, sottoscritta da almeno dodici componenti il Comitato stesso. La convocazione del Comitato dei Fondatori viene fatta dal Presidente a mezzo di inviti trasmessi per posta ordinaria, fax o e-mail ai recapiti espressamente indicati dai suoi componenti, almeno quindici giorni prima dell'adunanza. Per motivi di particolare, motivata urgenza il Comitato potrà essere convocato con termini abbreviati; la convocazione deve contenere l'indicazione dell'ordine del giorno. Il componente del Comitato il quale non possa intervenire all'adunanza può delegare, con delega scritta, un altro componente a rappresentarlo. Un componente può avere fino ad un massimo di tre deleghe di rappresentanza.

Nell'adunanza ordinaria che di norma verrà convocata entro il mese di giugno, il Comitato dei Fondatori verifica che le risultanze di bilancio consuntivo della gestione dell'anno precedente, predisposto ed approvato dal Consiglio di amministrazione, siano coerenti con gli scopi statuari della Fondazione.

Nell'adunanza ordinaria che di norma verrà convocata entro il mese di dicembre, il Comitato dei Fondatori:

- verifica il contenuto del bilancio preventivo dell'anno successivo, predisposto ed approvato dal Consiglio di amministrazione;
- provvede alla nomina dei consiglieri in luogo di quelli cessati d'ufficio;
- provvede alla nomina del Presidente e del Vice Presidente della Fondazione alla scadenza del loro mandato;
- provvede alla nomina dell'Organo di Controllo - e se del caso del Presidente – preferibilmente fra i componenti del Comitato stesso o anche fra coloro che hanno comunque contribuito con la propria opera all'incremento della Fondazione;
- provvede alla nomina dei componenti della Commissione alloggi
- provvede alla nomina del revisore legale dei conti ove previsto; Le riunioni sono presiedute dal Presidente o in caso di sua assenza od impedimento dal Vice Presidente

ovvero, in caso di assenza o impedimento di questo ultimo, dal membro designato dalla maggioranza degli intervenuti.

Le adunanze del Comitato dei Fondatori sono legalmente costituite in prima convocazione quando siano presenti o rappresentati almeno la metà più uno dei suoi componenti; in seconda convocazione quando il numero dei presenti e rappresentati non sia minore di 15.

In caso di modifiche dello Statuto, il Comitato dei Fondatori, riunito in assemblea straordinaria, sarà chiamato a ratificare quanto previsto dall'art. 13 lett. e) del vigente Statuto.

In prima convocazione, l'assemblea sarà validamente costituita quando siano presenti, anche per delega, almeno i 2/3 dei componenti.

In seconda convocazione, la riunione sarà validamente costituita quando il numero dei presenti, anche per delega, sia di almeno 20 componenti.

Le deliberazioni sono valide quando raccolgono la maggioranza dei voti dei presenti personalmente e anche per delega.

Il Presidente ha la legale rappresentanza della Fondazione di fronte ai terzi ed in giudizio:

- Convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, proponendo gli argomenti da trattare;
- Cura l'esecuzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e vigila sull'andamento della Fondazione;
- Convoca e presiede il Comitato dei Fondatori, proponendo gli argomenti da trattare;
- In caso di urgenza adotta ogni provvedimento necessario, sentito il Direttore o su proposta del Direttore medesimo, riferendo al Consiglio alla prima adunanza successiva all'adozione del provvedimento stesso.
- Esercita le attribuzioni e compie gli atti delegatigli dal Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente inoltre cura le relazioni con enti, istituzioni, imprese pubbliche e private come con altri organismi, anche al fine di instaurare rapporti di collaborazione e sostegno delle iniziative della Fondazione.

In caso di assenza o impedimento del Presidente tutte le sue funzioni, nessuna esclusa, sono svolte dal Vice Presidente.

Il Vice Presidente viene eletto dal Comitato dei Fondatori fra i propri membri e rimane in carica fino alla scadenza del termine previsto dallo Statuto.

Nei confronti dei terzi la firma del Vice Presidente fa fede dell'assenza o impedimento del Presidente.

Il Consiglio è composto dal Presidente, dal Vice Presidente e da otto consiglieri.

In caso di assenza o di temporaneo impedimento del Presidente della Fondazione, le funzioni al medesimo spettanti sono svolte dal Vice Presidente. Inoltre, su proposta del Presidente, il Consiglio d'amministrazione potrà conferire, per un periodo determinato ed anche per singoli affari, incarico al Vice Presidente di sostituire il Presidente con i poteri che verranno all'uopo determinati. La convocazione del Consiglio dovrà essere comunicata ai membri del Consiglio almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza e potrà essere inviata per posta o anche via fax o in via telematica.

Le deliberazioni del Consiglio sono valide purché prese con la presenza della metà più uno dei suoi componenti ed a maggioranza di voti degli intervenuti.

È ammessa la possibilità di partecipare alle riunioni di Consiglio di Amministrazione mediante l'utilizzo di sistemi telefonici o di videoconferenza a condizione che tutti gli aventi diritto possano parteciparvi ed essere identificati e sia loro consentito di intervenire alla riunione in tempo reale, nonché di ricevere, visionare o trasmettere documenti. La riunione consiliare si considera tenuta nel luogo ove si trovano il Presidente ed il Segretario. Spettano al Consiglio tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Fondazione, salvo quelli riservati dalla Legge o dal presente Statuto ad altri Organi. Compete in particolare al Consiglio:

- di proporre al Comitato dei Fondatori i nominativi di eventuali nuovi componenti da eleggere;
- di deliberare sugli argomenti ed atti che gli siano sottoposti, previsti all'Ordine del Giorno;
- di deliberare, su proposta del Presidente, l'eventuale nomina del Direttore determinandone poteri, funzioni e compensi e, su proposta del Direttore stesso, la nomina dei dipendenti di ogni ordine e grado;
- di nominare, laddove ritenuto necessario, i componenti dell'Organismo di vigilanza ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231 (e sue successive modificazioni o integrazioni);
- di deliberare sulle modifiche dello Statuto che dovranno essere ratificate dal Comitato dei Fondatori;
- di approvare, entro il mese di dicembre di ogni anno il bilancio preventivo dell'esercizio successivo ed entro il mese di maggio di ogni anno il bilancio consuntivo dell'esercizio precedente;
- di approvare il testo dei Regolamenti della Fondazione;
- di deliberare l'acquisto o la cessione di immobili, con tutte le formalità richieste

dalla legge;

- di promuovere azioni giudiziarie, deliberando altresì su arbitrati e transazioni;
- di conferire incarichi a consulenti esterni per l'attività della Fondazione, determinandone modalità e compensi;
- di conferire deleghe al Direttore, a membri del Consiglio stesso ovvero, per singoli affari, a componenti del Comitato dei Fondatori, nonché a dipendenti della Fondazione o anche a soggetti esterni alla stessa. I verbali delle riunioni del Comitato dei Fondatori e del Consiglio di Amministrazione, sono redatti dal Direttore che svolge funzioni di Segretario o da altra persona scelta dal Presidente anche tra soggetti estranei al Consiglio. I verbali sono sottoscritti dal Presidente e dal Direttore anche qualora la funzione di Segretario sia stata attribuita ad altro soggetto che pure, in tal caso, sottoscrive anch'egli il verbale.

B) L'Organo di controllo della Fondazione, in base alle decisioni dell'Assemblea, può essere monocratico ("Sindaco Unico") ovvero collegiale ("Collegio Sindacale").

Il Collegio dei sindaci è composto da tre membri effettivi, di cui almeno uno deve essere iscritto nel registro dei revisori legali, salvo quanto previsto al successivo comma quinto del presente articolo. Sono altresì nominati due Sindaci supplenti.

Il Sindaco Unico ovvero il Collegio Sindacale rimangono in carica fino all'adunanza del Comitato dei fondatori da tenersi, ai sensi dell'art. 13, nel mese di dicembre del terzo anno successivo alla loro nomina.

L'Organo di Controllo vigila sull'osservanza delle leggi, dei regolamenti e del presente statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sul suo concreto funzionamento. Esercita inoltre la revisione dei conti salvo quanto previsto al successivo comma del presente articolo.

La revisione legale dei conti della Fondazione può essere alternativamente attribuita, per decisione del Comitato dei Fondatori, ad un revisore legale dei conti o ad una società di revisione legale iscritti nell'apposito registro, esterni al Collegio dei sindaci. In tale caso il Collegio dei sindaci può anche essere composto interamente da soggetti non iscritti al collegio dei revisori legali.

L'Organo di controllo può in qualsiasi momento procedere (anche individualmente in caso di organo collegiale), ad atti di ispezione e controllo, nonché, chiedere agli amministratori, notizie sull'andamento delle operazioni della Fondazione o su determinati affari. Gli accertamenti eseguiti devono essere riportati nell'apposito libro dell'Organo di Controllo, nel quale dovranno essere annotati le determinazioni del Sindaco Unico ovvero i verbali delle riunioni del Collegio Sindacale, che dovranno tenersi almeno una volta ogni semestre o ogni qualvolta il Collegio stesso venga convocato dal Presidente per sua iniziativa o su richiesta congiunta degli altri due sindaci effettivi. La Presidenza del Collegio Sindacale è assunta dal sindaco iscritto nel

Registro dei Revisori Legali. Nel caso di più iscritti al predetto Registro, il componente più anziano di età. In caso di impedimento permanente di un Sindaco, subentrano i supplenti in ordine di età e restano in carica fino alla successiva adunanza del Comitato dei Fondatori. I nuovi nominati restano in carica per la durata del mandato dei loro predecessori. In caso di sostituzione del Presidente, la presidenza è assunta, fino alla successiva adunanza del Comitato dei Fondatori, dal Sindaco più anziano di età.

