



FONDAZIONE ABITARE BOLOGNA

Sede in BOLOGNA Piazza Liber Paradisus 10
Fondo di dotazione euro 90.000
Fondo di gestione euro 60.000
Codice fiscale 04274781204 - Partita IVA 04274781204

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2025

PREMESSA

Gentili Consiglieri

Vi sottoponiamo, insieme con il **Bilancio** chiuso al **31/12/2025**, composto di Stato Patrimoniale e Rendiconto Economico di Gestione, la presente Nota integrativa, la quale costituisce parte integrante del Bilancio consuntivo chiuso al 31/12/2025 della **FONDAZIONE ABITARE BOLOGNA**.

Il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione ed il risultato economico dell'esercizio.

Ciò premesso, si è redatto il presente bilancio d'esercizio composto di:

- **Stato Patrimoniale**
- **Rendiconto Economico di Gestione**
- **Nota Integrativa**

Il contenuto dello Stato Patrimoniale e del Rendiconto Economico di Gestione sono quelli previsti dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile, adattati per talune specifiche voci in modo da tener conto della realtà specifica oggetto di indagine, ed integrato da alcune voci peculiari del bilancio proprio degli enti del terzo settore, ancorché la Fondazione non rientri nel novero degli "Enti del Terzo settore" propriamente detti.



Lo schema di bilancio e i criteri di valutazione e di riclassifica sono stati adottati in conformità ai principi contabili di riferimento, costituendo una base coerente per i futuri confronti intertemporali.

La Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, (con gli opportuni adattamenti propri della realtà *Non Profit* oggetto di analisi) contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta lettura ed interpretazione del Bilancio, sia con riferimento allo Stato Patrimoniale che al Rendiconto Economico di Gestione.

La Nota integrativa contiene inoltre alcune specifiche informazioni relative alla natura istituzionale della Fondazione, ai fini perseguiti ed alle attività concretamente svolte dalla Fondazione, allo scopo di offrire al lettore del bilancio una visione complessiva della realtà specifica.

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota Integrativa, sono stati redatti in unità di Euro, utilizzando il metodo dell'arrotondamento, secondo quanto disposto dal Codice Civile.

INFORMAZIONI GENERALI SULL'ENTE, LE FINALITÀ E MISSIONE PERSEGUITA; LE ATTIVITÀ DI INTERESSE GENERALE

Prima di passare all'esame delle specifiche voci di natura patrimoniale ed economica che compongono il Bilancio consuntivo d'esercizio chiuso al 31/12/2025, pare utile esporre alcune informazioni di carattere generale sulla **Fondazione ABITARE BOLOGNA** ed i relativi scopi istituzionali

INFORMAZIONI GENERALI

La Fondazione Abitare Bologna è un'istituzione di diritto privato in controllo pubblico, senza fini di lucro e persegue esclusivamente finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, mediante lo svolgimento di attività di interesse generale nell'ambito delle politiche abitative.

Essa è stata definita come un soggetto giuridico di natura privatistica a controllo pubblico, stante che tutti i soci finanziatori sono soggetti pubblici o a trazione pubblica.

La Fondazione nasce con atto costitutivo e atto di dotazione del 12.2.2025 repertorio n. 65368, raccolta n. 33218, registrato in data 13.2.2025 con il n. 6874 presso il notaio in Bologna Rita Merone, composta dai seguenti soci fondatori:

- il Comune di Bologna;
- la Città Metropolitana di Bologna;
- l'Azienda pubblica di Servizi alla persona ASP Città di Bologna.

Con il medesimo atto è stato designato il Consiglio di Amministrazione composto da:



- DIONIGI AMBROGIO, Presidente;
- DE LUIGI NICOLA, Consigliere;
- BIRELLO BRENDA, Consigliere.

