



RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO CONSUNTIVO 2025 SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE E SUI PROGRAMMI DI ATTIVITÀ SVOLTE NELL'ANNO 2025

La presente relazione qualitativa e quantitativa sui programmi di attività, sulla conservazione del patrimonio e sul perseguimento delle finalità indicate nello Statuto viene redatta e trasmessa ai Soci in conformità a quanto previsto dall'art. 7.2 dello Statuto della Fondazione.

1.1 Il primo anno di vita della Fondazione

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 stato 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.

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.



Fondazione Abitare Bologna
Piazza Liber Paradisus 11
40139 Bologna
CF/P.JVA 04274781204

T. 320 4340244
info@fondazioneabitarebologna.it
segreteria@pec.fondazioneabitarebologna.it
fondazioneabitarebologna.it

1

1.2 La relazione di accompagnamento alla costituzione della FAB

La relazione di accompagnamento alla nascita della Fondazione Abitare Bologna (e quindi anche il piano economico finanziario PEF 2025 ad essa allegato) ha delineato obiettivi chiave che, sono in gran parte mantenuti e aggiornati, con alcune eccezioni. 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 co-housing 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.

2. Perseguimento delle Finalità Statutarie e primo risultato di esercizio

La Fondazione ha operato nel pieno rispetto degli scopi definiti all'Art. 2 dello Statuto, focalizzandosi su finalità civiche e solidaristiche nell'ambito delle politiche abitative.

- **Analisi Qualitativa:** Il 2025 ha segnato il passaggio dalla fase di costruzione tecnica (accreditamento Stazione Appaltante, regolamenti interni) a quella di erogazione dei servizi. Il modello "Affitto Civico" è stato lanciato ufficialmente il 2 dicembre 2025, definendo la Fondazione come il soggetto attuatore delle strategie 2 (Abitare collaborativo) e 4 (Agenzia Pubblica per l'Abitare) del Piano per l'Abitare.
- **Analisi Quantitativa:** Nonostante il disavanzo tecnico di € 12.107 (fisiologico per l'avvio), la Fondazione mantiene una solidità patrimoniale di € 137.894. Il perseguimento delle finalità è garantito da una liquidità corrente di € 947.434, destinata a sostenere le garanzie per i locatori e i contributi per i conduttori.

2.1. Analisi Qualitativa: Visione e Posizionamento Strategico

La Fondazione Abitare Bologna ha superato con successo la fase di set-up istituzionale, trasformandosi da progetto normativo (Delibera DC/PRO/2024/127) in Agenzia Sociale per l'Affitto Operativo.

2.1 Mission e Impatto Sociale

- **Targeting:** l'obiettivo statutario e i principali atti fondativi sopra richiamati delineano un ambito di azione della Fondazione rivolto all'abitare in città dedicato a cittadini che si attestano sulla "fascia intermedia" (ISEE 9.360€ - 35.000€), ovvero nuclei che non accedono all'ERP ma sono esclusi dal libero mercato.



Fondazione Abitare Bologna
Piazza Liber Paradisus 11
40139 Bologna
CF/P.JVA 04274781204

T. 320 4340244
info@fondazioneabitarebologna.it
segreteria@pec.fondazioneabitarebologna.it
fondazioneabitarebologna.it

2

- **Modello Gestionale:** sono state poste le basi per sviluppare le attività di Gestore Sociale, non limitandosi alla riscossione dei canoni, ma attivando servizi di mediazione dei conflitti e gestione degli spazi comuni (es. cohousing di Via Fioravanti).
- **Sussidiarietà:** La Fondazione si è affermata come il "ponte" tra pubblico e privato, garantendo ai proprietari immobiliari una sicurezza finanziaria mai offerta prima sul territorio bolognese.

3. Analisi Quantitativa: Performance e Risorse

L'equilibrio finanziario è solido, grazie a un mix di fondi strutturali e risorse correnti.