C) La Commissione alloggi della Fondazione, nominata dal Comitato dei Fondatori tra i propri componenti, è composta da 3 a 5 membri effettivi. Il Presidente della Commissione è nominato dalla stessa tra i suoi componenti.

I componenti della Commissione alloggi rimangono in carica fino all'adunanza del Comitato dei fondatori da tenersi, ai sensi dell'art. 7 del vigente Statuto, nel mese di dicembre del terzo anno successivo alla loro nomina. Qualora nel corso del mandato venga a mancare uno o più Membri della Commissione stessa questi verranno senza indugio sostituiti dal Consiglio di Amministrazione e la loro nomina dovrà essere ratificata alla prima riunione utile del Comitato dei Fondatori. I Membri nominati in tale occasione resteranno in carica fino alla naturale scadenza del mandato dei loro predecessori. La Commissione alloggi provvede all'assegnazione del punteggio di merito ai nuclei familiari che hanno presentato domanda di collocamento in graduatoria, secondo il regolamento tempo per tempo vigente. La Commissione alloggi si riunisce su indicazione del suo Presidente o quando ne facciano richiesta almeno due Membri per la disamina di casi particolari. Si riunisce inoltre ogniqualvolta si verifichi la disponibilità di alloggi da dare in conduzione a nuclei familiari richiedenti. Le proposte della Commissione alloggi sono sottoposte all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Le riunioni della Commissione alloggi sono valide quando sono presenti il Presidente ed almeno due Membri della medesima.

Delle riunioni viene stilato apposito verbale annotato su apposito registro anche a fogli mobili prenumerati e firmati dal Presidente della Commissione, dai suoi Componenti, nonché dal Direttore della Fondazione e dal dipendente che abbia collaborato a istruire le pratiche.

Gli uffici delle cariche sociali di cui sopra, sono prestati esclusivamente a titolo gratuito. Così come la partecipazione dei Soci Fondatori, la cui partecipazione alla vita istituzionale della Fondazione ed al loro coinvolgimento al raggiungimento dei fini statuari è resa a titolo gratuito.

Mappatura dei principali "Stakeholders", ovvero di coloro che hanno interessi nella vita istituzionale della Fondazione Comitato per le case ad uso degli Indigenti di Firenze:

- 1- Utenti- conduttori delle varie unità abitative i quali hanno un contratto di conduzione ai sensi e per gli effetti della legge 432-98, con canoni il cui importo è stabilito di concerto con le OO.SS. di categoria, in particolare disciplinati dal protocollo di intesa sottoscritto col SUNIA di Firenze. Il loro elenco analitico, nominativo con indicazione dell'alloggio in conduzione e dei dati inerenti il canone di conduzione mensile concordato unitamente ad altri dati riferiti al nucleo familiare è presente presso la sede della Fondazione Comitato Case Indigenti di Firenze presso l'Ufficio competente che è: «Ufficio gestione economica con l'utenza».
- 2- Fornitori- l'elenco dei Fornitori analitico che svolgono attività per la Fondazione Case Indigenti Firenze, è presente presso la sede della Fondazione -ufficio Ragioneria e trasmesso al fiscalista che gestisce i dati inerenti gli elenchi "Clienti-fornitori", il quale con le scadenze previste dal vigente ordinamento, provvede alla trasmissione ai competenti Uffici Finanziari.
- 3- Professionisti esterni alla Fondazione che svolgono attività professionale legale, tecnica, di realizzazione e gestione software, e di servizi, sono presenti nell'archivio tenuto dall'Ufficio Ragioneria, costantemente aggiornato a termini di legge.
- 4- Altri «stakeholders», sono rappresentati da:
 - a. Amministrazione Comunale di Firenze- Ufficio "casa" ed assessorato alla sicurezza sociale, i quali intrattengono costanti rapporti con la Fondazione Comitato case Indigenti di Firenze per la gestione dei vari casi sociali che necessitano della loro attenzione, sempre per il reperimento di un alloggio abitativo a miti canoni mensili, in collaborazione con la partecipazione della nostra Istituzione.
 - b. Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze: la Fondazione Comitato Case Indigenti intrattiene rapporti con la predetta Fondazione in merito ai bandi annuali per il «sociale e solidarietà», al fine dell'ottenimento di contributi economici finalizzati e destinati a precise opere di risanamento e recupero del patrimonio immobiliare della Fondazione Comitato case Indigenti di Firenze. Inoltre, ormai da alcuni anni, si è intrapresa anche una "partnership" tesa alla collaborazione per il recupero di unità abitative di Casa S.P.A. fra Fondazione CRF, Fondazione Case Indigenti e Casa S.P.A. di Firenze, dove la nostra Istituzione assolve al compito di "stazione appaltante"
 - c. Organizzazione sindacali di categoria come il SUNIA di Firenze sito in Via delle Porte Nuove, e l'Unione Inquilini (in misura più ridotta rispetto ai rapporti intrattenuti col SUNIA).

- d. Cooperativa sociale “il Girasole” per l’attuazione di piani di aiuto familiare concordato, a nuclei in particolare necessità sanitaria e di indigenza.
 - e. Caritas Diocesana di Firenze- per la “ partnership” istituita per la collaborazione in favore di categorie familiari in particolare stato di disagio e bisogno del “ bene casa”
 - f. Associazione “ Il Sicomoro” Firenze- per la partnership istituita in favore di soggetti femminili protetti.
- 5- Ai sensi e per gli effetti dell’articolo n 17 comma 1° del precitato D.lgs, Il personale dipendente alla data della redazione del bilancio sociale risulta essere composto da 6 dipendenti a ruolo, di cui : 1 Dirigente e 2 Funzionari con CCNL del comparto “ regioni ed autonomie Locali” e n 3 dipendenti a ruolo a tempo indeterminato con contratto del comparto “ federcasa”, gli emolumenti mensili liquidati al personale dipendente sono quelli previsti dai vigenti CCNL di comparto che sono: “Regioni ed autonomie locali per tre dipendenti e per i restanti 3 Federcasa.
- Nello specifico si elenca la presenza di un Dirigente con contratto del comparto “regioni ed autonomie locali” il cui emolumento mensile è regolato dal vigente CCNL di comparto e registra un importo tabellare mensile di euro 4.229,94 lordo, oltre ad eventuali indennità ove previste dal vigente CCNL che può variare da anno ad anno.
 - Un Funzionario dell’Ufficio Tecnico con contratto del comparto “regioni ed autonomie locali” il cui emolumento mensile è regolato dal vigente CCNL di comparto e registra un importo tabellare mensile di euro 3.311,50 oltre ad eventuali indennità ove previste dal vigente CCNL che può variare da anno ad anno.
 - Un Funzionario dell’Ufficio Gestione economica con l’utenza con contratto del comparto “regioni ed autonomie locali” il cui emolumento mensile è regolato dal vigente CCNL di comparto e registra un importo tabellare mensile di euro 2.095,14 , oltre ad eventuali indennità ove previste dal vigente CCNL che può variare da anno ad anno.
 - Un Funzionario dell’Ufficio Inquilinato con contratto del comparto “Federcasa” il cui emolumento mensile è regolato dal vigente CCNL di comparto e registra un importo tabellare mensile di euro 2.199,83 oltre ad eventuali indennità ove previste dal vigente CCNL che può variare da anno ad anno.
 - Un Funzionario dell’Ufficio segreteria con contratto del comparto “Federcasa” il cui emolumento mensile è regolato dal vigente CCNL di comparto e registra un importo tabellare mensile di euro 1.947,29 , oltre ad eventuali indennità ove previste dal vigente CCNL che può variare da anno ad anno.
 - Un Funzionario dell’Ufficio rapporti con l’utenza con contratto del comparto “Federcasa” con un mensile lordo quale emolumento tabellare di euro 1.554,60

- Tutti gli emolumenti di cui sopra elencati nel dettaglio sono soggetti alle ritenute assistenziali e previdenziali di legge versate mensilmente all'INPS ed alle ex casse: INPDAP e CPDEL per i dipendenti che hanno un CCNL del comparto "regioni ed autonomie locali".

Volontari: Composto dai: Soci Fondatori- Dal Consiglio di amministrazione- Dall'Organismo di Vigilanza dalla Commissione Alloggi, dal Collegio dei Sindaci Revisori dei Conti, e si caratterizza per un elevato numero di figure professionali e volontari che collaborano per la realizzazione ed il controllo dei fini istituzionali della Fondazione Case Indigenti di Firenze. Si ripete che le cariche sociali emarginate svolgono la loro attività a totale titolo gratuito. Non sono previsti rimborsi spese, né tantomeno erogazione di "gettoni di presenza".

Finanziatori: la Fondazione Comitato per le case ad uso degli Indigenti di Firenze, partecipa annualmente ai bandi emessi dalla Fondazione Cassa Risparmio di Firenze per il settore della filantropia ed housing sociale, dalla quale riceve contributi dedicati ed a fondo perduto, utili e necessari ad opere di risanamento del patrimonio immobiliare della Fondazione per le case ad uso degli Indigenti di Firenze.

Ai sensi e per gli effetti del vigente articolo n 20 dello Statuto, in caso di scioglimento per qualsiasi causa, il patrimonio residuo della Fondazione sarà obbligatoriamente devoluto ad Enti del terzo settore che svolgono analoga attività istituzionale, comunque secondo le prescrizioni della normativa tempo per tempo vigente ed applicabile.

c. metodologia adottata

Nell'elaborare il presente [documento denominato](#) relazione di missione è stata adottata la metodologia di rendicontazione suggerita dal ministero del lavoro e delle politiche sociali nel [islativo n](#) 117/2017 articolo n 13 "Adozione delle Linee guida per la redazione della relazione di missione degli enti del Terzo settore".