Con Atto del Dirigente Regionale 5183 del 17.3.2025 DPG/2025/5253 del 14/03/2025, la Fondazione Abitare Bologna è stata iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche della Regione Emilia-Romagna;

La Fondazione, con verbale del Consiglio di Amministrazione del 10 aprile 2025 si è ulteriormente strutturata con la nomina di una Direttrice (██████████) sostituita dal 1° dicembre 2026 dall'Arch Marco Colonelli e con verbale del Consiglio di Amministrazione del 28 marzo 2025 di una figura di Responsabile Amministrativo (Dott.ssa Elisa Lui)

MISSIONE PERSEGUITA E ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

Lo scopo della Fondazione è quello di:

- promuovere interventi abitativi per garantire la qualità della vita, pari opportunità non discriminazione e diritti di cittadinanza delle famiglie e dei singoli, promuovendone l'autonomia;
- promuovere, agevolare e coordinare, anche in concorso con i soggetti pubblici e privati del territorio bolognese, l'espletamento di servizi finalizzati ad affrontare i bisogni abitativi e ad incrementare la dotazione di alloggi per l'affitto a canone sostenibile;
- promuovere l'abitare collaborativo nei termini definiti dagli strumenti urbanistici del Comune di Bologna, e cioè modelli innovativi di co-housing e di comunità di co-residenza, finalizzati a favorire l'autonomia dell'abitare privato con la condivisione di servizi, risorse e spazi comuni per valorizzare nuove forme di socialità e di vicinato.

La Fondazione si propone quindi come un soggetto idoneo a svolgere tutte quelle attività che direttamente o indirettamente si ritengano utili ed efficaci al perseguimento degli interessi generali di cui sopra.

In particolare, la Fondazione potrà:

- a) gestire patrimoni immobiliari di proprietà di soggetti pubblici o privati che mettano a disposizione della Fondazione alloggi da gestire secondo le finalità statutarie della stessa;
- b) procedere all'assegnazione degli alloggi pubblici disponibili sulla base dei criteri individuati dal regolamento di gestione;
- c) provvedere alla gestione amministrativa degli alloggi, alle eventuali procedure di rilascio degli stessi qualora l'assegnatario perda i requisiti richiesti per la permanenza;
- d) assumere le funzioni di Agenzia per la locazione anche nei termini previsti dal Patto per la Casa della Regione Emilia-Romagna (di cui alla DGR 960/2023 e s.m.i.);



- e) provvedere alla gestione dei canoni con integrazione dei contributi agli inquilini di proprietari privati secondo quanto previsto dal Patto per la Casa sopracitato;
- f) provvedere al riconoscimento ai locatori di garanzie in caso di morosità del conduttore, compresa l'assunzione in carico delle procedure legali per il rilascio dell'alloggio;
- g) costituire e gestire un apposito Fondo di Garanzia per il pieno e corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte per garanzie e spese legali;
- h) effettuare studi e ricerche nel settore del social housing;
- i) partecipare a progetti o iniziative nel settore abitativo proposti sia da Enti Pubblici che da soggetti privati, in quanto funzionali alla realizzazione degli scopi sociali e coerenti con i fini statutari;
- l) gestire servizi di supporto all'abitare collaborativo anche in collaborazione con soggetti terzi (in termini di mediazione, consulenze, formazione, etc.).

La Fondazione, inoltre, è aperta alla partecipazione di nuovi soggetti giuridici pubblici o privati, residenti in Italia o all'estero che, a giudizio del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea, siano in grado di concorrere alla realizzazione degli scopi della Fondazione secondo le modalità successivamente specificate e compatibilmente con le finalità statutarie.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITA' E DI ADATTAMENTO

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.



CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

Nella redazione del Bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- i. la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- ii. si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- iii. con specifico riferimento agli elementi economici positivi di fonte non corrispettiva, derivante quindi essenzialmente da atti di liberalità, si è tenuto prudentemente conto, ove necessario, delle somme effettivamente incassate;
- iv. si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- v. non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci.