3.1 Struttura delle Entrate (Consuntivo 2025)

- **Patrimonio Iniziale** conferito dai soci Fondatori: Fondo di dotazione pari a € 90.000, costituiti dal conferimento una tantum dei 3 soci Fondatori: comune di Bologna, ASP Città di Bologna e Città metropolitana di Bologna; Fondo di gestione di € 60.000 costituiti dal conferimento di € 20.000 per ciascuno dei 3 Soci fondatori.
- **Finanziamento PN METRO Plus:** Attivata l'anticipazione di € 787.009,44 (su un totale di € 3.935.047,20) per la copertura dei costi vivi e delle garanzie. Rispetto al PEF 2025 era prevista un'anticipazione di € 539.429,60.

3.2 Gestione Immobiliare

- **Alloggi Pubblici:** 29 unità totali (10 alloggi in Via Fioravanti complesso di cohousing e 18 alloggi in via del Porto 15 complesso di cohousing). Il complesso di via Fioravanti risulta regolarmente assegnato in gestione alla Fondazione da settembre 2025 mentre l'assegnazione del complesso di cohousing Porto 15 è stata posticipata ai primi mesi del 2026, per la necessità di definire una valorizzazione manutentiva più accurata, anche in ragione dei reciproci impegni di convenzione che regoleranno tale assegnazione.

A. ricavi previsti PEF 2025 (locazione COBO) € 26.400 incassati € 14.004,79. Il complesso collaudato è stato assegnato a Fondazione con verbale di consegna del 7.8.2025

B. ricavi previsti PEF (locazione Porto 15 ASP) € 43.200: incassati € 0,00 . L'assegnazione del complesso a Fondazione è stata posticipata ai primi mesi del 2026.

- **Alloggi Privati:** Avvio della contrattualizzazione per gli alloggi ubicati sia sul territorio del Comune di Bologna che sul territorio di area metropolitana tramite attività di scouting.

Fondo Garanzia: Accantonamento di € 33.600 per morosità e € 97.608 per contributo a favore dei proprietari privati per integrazione canoni.

3.2 Spese per Consulenze e servizi previsti dal PEF 2025

- Scouting € 60.900,00
- Consulente del lavoro / commercialista € 25.376,00
- Servizi legali € 19.032,00



Fondazione Abitare Bologna
Piazza Liber Paradisus 11
40139 Bologna
CF/P.JVA 04274781204

T. 320 4340244
info@fondazioneabitarebologna.it
segreteria@pec.fondazioneabitarebologna.it
fondazioneabitarebologna.it

3

- Costi selezione del personale € 9.823,00
- Comunicazione e promozione sociale € 70.000,00

A. Totale spese per Consulenze e Servizi previste dal PEF € 184.231,00

B. Totale spese per Consulenze e Servizi sostenute € 64.509,00

La Fondazione Abitare Bologna durante l'anno 2025 non ha avviato consulenze tecniche mirate ad un servizio di Scouting immobiliare, né consulenze per servizi legali. Non ha sostenuto costi generati per la selezione del personale. Ha sostenuto solamente costi generati dal servizio di comunicazione e promozione sociale e acquisto di materiale informatico per un totale di € 64.5059,00.

3.3. Spese di gestione previste dal PEF 2025

- Cancelleria € 5.000,00
- Carburanti € 3.111,00
- Altri residuale € 4.000,00
- Energia elettrica € 4.292,00
- Riscaldamento € 11.194,00
- Spese telefoniche € 3.500,00
- Pulizie e sgomberi € 9.000,00

A. Totale spese di gestione previste dal PEF 2025 € 40.097,00

B. Totale spese di gestione sostenute 0

La Fondazione Abitare Bologna durante l'anno 2025 non ha sostenuto spese legate ad una sede perché l'operatività della Fondazione è stata garantita all'interno degli uffici di Città Metropolitana di Bologna, presso la sede di Piazza Liber Paradisus 11.

3.4. Costi del personale previsti dal PEF 2025

- Dirigente € 40.500,00
- Resp. Amministrativo € 50.000,00
- Figura impiegata Amministrativa € 37.332,00

A. Totale spese del personale previste dal PEF € 127.332,00

B. Totale spese del personale sostenute € 11.510,00

La figura del Direttore della Fondazione è stata ricoperta dall'ing. [REDACTED] senza generare costi di personale in quanto dipendente comunale messa a disposizione a titolo gratuito. Dal 2 dicembre 2025 l'incarico è stato assunto dall'arch. Marco Colonnelli a seguito di procedura selettiva di assunzione.