2. Illustrazione delle poste di bilancio

STATO PATRIMONIALE

a. Criteri applicati nella valutazione delle poste di bilancio

Come previsto nell'Introduzione al Decreto del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali del 5 marzo 2020 (di seguito anche "decreto ministeriale") "la predisposizione del bilancio d'esercizio degli enti di cui all'art. 13. Comma 1 del codice del Terzo Settore è conforme alle clausole generali, ai principi generali di bilancio e ai criteri di valutazione di cui, rispettivamente, agli art. 2423, 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 e solidaristiche e di utilità sociale degli enti del Terzo Settore." L'Ente, pertanto, osserva le regole, di rilevazione e valutazione, contenute nei principi contabili nazionali OIC ad eccezione delle previsioni specifiche previste dal presente principio. Per gli schemi di bilancio e l'informativa valgono le disposizioni contenute nelle Appendici B e C del principio O.I.C. 35.

Continuità aziendale

Tenuto conto che la Fondazione non ha scopo di lucro e che, pertanto, l'attività non è preordinata alla produzione del reddito, la continuità aziendale assume il significato di continuità operativa volta a mantenere un equilibrio economico finanziario. La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata ispirandosi ai principi generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale.

Il presente bilancio è stato redatto nella prospettiva della continuità, poiché è stata verificata l'insussistenza di indicatori che possano far sorgere dubbi in merito alla capacità della Fondazione di far fronte alle proprie obbligazioni nel prossimo futuro, almeno per i prossimi 12 mesi. In particolare, tenuto conto delle previsioni attese per il 2025 così come risultanti dal relativo budget discusso ed approvato in data 21 ottobre 2024 dal CDA e, delle disponibilità liquide in essere alla data di predisposizione del presente bilancio, si ritiene sussistente il presupposto della continuità aziendale della Fondazione almeno per i prossimi 12 mesi e, quindi, si ritiene appropriato l'utilizzo di criteri di valutazione propri di una realtà in funzionamento.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali: Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Immobilizzazioni Materiali: Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Gli immobili abitativi non sono soggetti alla procedura di ammortamento in deroga all'OIC 16.

Attivo Circolante

Crediti: I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria e sono iscritti al valore di presumibile realizzo. I crediti sono riportati al netto del fondo svalutazione.

Disponibilità liquide: Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

Patrimonio vincolato

Patrimonio vincolato: Il patrimonio vincolato è rappresentato dalle riserve accumulate in anni precedenti per l'accantonamento dell'avanzo annuale positivo di gestione. Tali riserve sono utilizzabili per Eventuali coperture perdite, per aumento del fondo di dotazione o per altri scopi individuati dall'atto costitutivo o statuto. Qualsiasi eventuale avanzo, come previsto sarà destinato a "Riserva".

Fondi Rischi e Oneri

Per trattamento di quiescenza e obblighi simili: Il fondo viene iscritto in bilancio per futuri trattamenti di quiescenza sul al personale come confermato dal consulente del lavoro. I fondi sono attinenti a contribuzione definita.

Per imposte, anche differite: Il fondo per imposte viene stanziato per passività potenziali inerenti ad un possibile aumento delle imposte.

Altri fondi: Il fondo è stato accantonato per passività potenziali di natura legale.

Trattamento di fine rapporto subordinato

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C.

Debiti

Debiti: I debiti ai sensi della deroga di cui all'art. 2435-bis del codice civile sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati iscritti alla voce Ratei Passivi il rateo di competenza 2024 in riferimento a:

- Ferie residue dipendenti al 31/12/2024 maturate e non godute
- Rate Quattordicesima mensilità liquidata nel 2025
- Situazione INAIL al 31/12/2024

CONTO ECONOMICO (descrizione componenti di rendiconto gestionale)

Ricavi: I ricavi dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, come previsto dall'art. 2425-bis, comma 1, del codice civile. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Costi: I principali costi sostenuti riguardano il personale e i servizi. Per quanto riguarda i costi del personale, l'incidenza di tale voce e gli oneri riflessi a carico della Fondazione secondo l'ultimo bilancio consuntivo redatto ed approvato dal CDA nel mese di maggio 2024 risulta essere del 15,19%. Il totale dei costi del personale risulta essere, come da bilancio consuntivo, approvato dal CDA vista la relazione redatta in data 6 maggio 2024. E nello specifico:

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: 387.582,02 ed in quanto ad oneri riflessi a carico della fondazione per euro: 97.464,29 quindi un totale generale di euro: 485.046,31. Si registra, per la voce salari e stipendi, un effettivo costi di euro: 352.904,32 e per oneri riflessi euro: 99.595,14, quindi un totale generale effettivamente pagato di euro: 452.499,46. Quindi, nel 2024, una minore spesa- sulla macro voce del costo del personale di euro 32.546,85. Da cui l'indice di incidenza del costo del personale inclusi gli oneri a carico della Fondazione è pari al 16,13%, derivante dal seguente conteggio: costi del personale con oneri euro 452.499,46 x 100: ricavi/costi di gestione euro 3.004.577,24 = 15,07%. Nel 2023 l'indice risultava essere del 16,13%, quindi nel 2024 un indice lievemente inferiore del 1,0%. 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.

Oneri finanziari: La società ha sostenuto oneri finanziari su mutui bancari. E nello specifico: conto c 17050 interessi passivi su mutuo ipotecario n finanziamento 1348392 ex Ubi banca – oggi Banca Intesa- per euro 14.313,99 – di cui per quota capitale per euro : 128.064,00. Per il mutuo ex Ubi Banca- oggi banca Intesa - numero di finanziamento 05300358 per euro 74.303,04= di cui quota capitale euro 59.119,18=

b- Movimenti delle immobilizzazioni con relative specifiche

- **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 suddetta voce per l'anno 2024 al netto del fondo ammortamento iscritto nelle passività alla voce 0601116 è di euro: 927,19.=
- **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 Dicembre 2024 pari ad euro 10.083.602,94; nel precedente bilancio consuntivo 2023, detto valore era di euro: ~~9.389.496,309.686.193,14=~~. Per l'Esercizio 2024 si evidenzia un incremento del ~~valore di~~ valore di totali euro ~~-694.106,64397.409,76=~~. Il fondo ammortamento risulta pari ad euro 1.231.966,86= Il valore iscritto in bilancio risulta essere congruente e prudentiale, in quanto il valore contabile è inferiore al valore recuperabile.

Nel corso dell'anno 2024 si segnala la vendita e contestuale alienazione dell'Immobile di Via Paradiso 60 iscritto in Bilancio per un valore, alla data del Rogito, pari a € 202.325,98. Considerato il prezzo di vendita pari a € 310.000,00 si rileva una plusvalenza per alienazione beni pari a € 107.647,02

Bilancio di Verifica		Variazione delle Immobilizzazioni - Anno 2024				
Mastro	Descrizione	Conto	Descrizione	2024	2023	Variazione 2024
Attività				0,00	0,00	0,00
01005	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0100501	Software e Licenze d'uso	9.662,40	9.662,40	0,00
	Totale IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			9.662,40	9.662,40	0,00
01010	IMMOBILIZZAZIONI MAT. BENI IMMOBILI	0101001	Stabile V. Monte Oliveto	1.600.144,93	1.592.096,58	8.048,35
		0101002	Stabile - Ponte Sospeso	111.455,47	107.462,03	3.993,44
		0101003	Stabile - Pisana	826.534,57	811.053,31	15.481,26
		0101004	Stabile - Pontini/Galliano	178.356,07	171.516,27	6.839,80
		0101005	Stabile - Arnolfo/Orcagna	284.965,80	284.965,80	0,00
		0101006	Stabile - Mannelli/Sarpi	129.635,33	125.692,93	3.942,40
		0101007	Stabile - Guerrazzi/Gianbologna	416.213,93	380.235,16	35.978,77
		0101008	Stabile - Botticelli/Giordano	337.998,62	316.503,36	21.495,26
		0101009	Stabile - G. Pepe/Borghini	182.109,48	182.109,48	0,00
		0101010	Stabile - F. Corridoni	190.467,50	181.975,58	8.491,92
		0101011	Stabile - Galliano 7/9	51.154,53	51.154,53	0,00
		0101012	Stabile - Fra' G. Angelico	12.511,25	12.511,25	0,00
		0101013	Stabile - Villamagna 18/20	63.053,12	63.053,12	0,00
		0101014	Stabile - Adriani	164.885,45	164.885,45	0,00
		0101015	Stabile - Circondaria/Corsica	164.168,98	136.986,95	27.182,03
		0101016	Stabile - Del Gelsomino	327.972,87	309.297,50	18.675,37
		0101017	Stabile - Campo D'Arrigo Toti	357.439,25	296.696,84	60.742,41
		0101018	Stabile - Paradiso	0,00	147.315,49	-147.315,49
		0101019	Stabile - Benedetto Dei	673.780,29	648.617,15	25.163,14
		0101020	Stabile - U. della Faggiola	789.658,31	749.070,52	40.587,79
		0101021	Stabile - Franciabigio	847.110,76	611.548,53	235.562,23
		0101022	Stabile - Niccolò da Uzzano	464.026,87	464.026,87	0,00
		0101023	Stabile - Villamagna 68/70/74/76	220.313,20	220.313,20	0,00
		0101024	Stabile - Pietro Mastri	177.305,90	167.243,06	10.062,84
		0101025	Stabile - A. Boito 5/7	189.688,16	189.688,16	0,00
		0101026	Stabile - A. Boito 17/19	242.423,37	227.931,97	14.491,40
		0101027	Stabile - A. Boito 21/23	374.775,15	374.775,15	0,00
		0101028	Stabile - A. Boito 31/3a/3b	705.453,78	697.466,90	7.986,88
	Totale IMMOBILIZZAZIONI MAT. BENI IMMOBILI			10.683.662,34	9.686.153,14	357.465,86
01020	IMMOBILIZZAZIONI MAT. BENI MOBILI	0102025	Beni Mobili (ante passaggio)	135.990,00	135.990,00	0,00
		0102034	Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	963,80	0,00	963,80
		0102035	Macchine d'ufficio Elettroniche	84.881,01	57.777,49	27.103,52
	Totale IMMOBILIZZAZIONI MAT. BENI MOBILI			221.834,81	193.767,49	28.067,32