Di seguito sono illustrati, ai sensi dell'art. 2427 c.1 n.1 del Codice Civile, i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 C.C..

- ❖ Immobilizzazioni: Sono iscritti al costo di acquisto e ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.
- ❖ Crediti: sono iscritti al valore di presumibile realizzo.
- ❖ Disponibilità liquide: sono iscritte al valore di nominale.
- ❖ Patrimonio Netto: le voci del Patrimonio Netto sono esposte in Bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 35.
- ❖ Debiti: sono iscritti per il loro valore nominale.
- ❖ Ratei e Risconti: sono determinati secondo il principio di competenza temporale.



**fondazione
abitare
bologna**

- ❖ Proventi ed oneri: sono rilevati secondo i principi della competenza economica e della prudenza.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna, ovvero al valore di conferimento basato sulla perizia di stima del patrimonio aziendale. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Laddove non sia stato possibile iscrivere al costo di acquisto (donazione in natura), l'immobilizzazione è stata iscritta al fair value.

Sono stati ricompresi anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile ai beni, sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Altri beni:	
Macchine d'ufficio:	25%
Telefoni Cellulari (valore inf. A € 512,36)	100%

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Il valore nominale di presumibile realizzo dei crediti della Fondazione coincide con il loro valore nominale.

Si precisa che la Fondazione non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali con il criterio del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, in quanto tutti i crediti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

Ratei e risconti



I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale. Relativamente ai ratei e risconti pluriennali si è provveduto a verificare il mantenimento della originaria iscrizione e laddove necessario sono state operate le necessarie variazioni.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno dell'ente nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono espressi al loro valore nominale, al netto di premi, sconti, abbuoni, e includono, ove applicabili, gli interessi maturati ed esigibili alla data di chiusura dell'esercizio.

Si precisa che la Fondazione non ha proceduto alla valutazione dei debiti con scadenza superiore a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto è stata verificato l'irrilevanza dell'applicazione del metodo ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e gestionale dell'ente, poiché i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

A) QUOTE ASSOCIATIVE O APPORTI ANCORA DOVUTI

Si evidenzia che per l'anno con data di chiusura 31/12/2025 i versamenti di quote associative o apporti ancora dovuti ammontano a euro 0.

B) IMMOBILIZZAZIONI

II) Immobilizzazioni materiali

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto:

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Altri beni		2.786		2.786
- Macchine di ufficio elettroniche		2.786		2.786
- Telefoni Cellulari		0		0

fondazione
abitare
bologna

Totali	2.786	2.786
---------------	--------------	--------------

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio.

Descrizione	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Costo storico				3.770		
Rivalutazioni dell'esercizio						
Ammortamenti dell'esercizio				984		984
Totale variazioni				2.786		2.786
Saldo finale				2.786		2.786
Costo storico				3.770		
Rivalutazioni						
Fondo ammortamento finale				984		984
Svalutazioni						

Il costo storico va indicato al lordo di eventuali contributi pubblici in conto impianto (nel caso non si sia contabilizzato il contributo come da OIC 35, punto 25, ma si sia scelto di contabilizzarli a decremento del valore dell'immobilizzazione).

Si precisa che i Telefoni Cellulari sono stati completamente ammortizzati alla data di chiusura dell'esercizio 2025.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

II) Crediti

Scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante.

Valore di inizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente	Quota scadente	di cui di durata
------------------	---------------------------	--------------------------	----------------	----------------	------------------



esercizio	entro l'esercizio 0	oltre l'esercizio 0	residua superiore a 5 anni
Crediti verso utenti e clienti iscritti nell'attivo circolante	1.554	1.554	1.554
Crediti verso associati e fondatori			
Crediti verso enti pubblici	283.447	283.447	283.447
Crediti verso soggetti privati per contributi			
Crediti verso enti della stessa rete associativa			
Crediti verso altri enti del Terzo settore			
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante			
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante			
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	142	142	142
Crediti da 5xmille			
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante			
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	285.143	285.143	285.143

Nella voce "Crediti v/clienti" è iscritto il credito maturato i conduttori degli Immobili siti in Bologna alla via Fioravanti n. 24, per le locazioni di competenza dell'anno 2025 ed incassate nei primi mesi dell'esercizio successivo.