La figura della Resp. Amministrativo è ricoperta dalla dott.ssa Elisa Lui, messa a disposizione dal



Fondazione Abitare Bologna
Piazza Liber Paradisus 11
40139 Bologna
CF/P.JVA 04274781204

T. 320 4340244
info@fondazioneabitarebologna.it
segreteria@pec.fondazioneabitarebologna.it
fondazioneabitarebologna.it

4

socio fondatore ASP con un impegno pari al 30% del tempo lavoro della stessa con rimborso di Fondazione ad Asp città di Bologna a cadenza annuale. L'importo quantificato in base all'impegno del tempo lavoro corrisponde a circa € 24.000 annui, come disciplinato da apposita convenzione approvata dal CdA in data 12.9.2025 a valere dall'avvio della Fondazione (marzo 2025).

La figura di impiegata amministrativa ha preso servizio dal 9 dicembre 2025 a seguito di procedura selettiva di assunzione.

3.5 Collaborazioni e accordi con altri Enti e soggetti

A luglio 2025 il CdA ha approvato la convenzione tra Fondazione, Comune di Bologna e l'Azienda Regionale per il diritto agli studi superiori della Regione Emilia Romagna, con l'obiettivo di concedere all'Azienda a titolo gratuito 20 alloggi comunali da destinare a studenti fuori sede, meritevoli e a basso reddito, con la collaborazione e il supporto di Fondazione.

A dicembre 2025 il CdA ha approvato la convenzione con l'Istituto per il sostentamento del Clero di Bologna promuovendo così una fattiva collaborazione con l'Istituzione ecclesiastica che riveste un ruolo principale in città nel contribuire alla funzione abitativa. Tale collaborazione con l'Istituto del Clero ha poi aperto la strada ad un successivo convenzionamento, concretizzatosi nei primi mesi del 2026, con l'Arcidiocesi di Bologna, ente di coordinamento e riferimento giuridico per le Parrocchie ed altri istituti religiosi presenti su tutta l'Area metropolitana di Bologna.

Durante il 2025 la Fondazione ha aperto un tavolo di confronto con le associazioni dei proprietari di alloggi e sindacati inquilini firmatari del patto metropolitano. Tal confronto ha poi aperto la strada ad un successivo approfondimento finalizzato alla sottoscrizione di un accordo operativo sul tema dei contratti a canone concordato attraverso il progetto denominato "Affitto Civico".

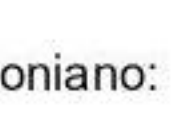
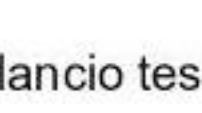
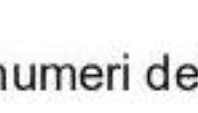
Il 2 dicembre 2025, presso i locali della Città Metropolitana di Bologna la Fondazione Abitare Bologna ha presentato alla cittadinanza il progetto "Affitto Civico" attraverso una conferenza stampa di lancio. Tale evento ha poi avviato la ricerca di proprietari privati e potenziali inquilini.

4. Conclusioni e Raccomandazioni del CDA

Il bilancio consuntivo 2025 che il CdA sottopone in approvazione all'Assemblea dei soci rappresenta il primo bilancio consuntivo della Fondazione, in assenza di un bilancio economico 2025, primo anno di vita della Fondazione supportato dal solo Piano Economico finanziario. Dopo il 2025 dedicato alla costruzione delle fondamenta a partire dal PEF, il 2026 è l'anno in cui la FAB diventa realtà.

I numeri del bilancio testimoniano:

- Un equilibrio economico solido che consente di investire e garantire
- Un patrimonio in espansione
- Una capacità di generare valore per il territorio attraverso ristrutturazioni e riqualificazioni
- Un modello sostenibile che integra pubblico e privato, garantendo entrambe le parti



Fondazione Abitare Bologna
Piazza Liber Paradisus 11
40139 Bologna
CF/P.JVA 04274781204

T. 320 4340244
info@fondazioneabitarebologna.it
segreteria@pec.fondazioneabitarebologna.it
fondazioneabitarebologna.it

5

Firmato digitalmente da: Ambrogio Dionigi
Data: 24/06/2025
19:10:35