Mastro	Descrizione	Conto	Descrizione	Saldo 2024	Saldo 2023	Incremento 2024
Attività				0,00		
01005	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0100501	Software e Licenze d'uso	9.662,40	9.662,40	0,00
	Totale IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			9.662,40	9.662,40	0,00
01010	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	0101001	Stabile V. Monte Oliveto	1.600.144,93	1.592.096,58	8.048,35
		0101002	Stabile - Ponte Sospeso	111.455,47	107.462,03	3.993,44
		0101003	Stabile - Pisana	826.534,57	811.053,31	15.481,26
		0101004	Stabile - Pontini/Galliano	178.356,07	171.516,27	6.839,80
		0101005	Stabile - Arnolfo/Orcagna	284.965,80	284.965,80	0,00
		0101006	Stabile - Mannelli/Sarpi	129.635,33	125.692,93	3.942,40
		0101007	Stabile - Guerrazzi/Gianbologna	416.213,93	380.235,16	35.978,77
		0101008	Stabile - Botticelli/Giordano	337.998,62	316.503,36	21.495,26
		0101009	Stabile - G.Pepe/Borghini	182.109,48	182.109,48	0,00
		0101010	Stabile - F.Corridoni	190.467,50	181.975,58	8.491,92
		0101011	Stabile - Galliano 7/9	51.154,53	51.154,53	0,00
		0101012	Stabile - Fra' G. Angelico	12.511,25	12.511,25	0,00
		0101013	Stabile - Villamagna 18/20	63.053,12	63.053,12	0,00
		0101014	Stabile - Adriani	164.885,45	164.885,45	0,00
		0101015	Stabile - Circondaria/Corsica	164.168,98	136.986,95	27.182,03
		0101016	Stabile - Del Gelsomino	327.972,87	309.297,50	18.675,37
		0101017	Stabile - Campo D'Arrigo Toti	357.439,25	147.315,49	210.123,76
		0101019	Stabile - Benedetto Dei	673.780,29	648.617,15	25.163,14
		0101020	Stabile - U. della Faggiola	789.658,31	749.070,52	40.587,79
		0101021	Stabile - Franciabigio	847.110,76	611.548,53	235.562,23
		0101022	Stabile- Niccolò da Uzzano	464.026,87	464.026,87	0,00
		0101023	Stabile - Villamagna 68/70/74/76	220.313,20	220.313,20	0,00
		0101024	Stabile - Pietro Mastri	177.305,90	167.243,06	10.062,84
		0101025	Stabile - A. Boito 5/7	189.688,16	189.688,16	0,00
		0101026	Stabile - A. Boito 17/19	242.423,37	227.931,97	14.491,40
		0101027	Stabile - A. Boito 21/23	374.775,15	374.775,15	0,00
		0101028	Stabile - A. Boito 3/3a/3b	705.453,78	697.466,90	7.986,88
	Totale IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			10.083.602,94	9.389.496,30	694.106,64
01020	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI BENI MOBILI	0102025	Beni Mobili (ante passaggio)	135.990,00	135.990,00	
		0102035	Macchine d'ufficio Elettroniche	57.777,49	57.777,49	
	Totale IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI BENI MOBILI			193.767,49	193.767,49	

- **Altri beni:**

01020 BENI MOBILI – si tratta del valore dei beni mobili strumentali ammortizzabili iscritti al costo d’acquisto pari a euro 221.834,81=.

Tale somma è composta da tre voci:

- Conto 0102025 Beni Mobili (ante passaggio) pari ad € 135.990,00. Questa somma deriva dal residuo passivo presente nel Conto Consuntivo 2011 di Contabilità Finanziaria e rappresenta il valore dei beni in essere al momento del passaggio. Dall’anno 2012 viene regolarmente accantonata a Conto Economico alla voce “B12010 Amm.to beni mobili (ante passaggio)” la quota di ammortamento pari a € 7.158,41 e nella sezione delle PASSIVITA’ al conto 0601115 “f.do amm. Beni mobili (ante passaggio)” che riporta, al 31 Dicembre 2024, un importo pari ad euro 93.048,33.

- Conto 0102034 Mobili e macchine ordinarie d’ufficio pari a € 963,80 = ¶

- Conto 0102035 Macchine d’ufficio Elettroniche pari ad € 84.881,01=.

¶

Queste somme rappresentano il valore dei beni pluriennali acquistati dalla Fondazione. ¶

Nell'anno 2024 si registra un incremento di tali voci per un importo pari ad € 28.067,32. Le quote di ammortamento annuo accantonate a Conto Economico alle voci B12015 Amm.to Macchine Elettroni pari ad € 10.610,13= e B12014 Am.to Mobili e Macchine Ufficio pari a € 96,38 nella sezione delle PASSIVITA' ai conti 0601117 " f.do amm.to Apparecchiature elettroniche " e 0601118 F.do Am.to Mobili e Macchine Ufficio che riporta al 31Dicembre 2024 una saldo di euro 34.314,94=.

c. Crediti, disponibilità liquide e Debiti

- 0201010 - CREDITI VS AFFITTUARI, si tratta degli importi dei canoni di locazione maturati nel 2024 e anni pregressi , non ancora incassati alla data del 31 Dicembre 2024, pari a un totale nominale lordo di € 1.169.032,05. Il recupero della morosità anni pregressi incassato nel corso del 2024 è stato pari ad € 177.522,79. Questo importo è compreso all'interno del totale dei fitti incassati nel 2024 e pari ad € 2.684.023,75.

Di seguito l'analisi dei crediti risultanti al 31/12/2024

A seguito della registrazione degli incassi degli affitti del mese di dicembre 2024 si registra un valore dell'emesso della voce affitti pari ad € 2.844.117,44= a fronte del quale, si registra un incasso effettivo totale, e per le medesime voci, alla data odierna, di € 2.684.023,75=

Si registra quindi, al 3 febbraio 2025, una morosità riferita all'esercizio 2024 di € 160.093,69= afferente e creatasi per l'esercizio 2024, importo derivante dalla differenza fra emesso di € 2.844.117,44 dedotto l'incassato di € 2.684.023,75=. Di detto importo si procederà alle varie azioni necessarie per recuperare il credito vantato dalla Fondazione verso il proprio inquilinato-

Si precisa che, alla data odierna, come dai tabulati di riferimento predisposti dall'Ufficio "gestione economica con l'utenza, la Fondazione ha già recuperato

€ 177.522,79= per il periodo che va dal 2013 al 31 Dicembre 2023, e, per quanto riguarda il recupero di canoni del mese di gennaio 2025, ma afferenti all'esercizio 2024 e precedenti (dovuti a ritardi etc), si registra un importo recuperato per € 49.158,87= e riferito agli anni che vanno dal 2016 al 31 Dicembre 2024, e di essi, € 42.921,79= afferenti l'esercizio 2024, ed € 6.237,08= per gli anni che vanno dal 2016 al 31 Dicembre 2023; detti recuperi sono stati eseguiti dagli Uffici della Fondazione senza ricorso ad azioni legali .

Da cui avremo:

La differenza tra il totale emesso dedotto il totale incassato nel corso del 2024 da vita ad un credito residuo al 31 Dicembre 24 pari ad € 160.093,69= (VALORE DATO DALLA DIFFERENZA FRA EMESSO PER € 2.844.117,44= - ED INCASSATO PER € 2.684.023,75=)

Per il totale dei crediti verso gli affittuari, intendendo per esse non solo il canone di conduzione dovuto, ma anche (dal 2020 alla data del bilancio) i rimborsi per spese anticipate afferenti gli anni dal 2016 al 31 Dicembre 2024, e registrate per € 1.169.032,05 =(di cui al bilancio consuntivo dell'esercizio 2024 alla voce contabile CREDITI VERSO AFFITTUARI "0201010") e per le quali vi sono ancora posizioni legali in corso, ed azioni di recupero da parte degli Uffici, oggi si può *prudenzialmente* considerare **non più esigibili crediti verso inquilini per circa il 3,72% del totale di € 1.169.032,05** , secondo anche le statistiche degli ultimi 5 anni pregressi, in quanto gli inquilini non sono più residenti presso le nostre unità abitative, deceduti o non più reperibili per canoni caduti in prescrizione legale, e quindi non perseguibili, ed in quanto non hanno beni da poter essere aggrediti con adeguate azioni di recupero (decreti ingiuntivi) soprattutto tenendo conto delle posizioni in sofferenza createsi negli ultimi due anni a causa della pandemia e per altri motivi e precisamente, come da elenco analitico dell'ufficio economico con l'utenza registriamo: morosità perente per utenti che hanno rilasciato l'alloggio per € 29.094,77 =, come risulta da elenco analitico e motivato dell'ufficio economico con l'utenza. Per questi inquilini, ovviamente, non è stato loro rimborsato l'importo del deposito cauzionale versato al momento della sottoscrizione del contratto, importo totale pari a € 2.933,90. Pertanto, è stato deliberato il loro passaggio a perdite mediante parziale utilizzo del "fondo svalutazione crediti", per il totale indicato detratto l'importo dei depositi cauzionali non rimborsati e cioè € 26.160,87 =.

Tale Fondo, acceso nella sezione del passivo dello Stato Patrimoniale, ad oggi risulta avere un saldo di € 250.000,00 =. Contemporaneamente, è stato deliberato di ricostituire tale fondo svalutazione crediti per l'anno 2025 per € 23.041,99 = .