Nella voce "Crediti v/Enti Pubblici" è iscritto la quota del contributo PON Metro PLUS di competenza dell'esercizio 2025, ma non ancora incassato.

Nella voce "Crediti Tributari" è iscritto il credito maturato per ritenute IRPEF su retribuzioni dipendenti.



IV) Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali		947.434	947.434
Totale disponibilità liquide		947.434	947.434

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a Euro 137.894.

Ha registrato le movimentazioni riportate nel seguente prospetto.

	Saldo iniziale	Destinazio ne risultato esercizio precedente	Incrementi	Decrementi	Riclassifich e	Saldo finale
I) Fondo di dotazione	90.000					90.000
II) Patrimonio vincolato:						
1) Riserve statutarie						
2) Riserve vincolate per decisione degli organi istituzionali						
3) Riserve vincolate destinate da terzi						
III) Patrimonio libero:	60.000		1			60.001
1) Riserve di utili o avanzi di gestione						
2) Altre riserve	60.000		1			60.001
IV) Avanzo (disavanzo) dell'esercizio	0		-12.107			-12.107



**fondazione
abitare
bologna**

Totale netto	patrimonio	150.000	-12.106	137.894
-------------------------	-------------------	----------------	----------------	----------------

Il Fondo di dotazione pari a 90.000 rappresenta il versamento iniziale attuato in sede di costituzione dell'ente.

Nel Patrimonio Libero, nella voce "Altre Riserve" è iscritto il Fondo di Gestione pari ad € 60.000, e la "Riserva per arrotondamento Euro" pari € 1.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue:

	Valore di inizio esercizio	Accantona- mento nell'eserciz- io	Utilizzo nell'eserciz- io	Altre variazioni	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato		427			427	427

D) DEBITI

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'eserciz- io	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizi- o	Quota scadente oltre l'esercizi- o	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche						
Debiti verso altri finanziatori						
Debiti verso associati e fondatori per						



finanziamenti			
Debiti verso enti della stessa rete associativa			
Debiti per erogazioni liberali condizionate			
Acconti			
Debiti verso fornitori	67.776	67.776	67.776
Debiti verso imprese controllate e collegate			
Debiti tributari	2.474	2.474	2.474
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.556	3.556	3.556
Debiti verso dipendenti e collaboratori			
Altri debiti	4.185	4.185	4.185
Totale debiti	77.991	77.991	77.991

Nella voce “Debiti verso Fornitori” è iscritto il debito verso i fornitori di beni e servizi alla data di chiusura dell’esercizio 2025. Tale voce comprende i debiti derivanti da fatture ricevute e da ricevere iscritti al valore nominale.

La voce “Debiti Tributarî” acclude il debito per ritenute IRPEF su retribuzioni dei dipendenti relative al mese di dicembre 2025, pagate nell’esercizio successivo secondo le scadenze previste per legge.

La voce “Altri Debiti” infine include le somme incassate dalla Fondazione a titolo di deposito cauzionale sui contratti di locazione degli immobili di via Fioravanti 24.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali e relativa analisi

Per l’esercizio 2025 non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

Si fornisce l’indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi		875	875
Risconti passivi		1.018.176	1.018.176
Totale ratei e risconti passivi		1.019.051	1.019.051



Di seguito si riporta il dettaglio dei ratei e risconti passivi.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione	Valore di fine esercizio
Risconti passivi:		1.018.176	1.018.176
- su canoni di locazione quote condominio Via Fioravanti 24		506	506
- su contributo PON Metro PLUS comune Bologna		1.017.670	1.017.670
Ratei passivi:		875	875
- su retribuzioni personale dipendenti		875	875
Totali		1.019.051	1.019.051

RENDICONTO GESTIONALE

Il rendiconto gestionale ha quale scopo fondamentale quello di rappresentare il risultato gestionale (positivo o negativo) di periodo e di illustrare, attraverso il confronto tra ricavi/proventi e costi/oneri suddivisi per aree gestionali, come si sia pervenuti al risultato di sintesi.