Sul valore della differenza fra emesso 2024 pari ad € 2.844.117,44 ed incassato (al 31 Dicembre 2024) pari ad € 2.684.023,75=, ma al quale si considerano e si aggiungono i canoni incassati nel 2025 , precisamente alla data del 31 gennaio 2025, ma afferenti al 2024 per € 42.921,79= = ed € 6.237,08= = per gli anni pregressi e precisamente dal 2016 al 31 Dicembre 2023, per pagamenti eseguiti in ritardo dagli inquilini ; da cui il totale di € 6.237,08= (come da elaborato dell'ufficio economico con l'utenza). Per cui avremo: [emesso per € 2.844.117,44 – (2.684.023,75+ € 49.158,87)= € 110.934,82 = Da cui si sviluppa il calcolo seguente: valore morosità del 2024 dato dalla seguente operazione : € 110.934,82 x 100: valore emesso € 2.844.117,44 = indice del 3,91%. Si precisa che questo indice risulta più basso del 5,38%, rispetto all'esercizio precedente che era del 9,29%, ciò dipende dalle operazioni di recupero crediti svolte dalla Direzione di concerto con l'ufficio economico con l'Utenza eseguita nel 2024. Nell'esercizio 2026 si svolgerà la biennale revisione dei redditi degli inquilini con rimodulazione dei vari canoni di conduzione.

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%
Anno 2023 indice del	9,29%
Anno 2024 indice del	3,91%

- 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 € 354.522,57=

- Le voci di dettaglio comprese nelle DISPONIBILITA' LIQUIDE pari ad euro: 862.971,83 al 31 Dicembre 2024, sono afferenti a c/c bancari e postale n 338509, e cassa economato, quadrati al 31 Dicembre 2024- con gli estratti conto dei vari Istituti.
- DEBITI VS FORNITORI € 130.686,47= relativi alle fatture di vari fornitori registrate a dicembre 2024 e liquidate successivamente nell'esercizio 2025.
- Debiti Vs. altri finanziatori per euro: 1.583,71= pari alle spese di bollette telefoniche.

- DEBITI VS. INAIL € 21,94= all'autoliquidazione INAIL- quota parte- pagata poi nel mese di febbraio 2025.
- Le voci di dettaglio comprese nei DEBITI A MEDIO LUNGO- che superano i 5 anni, sono afferenti alle quote capitali dei Mutui in essere al 31 Dicembre 2024 e debito per depositi cauzionali verso inquilini, come da prospetti delle Banche, per totali euro: 2.845.843,13= di cui per mutui, pari ad euro: 2.652.293,63=.
- Mutui ipotecari gravati da iscrizione ipoteca su alcuni immobili della fondazione.

d. Composizione di altri fondi dello stato patrimoniale

- 0601520 – Fondo legato Dolfi € 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.
- Le altre poste comprese nel mastro ACCANTONAMENTI sono dettagliatamente indicate nelle corrispondenti voci di bilancio per un totale di € 290.307,93
- Le poste comprese nel Mastro FONDI AMMORTAMENTO per un totale di € 1.373.770,72 di cui: € 1.231.966,86= relativi al fondo ammortamento fabbricati 2024.
- 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 Febbraio 2025, nuovamente adeguato ad euro 250.000,00=.
- TRATTAMENTO FINE RAPPORTO
 - Fondo TFS (per i dipendenti con CCNL Regioni ed autonomie locali) iscritto per € 100.059,77= 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.
 - Fondo TFR (per i dipendenti con CCNL del comparto Federcasa) iscritto per euro 11.310,43=. Si precisa che dei tre dipendenti appartenenti a questa categoria, due versano la quota TFR ad un Fondo Complementare.

e. Movimentazioni delle voci di patrimonio netto

- Le voci di dettaglio comprese nel PATRIMONIO NETTO pari € 6.329.975,75 a seguito delle operazioni di chiusura del bilancio 2024. Il Patrimonio netto presente al 31 Dicembre 2023 che era di euro. 5.635.869,11 si è incrementato di €

694.106,64, 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.

● Nel corso dell'anno 2024 ¶

- la Fondazione ha ottenuto un contributo dalla Fondazione CRF Firenze pari ad euro 300.000,00= totalmente incassati ed utilizzati per il restauro di varie unità abitative.

f. Analisi componenti rendiconto gestionale

CONTO ECONOMICO:

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

Ricavi:

- Pigioncini Fabbricati: a fronte di una stima iscritta in sede di Bilancio di Previsione pari a € 2.500.000,00 si registra un valore effettivo dei **ricavi** per euro: 2.813.528,12 (da cui un maggior valore dell'emesso rispetto alla previsione, di euro 313.528,12 derivante dalla revisione biennale dei redditi svolta nell'esercizio 2024).
- Rimborsi da inquilini per bollettini di ccp: a fronte di una stima iscritta in sede di Bilancio di Previsione pari a euro: 50.440,00 abbiamo registrato un effettivo emesso di euro: 47.180,00 quindi una minore lieve entrata di euro 3.260,00.
- Introiti diversi per rimborsi vari: a fronte di una stima iscritta in sede di Bilancio di Previsione pari a euro 20.000,00=, abbiamo registrato un effettivo di euro 25.632,95, per rimborsi da Enel, e da Publiacqua da cui un maggior incasso di euro 5.632,95=.
- In riferimento a quanto descritto nella sezione relativa alle Immobilizzazioni Materiali si rileva, per l'Esercizio 2024, una plusvalenza relativa alla vendita ed alienazione dell'Immobile di Via Paradiso 60 pari a € 107.674,02.
- Interessi su capitali attivi da Intesa san paolo per euro 9.244,11=.
- Sopravvenienze attive” si registrano € 1.316,70=.

Costi:

- Il totale annuo relativo alle spese d'ufficio, posta, stampanti, hardware e software” previsto in sede di Bilancio di Previsione per un totale di euro: 88.619,71.= effettivamente pagate per euro: 78.148,40= minor costo di euro 10.471,31.=
- Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sostenute nel corso del 2024 sono state pari ad euro totali 709.581,01, totalmente pagate e assorbite, successivamente alle scritture di assestamento, dal Fondo Manutenzione straordinaria immobili.

- Costi per assicurazione –incendio –rci e infortuni, D & O. ass.ne Tfr” in sede di Bilancio di Previsione previsti per euro 65.000,00 , effettivamente spesi euro 64.711,29= quindi con un minor valore della voce di costo di euro 288,71 .
- Spese per Consulenze legali in sede di Bilancio di Previsione previste per euro: 51.528,11=. Totalmente pagate.
- Costi per Consulenze tecniche, previste in sede di Bilancio di Previsione per euro: 325.565,00= pagate per euro: 330.709,61= da cui un minor valore della voce di costo di euro 5.144,61=.

Il totale dei costi afferenti gli emolumenti al personale, e di missione, per i dipendenti, inclusi gli oneri riflessi a carico Fondazione produce una stima in sede di Bilancio di Previsione di euro: 387.582,02= ed in quanto ad oneri riflessi a carico della fondazione per euro: 97.464,29= quindi un totale generale di euro : 485.046,31=. Si registra, per gli emolumenti, effettivi costi di euro: 352.904,32= e per oneri riflessi euro: 99.595,14=, quindi un totale generale effettivamente maturato di euro: 452.499,46=.

- Nel 2024 si rileva una minore spesa- sulla macro voce del costo del personale di euro 32.546,85=.

Da cui l'indice di incidenza del costo del personale inclusi gli oneri a carico della Fondazione è pari al ~~16,13~~ 15,07 %, derivante dal seguente conteggio: costi del personale con oneri euro 452.499,46 x 100: ricavi/costi di gestione euro 3.004.577,24 = 15,07%. Nel 2023 l'indice risultava essere del 16,13%, quindi nel 2024 un indice lievemente inferiore del 1,0%. 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.

- Ammortamento fabbricati strumentali (Uffici), per € 1.723,41.
- Ammortamento Software e Licenze d'uso per € 846,68=.
- Ammortamento dei Beni mobili (ante passaggio), per € 7.158,41.
- Ammortamento Mobili e Macchine Ufficio, registrate per € 96,38=.
- Ammortamento Macchine d'ufficio Elettroniche”, registrate per € 10.610,13=.
- Oneri per spese bancarie e tenuta conti correnti iscritti in sede di Bilancio di Previsione per € 2.500,00 pagati per € 1.513,80.=
- Oneri per spese e tenuta conto corrente postale iscritti in sede di Bilancio di Previsione per € 1.000,00= pagati per euro 214,99, quindi un minor costo di € 785,01= .
- Interessi passivi su mutuo Intesa San Paolo, iscritti in sede di Bilancio di Previsione per € 14.313,99.= totalmente pagati.
- Interessi passivi su mutuo Intesa San Paolo, banca n 013483 iscritti in sede Imposte e tasse iscritti in sede di Bilancio di Previsione per € 85.000,00= pagate per € 70.342,74= e precisamente:

- Per imposta a carico Fondazione reg. contratti € 29.852,19=
 - Per decreti ingiuntivi e reg. sentenze legali per € 5.678,75=
 - Per scia e diritti di seg. Edilizie occ. suolo per € 20.974,47=
 - Per tributi Tari. Allac. gas-e varie- e cons bonifica € 9.648,87=
 - Per imposte asl e residuali € 4.188,46=
 - Abbuoni e arrotondamenti passivi per € 72,81=.
 - Sopravvenienze passive per € 1.888,70=.
 - Insussistenza attivo per € 10.000,00=
 - Imposte su reddito Irap prevista in sede di Bilancio di Previsione per € 11.000,00, pagati 10.355,00 da cui un minor importo di € 645,00=
- Si ricordo che l'imposta IRES non è più dovuta a seguito iscrizione RUNTS del 9 Agosto 2023.

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 2024 si evidenzia che: la manutenzione incrementativa al Patrimonio Immobiliare registri un totale di € 694.106,64=, come da prospetto contabile allegato.

g. Numero medio dei dipendenti

Il numero medio di dipendenti è pari a 6 di cui:

1 – Alessandro Martire – qualifica – Dirigente di cui al CCNL di comparto Regioni & Autonomie Locali

2- Sig. Stefano Zancaner Tarassi – qualifica funzionale – D2 di cui al CCNL del comparto Regioni & Autonomie locali

3- Dr Bernardo Gambassi- qualifica funzionale A1 – di cui al CCNL Federcasa

4- Sig. Tommaso Rossi- qualifica funzionale – A3- di cui al CCNL del comparto Federcasa

5- Geometra Michelangelo Rigacci- qualifica funzionale- B3- di cui al CCNL del comparto Federcasa

6- il numero dei volontari iscritti nel registro dei volontari di cui all'art. 17 comma 1, che svolgono la loro attività in modo non occasionale risulta essere pari a 17 unità (Cda- collegio revisore e componenti comm. Alloggi).

h. L'importo dei compensi erogati all'organo esecutivo, all'organo di controllo nonché al soggetto incaricato della revisione ¶



I compensi erogati all'organo esecutivo sono gratuiti. I compensi per l'organo di controllo sono ~~gratuiti~~ egregi.

E' stata inoltre nominata la società PriceWaterhouseCoopers S.p.A. (in breve PwC) per l'incarico di revisione legale dei conti della Fondazione. L'incarico ha durata triennale dal 2023 al 2025. E l'importo annuo pattuito è di € 15.000,00= al netto di IVA e spese.

i. Operazioni con parti correlate

Non sussistono operazioni con parti correlate svolte nell'esercizio 2024 dalla Fondazione.

j. La proposta di destinazione dell'avanzo, con indicazioni degli eventuali vincoli attribuiti all'utilizzo parziale o integrale dello stesso, o di copertura del disavanzo

L'organo amministrativo della fondazione propone di allocare l'incremento del Patrimonio Immobiliare della Fondazione, pari a euro 694.106,64 a Riserva straordinaria.

Differenza retributiva tra lavoratori dipendenti

La differenza retributiva fra i lavoratori dipendenti è applicata , per ogni soggetto secondo la qualifica funzionale del CCNL di comparto applicato e , che per la Fondazione sono: Il Contratto collettivo nazionale del comparto “ regioni ed autonomie locali” e del comparto “ Federcasa”.

k. Descrizione delle attività di raccolta fondi

Si precisa inoltre che la Fondazione non ha svolto nell'esercizio 2024 alcuna attività istituzionale di “raccolta fondi”.

l. Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano particolari fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed operativo della Società.

3. Illustrazione dell'andamento economico e finanziario dell'ente e delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie

a- Andamento della gestione

Dall'analisi del rendiconto gestionale si può concludere:

- Anche nell'esercizio 2024, 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 ed abbondantemente sotto i 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 nel 2023 non si è stati più soggetti al versamento dell'IRES , in quanto iscritti al RUNTS dal mese di agosto 2023. La Fondazione Case Indigenti, nell'esercizio 2024 ha adeguato un numero di unità abitativa assai rilevante, ed avendo assegnato e conseguentemente stipulato n. 55 nuovi contratti di conduzione e n 2 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.

Saranno, di seguito, calcolati ed esposti i “pesi” delle voci del bilancio consuntivo dell'esercizio 2024, 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

particolare, per rappresentare in maniera analitica e puntuale la situazione amministrativa della Fondazione e dell'andamento della gestione, quindi in dettaglio:

INDICI DI GESTIONE E DI CONTROLLO

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

COSTO DEL PERSONALE :	$\frac{452.499,46 \times 100}{3.004.577,24}$	15,07% (INDICE RITENUTO CONGRUO IN QUANTO INFERIORE AL 30%, 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- precedente esercizio 16,13%)
SPESE EFFETTIVE	3.004.577,24	

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

INCIDENZA FISCALE :	$\frac{€ 80.697,74 \times 100}{3.004.577,24}$	2,69% (l'esercizio 2023 registrava un indice del 3,43%)
SPESE EFFETTIVE	3.004.577,24	

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

RESTAURI AI FABBRICATI	$\frac{1.403.687,65 \times 100}{3.004.577,24}$	46,72% (l'esercizio 2023 registrava un indice del 32,19%)
SPESE EFFETTIVE	3.004.577,24	

D) INCIDENZA DEL COSTO DEI MUTUI IPOTECARI IN ESSERE:

COSTO DEI MUTUI (interessi passivi)	$\frac{88.617,03 \times 100}{3.004.577,24}$	2,95% (l'esercizio 2023 registrava un indice del 3,18%)
SPESE EFFETTIVE	3.004.577,24	

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

COSTO DELLE CONSULENZE LEGALI	$\frac{51.528,11 \times 100}{3.004.577,24}$	1,72%
SPESE EFFETTIVE	3.004.577,24	

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

Costo delle consulenze tecniche $\frac{330.709,61 \times 100}{3.004.577,24}$ 11,01%
SPESE EFFETTIVE
(L'esercizio precedente 2023 registrava un indice del 11,12%)

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

SPESE D'UFFICIO ED INFORMATIZZAZIONE	$78.148,40 \times 100$	2,61%(l'esercizio 2023 registrava un indice del)
SPESE EFFETTIVE	$\frac{78.148,40}{3.004.577,24}$	2,35%)

b. Monitoraggio svolto dall'organo di controllo (con le modalità di effettuazione e gli esiti).

L'organismo di Vigilanza ai sensi della vigente legge 231, svolge periodicamente sessioni di controllo con redazione di relativi verbali, l'ultimo verbale redatto ed approvato risulta quello del 14 aprile 2025 e specificamente riferito all'esercizio 2024, dal quale non emerge alcuna criticità. Il Collegio dei Revisori dei Conti, anch'esso a termini Statutari, svolge la sua periodica opera di controllo e l'ultimo verbale agli atti è del 7 gennaio 2025, sarà in corso la redazione della relazione dell'organo dei revisori dei Conti per quanto concerne il conto consuntivo 2024 riferito all'attività svolta nel 2024 e che sarà letto in occasione dell'Assemblea dei Soci Fondatori in data 16 giugno 2025. Si precisa inoltre che, in ottemperanza alle vigenti norme in tema di riforma del Terzo Settore e più precisamente per quanto riguarda la riclassificazione dello schema di Bilancio Consuntivo, lo stesso è stato regolarmente redatto.

c. Evoluzione prevedibile della gestione



L'evoluzione prevedibile della gestione della Fondazione Comitato case Indigenti di Firenze si svolgerà nel pieno rispetto dei fini statutari. Nel provvedere ad assegnare abitazioni a nuclei familiari indigenti ed in gravi situazioni sociali ed a miti canoni mensili; nel provvedere, compatibilmente alle risorse di bilancio disponibili alle opere di ristrutturazione necessarie sul patrimonio edilizio.

d. Perseguimento finalità statutarie

La Fondazione Comitato per le case ad uso degli Indigenti di Firenze, è dalla sua costituzione e da sempre attenta all'emergenza abitativa nella città ~~D~~di Firenze delle famiglie più disagiate ed in condizioni economiche di bisogno concedendo alloggi abitativi a miti canoni mensili oggetto di "protocollo di intesa" con le Organizzazioni Sindacali di categoria come il SUNIA di Firenze. L'attività istituzionale della Fondazione Comitato per le case ad uso degli Indigenti di Firenze ha permesso, ormai da più di un secolo, nella città di Firenze, a oltre mille famiglie di poter avere in conduzione un dignitoso alloggio abitativo e grazie al mite canone di locazione, queste famiglie, ormai da molti anni, hanno avuto modo di poter destinare le loro poche risorse finanziarie mensili in altri obbiettivi familiari come: l'istruzione dei figli, le cure mediche non coperte dal SS.NN, la possibilità di aiutare i propri figli nella vita lavorativa e poi nella costituzione di una loro autonoma famiglia, potendo concorrere ad aiutarli, in molti casi, all'acquisto di una loro abitazione. Quindi l'attività istituzionale della Fondazione Comitato per le case Indigenti di Firenze, ha, dal 1885, concorso al miglioramento generale dei nuclei familiari che, nel tempo, ha accolto all'interno dei propri alloggi abitativi nella città di Firenze. Fino agli anni '70, poi la Fondazione fu in grado anche di costruire nuovi edifici da adibire ai fini istituzionali, ultimi edifici costruiti furono quelli siti in Firenze in Via Arrigo Boito ed in Via Guerrazzi angolo Giambologna. La Fondazione Comitato per le case indigenti di Firenze ha, da alcuni anni, allo studio la futura possibile realizzazione di nuove costruzioni di "housing sociale" studiando una possibile "partnership" con altri Enti ed Organismi cittadini e Nazionali. Non sussistono attività diverse e/o secondarie, svolte dalla Fondazione, se non la locazione alla ditta Silvaneon di porzione della facciata tergale dell'edificio di Via del Franciabigio – per affissione pubblicità- i cui proventi annui concorrono alle opere di risanamento del predetto edificio, in particolare delle facciate tergalì e interne, ed il cui canone annuo di conduzione risulta essere di euro 20.240,62 e di esse per I.V.A per euro annua totale di euro 3.649,94.

a. Per quanto concerne le «tipologie di impatto ambientale» si evidenzia:

la Fondazione Case Indigenti, ormai da anni, sta svolgendo ristrutturazioni del proprio patrimonio immobiliare eliminando le vecchie porzioni realizzate a suo tempo con “amianto” tramite ditte Specializzate nel settore.

- b. **Smaltimento di materiale come toner e cartucce stampanti ad alto tenore inquinante:** tramite la ditta specializzata.
- c. **Smaltimento di materiale ingombrante e soggetto a smaltimento speciale:** derivante dallo sgombero e pulizia di alloggi che, nel tempo, ci vengono restituiti dai nostri conduttori, tramite ditta specializzata, la quale esegue regolare redazione della documentazione prevista dalla vigente normativa e con modulari dedicati per la tipologia di rifiuti e residui da smaltire.