È questo un risultato complesso che misura l'andamento economico della gestione ma anche il contributo dei proventi e degli oneri non legati a rapporto di scambio. L'attività di rendicontazione negli enti non profit ha come scopo principale quello di informare i terzi sull'attività posta in essere dall'ente nell'adempimento della missione istituzionale ed ha, come oggetto, le modalità attraverso le quali l'ente ha acquisito ed impiegato le risorse nello svolgimento di tali attività.

Il rendiconto gestionale a ricavi/proventi e costi/oneri informa, pertanto, sulle modalità con le quali le risorse sono state acquisite ed impiegate nel periodo con riferimento alle cosiddette aree gestionali.

A) RICAVI, RENDITE E PROVENTI DA ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

Nel corso dell'esercizio i ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale ammontano ad euro 68.345, e sono costituiti da:

DESCRIZIONE	2025	Variazione
7) Ricavi per prestazioni e cessioni a terzi	15.588	15.588
8) Contributi da enti pubblici	52.786	52.786
10) Altri ricavi, rendite e proventi	1	1



TOTALE	68.345	68.345
---------------	---------------	---------------

Nella voce “Ricavi per prestazioni e cessione di terzi” sono iscritti le quote dei canoni di locazione e delle quote condominiali relativo allo stabile sito in Bologna, alla via Fioravanti n. 24, di competenza dell’esercizio.

Infatti, nel corso del 2025 è stata affidata alla Fondazione Abitare Bologna la gestione degli immobili del complesso di Via Fioravanti n. 24, in modo da favorire l’incontro tra domanda e offerta di alloggi pubblici e privati in locazione offrendo:

- garanzie alla proprietà contro il rischio di morosità del conduttore;
- contributi agli inquilini a sostegno del pagamento del canone di locazione;
- servizi a supporto della locazione (predisposizione e stipula dei contratti, consulenza legale, accompagnamento all’abitare, gestione sociale di comunità di abitanti etc.).

Si precisa che nel corso del mese di ottobre 2025 sono stati stipulati i contratti di locazione, a canoni sostenibili, a soggetti e famiglie che rispettavano le caratteristiche economiche e sociali previste dal bando di assegnazione degli immobili.

La voce “Contributi da Enti Pubblici” acclude la somma di euro 52.786, la quale rappresenta la quota del contributo PON Metro PLUS del Comune di Bologna di competenza dell’esercizio.

Durante l’esercizio 2025, la Fondazione ha stipulato con il Comune di Bologna la Convenzione per il progetto "BO4.4.11.1.A - Agenzia per l'Abitare" del PN METRO PLUS 2021-2027; la convenzione rappresenta la principale leva finanziaria per l'operatività della Fondazione e per l'erogazione dei servizi di affitto civico, confermando l’impegno prospettico del Comune di Bologna nella FAB.

L’importo del Contributo PON Metro Plus, per le annualità 2025-2028, è pari a euro 3.935.047,20 e nel corso del mese di agosto 2025 è stato chiesto al Comune di Bologna, un’anticipazione pari al 20% dell’importo complessivo dei fondi PON Metro per tutte le annualità della convenzione sottoscritta (anni 2025-2028).

A) COSTI E ONERI DA ATTIVITA’ DI INTERESSE GENERALE

Nel corso dell’esercizio i costi da attività di interesse generale ammontano ad euro 80.452, e sono costituiti da:

DESCRIZIONE	2025	Variazione
1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	403	403
2) Costi per servizi	64.509	64.509
4) Personale	11.510	11.510



5) Ammortamenti	984	984
7) Oneri diversi di gestione	3.406	3.406
TOTALE	80.452	80.452

La voce “Costi per acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci” pari ad euro 403, acclude le spese sostenute per materiale di consumo;

Tra le principali voci presenti nei “Costi per servizi” pari ad euro 64.509, vi è il costo sostenuto per l’attività di comunicazione (euro 35.130) e il costo sostenuto per compensi professionali (euro 26.077);

La voce “Oneri diversi di gestione” pari ad euro 3.406 comprende l’imposta di registro e di bollo (euro 2.284) sostenute per la registrazione dei contratti di locazione di via Fioravanti 24.

Imposte

La presente voce non presenta importi, in quanto per l’esercizio 2025 non si rilevano imposte correnti o differite a carico della Fondazione.

Numero di dipendenti e volontari

Alla data di chiusura dell’esercizio 2025 la Fondazione ha in forza 2 dipendenti. Infatti, nel corso del mese di dicembre è stato assunto l’Arch. Marco Colonelli con la qualifica di Direttore Generale e [REDACTED] con la qualifica di addetta amministrativa contabile, che ha cessato il rapporto di lavoro al termine del periodo di prova in data 13 gennaio 2026.

Importo dei compensi spettanti all’Organo Amministrativo e all’Organo di Controllo

Alla data del 31 dicembre 2025, non sono stati attribuiti compensi né gettoni di presenza ai componenti del Consiglio di Amministrazione. Per ciò che concerne l’Organo di Controllo, in data 03 aprile 2025 è stato conferito incarico di Sindaco Unico al dott. Piero Landi, al quale è stato riconosciuto un compenso annuo pari a euro 10.000, esclusi oneri di legge.

Prospetto degli elementi patrimoniali e finanziari e delle componenti economiche inerenti i patrimoni destinati ad uno specifico affare



La Fondazione non ha costituito nel corso dell'esercizio patrimoni destinati ad uno specifico affare.

Proposta di destinazione dell'avanzo o di copertura del disavanzo

Gentili Consiglieri

l'anno terminato in data 31/12/2025 chiude con disavanzo di euro (12.107); si propone di coprire il disavanzo di esercizio attraverso l'utilizzo del Fondo di Gestione.

ILLUSTRAZIONE DELL'ANDAMENTO ECONOMICO E FINANZIARIO DELL'ENTE E DELLE MODALITÀ DI PERSEGUIMENTO DELLE FINALITÀ STATUTARIE

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

La Fondazione Abitare Bologna è nata il 12 febbraio 2025 con atto costitutivo e di dotazione a rogito del Notaio Rita Merone, composta dai Soci Fondatori: Comune di Bologna, Città metropolitana di Bologna e ASP Città di Bologna.

Contestualmente è stato anche definito il CdA della Fondazione e la nomina del Presidente. L'iscrizione nel Registro delle Persone Giuridiche della Regione Emilia-Romagna è avvenuta con Atto del Dirigente Regionale n. 5183 del 17 marzo 2025.

Il terzo e quarto quadrimestre 2025 sono stati i mesi della costruzione delle fondamenta operative: dall'apertura della partita IVA, all'accreditamento come Stazione Appaltante, dall'approvazione dei regolamenti interni, alla stipula delle prime convenzioni con i soci fondatori, dalla nomina della Direttrice pro tempore (aprile 2025) all'avvio delle prime assegnazioni di alloggi nel co-housing di via Fioravanti 24 (luglio-settembre 2025) oltre alla nomina da parte dell'Assemblea dei soci del Sindaco Unico, dott. Piero Landi (3/4/25) e del Sindaco Unico supplente, Pietro Stefanetti (3/6/25). È stato un anno di costruzione tecnica e burocratica, che ha portato nel mese di settembre alla pubblicazione di due selezioni per l'individuazione della figura di Direzione della Fondazione e di una figura amministrativa.