Gli aspetti inerenti alle informazioni sulle riunioni degli Organi deputati alla gestione ed all’approvazione del bilancio, il numero dei partecipanti e le delibere adottate e le relazioni redatte dagli Organismi deputati alla vigilanza e controllo, sono svolte nel rispetto del vigente statuto e trascritte sul registro verbale delle adunanze tenuto presso gli Uffici della Fondazione Case Indigenti di Firenze.

Per quanto concerne le verifiche e sopralluoghi della RSPP, in ottemperanza del D.lgs 81- aziendale Ing. Maria Novella Morino , la stessa ha redatto l’ultimo verbale inerente “ lo stress-lavoro – correlato” in data 3 giugno 2024 firmato dal Datore di Lavoro e dalla dottoressa Marcella Gori che è il medico competente.

Obbiettivi ed attività: Utenti ed attività istituzionale del 2024

La presenza della Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze, consente alla Fondazione Comitato per le Case ad Uso degli Indigenti di svolgere una quota parte di lavori conservativi e migliorativi degli immobili garantendo, alle oltre 4.391 persone che li abitano, non solo standard abitativi adeguati alle vigenti normative, ma anche la possibilità di indirizzare le proprie economie finanziarie familiari al miglioramento dello standard di vita loro e dei propri figli. Tali interventi, inoltre, consentono ai conduttori più anziani di restare nei loro appartamenti senza ricorrere alle strutture

sanitarie: i miti canoni di conduzione, infatti, rendono possibile affiancare all'anziano, per esempio, un badante.

Il numero delle unità abitative è pari a 1.053 il numero degli inquilini attualmente residenti nelle unità abitative di proprietà della Fondazione ammonta a 4.391.

I 1.053 alloggi si distinguono in:

- 988 Contratti di conduzione attivi in essere;
- 16 posizioni e alloggi in attesa di contratto
- 36 alloggi resi nell'anno 2024 da ristrutturare ed assegnare;

DOMANDE ALLOGGIO ED ASSEGNAZIONI *Statistiche 2024*

1) DOMANDE ALLOGGIO

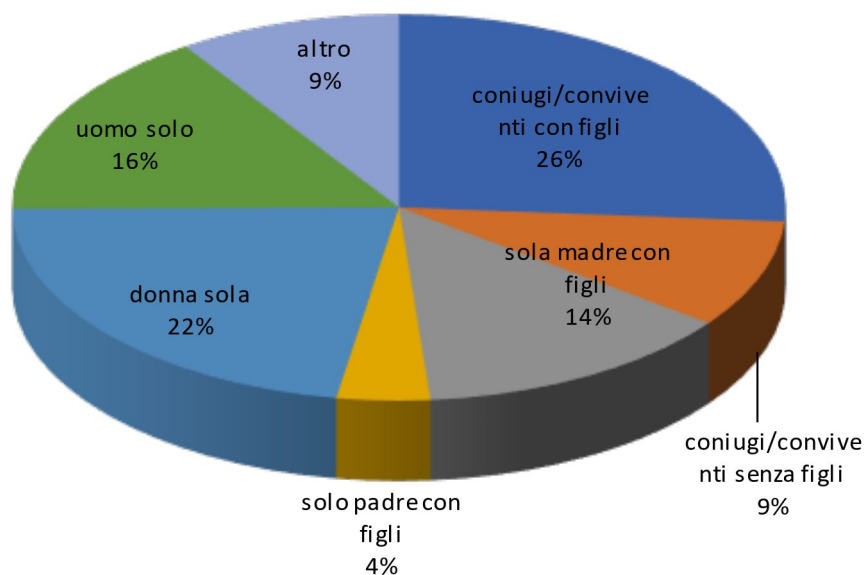
Nell'anno 2024 sono state presentate **386** domande alloggio. Tra queste n. 311 provengono dal Comune di Firenze e n. 75 dai Comuni della Città Metropolitana. Le domande sono suddivise in base alla tipologia dei vani:

- 179 nei 2 vani;
- 136 nei 3 vani;
- 71 nei 4 vani;

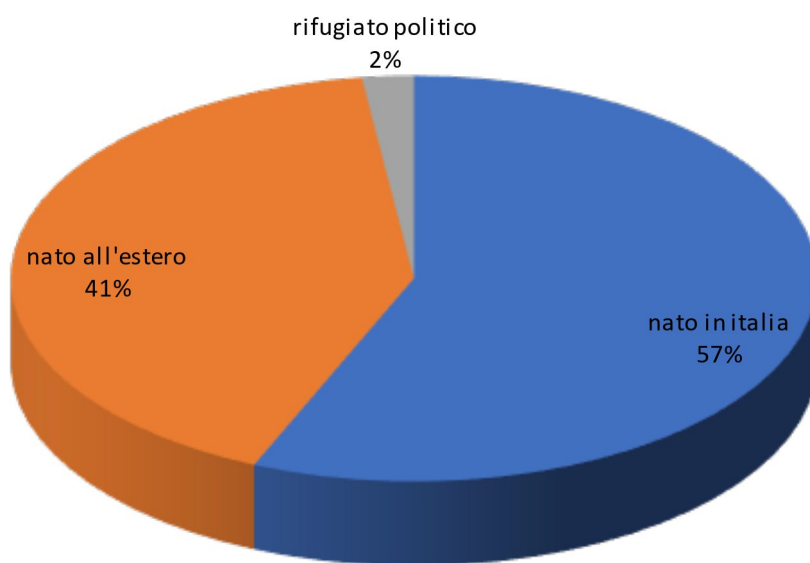
Nelle graduatorie gennaio-giugno 2025 sono presenti un totale di **976** domande alloggio.

I grafici seguenti esaminano alcune caratteristiche delle 386 domande alloggio pervenute nell'anno 2024.

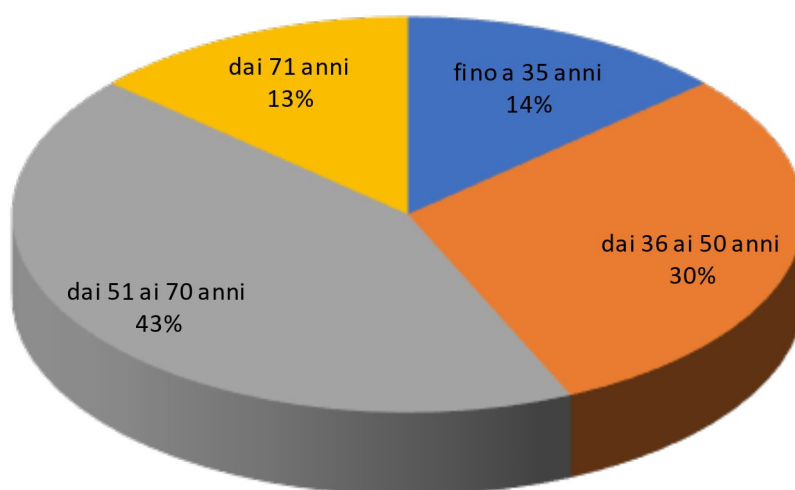
Statistiche 2024
Composizione nucleo richiedente



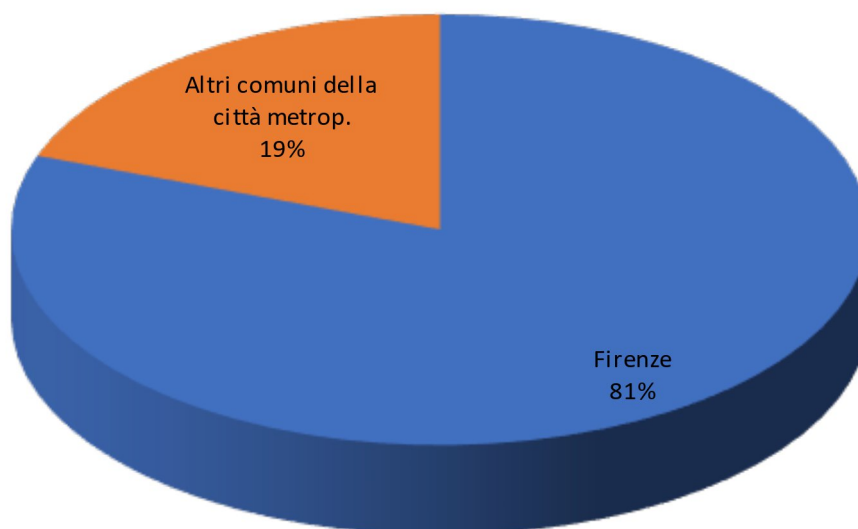
Statistiche 2024
Paese di nascita del richiedente



Statistiche 2024
Età del richiedente



Statistiche 2024
Residenza del richiedente



Principali Comuni della Città Metropolitana di provenienza delle domande alloggio: Scandicci (12 domande), Campi Bisenzio (11 domande), Sesto F.no (9 domande), Signa (5 domande), Lastra a Signa (5 domande).

2) ASSEGNAZIONI

Nel 2024 la Commissione alloggi ha assegnato n. 44 alloggi alle graduatorie e n.11 alloggi in cambio, per un **totale di 55 assegnazioni**.