Le procedure si sono concluse con la contrattualizzazione dell'arch. Marco Colonnelli (1/12/25) e della dott.ssa [REDACTED] (9/12/25) e pertanto si è così data una prima struttura operativa con dipendenti diretti della Fondazione.

Il 2 dicembre 2025 ha rappresentato uno snodo fondamentale: la presentazione pubblica della fondazione dell'affitto civico agli stakeholders e alla città, ovvero del modello innovativo attraverso



cui la Fondazione intende rispondere al crescente bisogno abitativo dell'area metropolitana di Bologna. Da quella data, la Fondazione è passata dalla fase di costruzione a quella di operatività e di apertura del servizio ai cittadini anche tramite la nuova piattaforma web www.fondazioneabitarebologna.it in cui è possibile tra le altre cose domandare e offrire un immobile.

Evoluzione prevedibile della gestione e previsioni di mantenimento degli equilibri economici

e finanziari

La relazione di accompagnamento alla nascita della Fondazione Abitare Bologna (e quindi anche PEF 2025) ha delineato obiettivi chiave che, nella relazione sull'andamento della gestione sociale. Sono pienamente confermati il ruolo istituzionale e le strategie del Piano per l'Abitare, che vedono un ruolo centrale della Fondazione come contenitore per i soci fondatori (Comune di Bologna, Città Metropolitana e ASP Città di Bologna), attuativa delle strategie 2 (sperimentazione di abitare collaborativo) e 4 (Agenzia Pubblica per l'abitare) del Piano, con collaborazione piena tra soci e la conferma dell'utilizzo dei fondi PON Metro Plus tramite la convenzione già definita con il Comune. Parimenti sono confermate le garanzie e le misure per privati: invariate le garanzie per proprietari (fino a 12 mensilità per morosità, IMU sul Comune di Bologna, supporto alla contrattualistica, delta sul canone e contributo per ristrutturazioni) e per conduttori (contributi per integrazione canoni), ora unificate nel modello "affitto civico", cuore della missione. Sul fronte dell'immissione in FAB degli immobili pubblici, si conferma l'avvio del cohousing di Via Fioravanti (11 alloggi), l'assegnazione dei 20 alloggi ASP "non a reddito". Le attività non realizzate riguardano principalmente il convenzionamento con ASP per il co-housing di Porto 15 e l'attivazione di 70 alloggi privati entro il 2025.

Indicazione delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie

Per quanto attiene alle modalità di perseguimento delle finalità statutarie, con particolare riferimento alle attività di interesse generale si rinvia a quanto già illustrato nella presente Nota Integrativa al paragrafo: **missione perseguita e attività di interesse generale.**

Contributo delle attività diverse al perseguimento della missione dell'ente e indicazione del loro carattere secondario e strumentale

Le attività diverse esercitate dall'ente sono strumentali rispetto alle attività di interesse generale; nel corso dell'esercizio in esame non sono state svolte attività diverse.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL BILANCIO

Il sottoscritto, in qualità di Legale rappresentante, consapevole delle responsabilità penali ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento depositato contenente il Bilancio, il Rendiconto gestionale, la Relazione di missione e le informazioni richieste dall'art. 13 del Codice del Terzo settore (Dlgs. 117/2017) a quelli conservati agli atti della società.

BOLOGNA, il 22/06/2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
DIONIGI AMBROGIO

Ambrogio Dionigi

Firmato digitalmente
da: Ambrogio Dionigi Data:
24/06/2026 19:11:49



fondazione
abitare
bologna



Fondazione Abitare Bologna

Piazza Liber Paradisus 11
40139 Bologna
CF/P.IVA 04274781204

T. 320 4340244

info@fondazioneabitarebologna.it

segreteria@pec.fondazioneabitarebologna.it

fondazioneabitarebologna.it