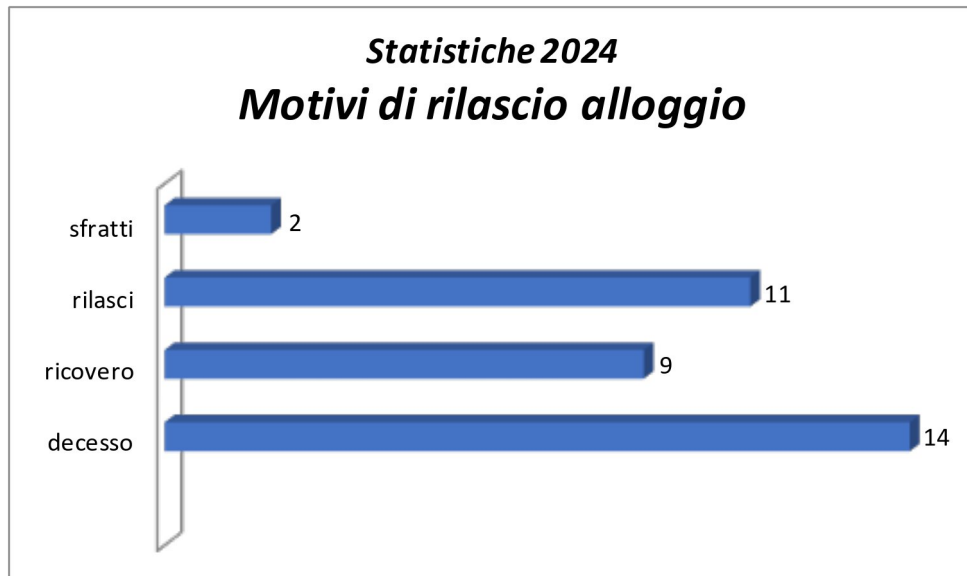
Nel 2024 sono stati stipulati **46 contratti di locazione**, 35 con nuovi assegnatari, e 11 contratti per cambio alloggio.

I 35 contratti ai nuovi nuclei sono così composti:

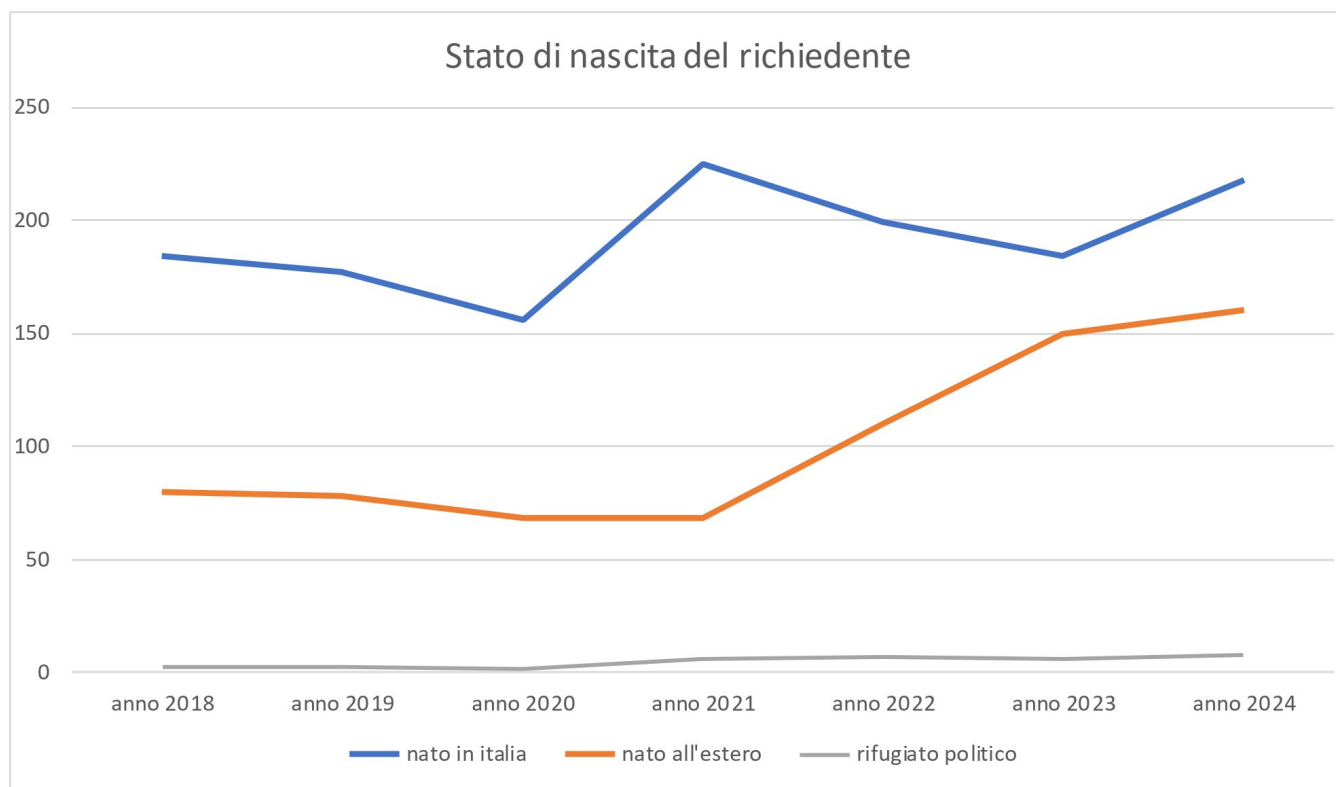
- n. **10** contratti per i 2 vani.
- n. **18** contratti per i 3 vani.
- n. **7** contratti per i 4 vani.

Il **canone di locazione medio** dei 35 contratti è pari ad **€ 197,39**.

Nel 2024 sono stati riconsegnati **36 alloggi**.
(n. 14 decessi; n. 9 ricoveri; n. 11 rilasci del conduttore; n. 2 sfratti)



Il seguente grafico illustra il rapporto tra richiedenti di origini italiane ed estere dal 2018 ad oggi.



Gli schemi contabili del bilancio riclassificato ai sensi e per gli effetti del citato D.lgs 117-2017 nonché il regolamento previsto per gli ETS prevista dal codice ed attuata con il D.M. n 39/2020 rappresentato risponde a molteplici finalità chiaramente evidenziate nella presente relazione di missione e precisamente: in primo luogo essa, attraverso l'utilizzo di uniformi canoni di classificazione e rappresentazione, intende contribuire alla conoscibilità delle caratteristiche della Fondazione Case indigenti dando evidenza ed esempio al carattere esclusivo e principale assunto dalle attività istituzionali di carattere generale e la secondarietà delle attività eventuali diverse; consentendo , in tal modo, di verificare l'adozione del bilancio riclassificato secondo gli schemi normativi indicati dalle normative citate contribuendo all'attuazione del principio fondamentale della riforma, la trasparenza, di cui all'articolo n 4 comma 1 lettera g) della legge 106/2016, nei confronti degli associati fondatori, nonché dei destinatari delle attività di interesse generale, nonché della generalità dell'utenza. Quindi , tanto premesso si espone il prospetto di raffronto fra l'esercizio del 2023 e l'esercizio 2024, e precisamente si esemplifica quanto segue:

ESERCIZIO 2024 - STATO PATRIMONIALE ATTIVO			
	2024	2023	DELTA
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	9.662,40	9.662,40	0,00
IMMOBILIZZAZIONI MAT. BENI IMMOBI	10.083.602,94	9.686.193,14	397.409,80
CREDITI	365.305,38	260.602,81	104.702,57
CREDITI VS. AFFITTUARI	1.169.032,05	1.006.630,38	162.401,67
CREDITI TRIBUTARI	555,00	845,42	-290,42
DISPONIBILITA' LIQUIDE	862.971,83	616.855,56	246.116,27
Totale Attività	12.712.964,41	11.774.557,20	938.407,21

ESERCIZIO 2024 - STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
	2024	2023	DELTA
PATRIMONIO NETTO	6.329.975,75	5.635.869,11	694.106,64
ACCANTONAMENTI	1.404.962,19	1.059.512,97	345.449,22
FONDI AMMORTAMENTO	1.373.770,72	1.353.335,71	20.435,01
FONDI RISCHI E ONERI	465.000,00	468.118,88	-3.118,88
TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	111.370,20	67.597,33	43.772,87
DEBITI CORRENTI	39.932,87	20.513,84	19.419,03
DEBITI VS. FORNITORI	130.686,47	133.705,82	-3.019,35
DEBITI VS. PROFESSIONISTI	424,00	0,00	424,00
DEBITI A MEDIO - LUNGO	2.845.843,13	3.025.331,33	-179.488,20
RATEI PASSIVI	10.999,08	10.572,21	426,87
Totale Passività	12.712.964,41	11.774.557,20	938.407,21

ESERCIZIO 2024 - CONTO ECONOMICO - COSTI			
	2024	2023	DELTA
MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONS	80.988,27	75.117,01	5.871,26
PER SERVIZI	446.949,01	545.757,84	-98.808,83
SALARI E STIPENDI	352.904,32	371.058,21	-18.153,89
ONERI SOCIALI	99.595,14	92.591,86	7.003,28
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	48.018,28	9.173,83	38.844,45
AMMORTAMENTO FABBRICATI	1.723,41	1.723,41	0,00
AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI	18.711,60	15.983,84	2.727,76
ACCANTONAMENTI TIPICI D'ESERCIZIO	1.772.682,14	1.166.229,53	606.452,61
INTERESSI PASSIVI ED ALTRI ONERI	90.345,82	95.843,88	-5.498,06
IMPOSTE E TASSE	70.342,74	91.467,54	-21.124,80
ONERI STRAORDINARI	11.961,51	505.900,43	-493.938,92
Imposte sul Reddito d'esercizio	10.355,00	10.910,00	-555,00
Totale Costi	3.004.577,24	2.981.757,38	22.819,86

ESERCIZIO 2024 - CONTO ECONOMICO - RICAVI			
	2024	2023	DELTA
RICAVI DA ATTIVITA' ISTITUZIONALE	2.860.708,12	2.767.160,44	93.547,68
ALTRI RICAVI E PROVENTI	133.306,97	35.212,53	98.094,44
ALTRI PROVENTI FINANZIARI	9.244,11	5.684,25	3.559,86
PROVENTI STRAORDINARI	1.318,04	173.700,16	-172.382,12
Totale Ricavi	3.004.577,24	2.981.757,38	22.819,86



Il Direttore

Dr. Alessandro Martire



Reso a Firenze il 19 maggio 2025