

**SOCIETA' PER L'AFFITTO SOC. CONS. A R.L.**

Sede in PIAZZA SAFFI 8 - 47100 FORLI (FC) Capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.

**Bilancio al 31/12/2013**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b> (di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>	33.873	19.745
- (Ammortamenti)	4.831	4.831
- (Svalutazioni)	14.888	14.888
	14.153	26
<i>II. Materiali</i>	33.176	31.440
- (Ammortamenti)	30.329	29.490
- (Svalutazioni)		
	2.847	1.950
<i>III. Finanziarie</i>		
- (Svalutazioni)		
<b>Totale Immobilizzazioni</b>	<b>17.000</b>	<b>1.976</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
<i>II. Crediti</i>		
- entro 12 mesi	157.459	199.156
- oltre 12 mesi		
	157.459	199.156
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
<i>IV. Disponibilità liquide</i>	407	1.629
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>157.866</b>	<b>200.785</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	2.056	2.042
<b>Totale attivo</b>	<b>176.922</b>	<b>204.803</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<i>I. Capitale</i>	10.000	10.000

<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>			
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>			
<i>IV. Riserva legale</i>		425	319
<i>V. Riserve statutarie</i>			
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>			
<i>VII. Altre riserve</i>			
Riserva straordinaria o facoltativa	5.552		3.531
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari			
Riserva per ammortamento anticipato			
Riserva per acquisto azioni proprie			
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.			
Riserva azioni (quote) della società controllante			
Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni			
Versamenti in conto aumento di capitale			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale			
Versamenti in conto capitale			
Versamenti a copertura perdite			
Riserva da riduzione capitale sociale			
Riserva avanzo di fusione			
Riserva per utili su cambi			
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;			
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982			
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413			
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.			
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)			
Fondi riserve in sospensione d'imposta			
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)			
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992			
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993			
Riserva non distribuibile ex art. 2426			
Riserva per conversione EURO			
Conto personalizzabile			
Conto personalizzabile			
Conto personalizzabile			
Altre...	46.142		44.394
		51.694	47.925
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		(32.727)	(32.727)
<i>IX. Utile d'esercizio</i>			2.128
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>		(18.855)	()
Acconti su dividendi		()	()
Copertura parziale perdita d'esercizio			
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>10.537</b>	<b>27.645</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		<b>250</b>	<b>250</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>21.972</b>	<b>18.753</b>

<b>D) Debiti</b>		
- entro 12 mesi	136.451	149.972
- oltre 12 mesi		
	136.451	149.972

<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>7.712</b>	<b>8.183</b>
----------------------------	--------------	--------------

<b>Totale passivo</b>	<b>176.922</b>	<b>204.803</b>
-----------------------	----------------	----------------

<b>Conti d'ordine</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>31/12/2012</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

**1) Rischi assunti dall'impresa**

## Fideiussioni

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

--	--	--

## Avalli

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

--	--	--

## Altre garanzie personali

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

--	--	--

## Garanzie reali

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

--	--	--

## Altri rischi

- crediti ceduti pro solvendo
- Altri

--	--	--

**2) Impegni assunti dall'impresa****3) Beni di terzi presso l'impresa**

- merci in conto lavorazione

beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato  
 beni presso l'impresa in pegno o cauzione  
 Altro

**4) Altri conti d'ordine****Totale conti d'ordine****Conto economico****31/12/2013****31/12/2012****A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		506.294	645.803
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	3.009		891
- contributi in conto esercizio	13.872		43.625
- contributi in conto capitale (quote esercizio)			

16.881

44.516

**Totale valore della produzione****523.175****690.319****B) Costi della produzione**

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		2.520	2.732
7) Per servizi		115.587	145.410
8) Per godimento di beni di terzi		333.060	381.823
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	39.299		34.583
b) Oneri sociali	11.395		11.424
c) Trattamento di fine rapporto	3.457		3.844
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	1.000		200

55.151

50.051

## 10) Ammortamenti e svalutazioni

a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.757		706
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	839		2.738
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			

4.596

3.444

## 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

## 12) Accantonamento per rischi

## 13) Altri accantonamenti

14) Oneri diversi di gestione		44.345	91.766
-------------------------------	--	--------	--------

**Totale costi della produzione****555.259****675.226****Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)****(32.084)****15.093**

**C) Proventi e oneri finanziari**

## 15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- altri

## 16) Altri proventi finanziari:

- a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni
  - da imprese controllate
  - da imprese collegate
  - da controllanti
  - altri
- b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni
- c) da titoli iscritti nell'attivo circolante
- d) proventi diversi dai precedenti:
  - da imprese controllate
  - da imprese collegate
  - da controllanti
  - altri

	7		13
		7	13
		7	13

## 17) Interessi e altri oneri finanziari:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

	1.422		2.364
		1.422	2.364

## 17-bis) utili e perdite su cambi

<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(1.415)</b>	<b>(2.351)</b>
---	----------------	----------------

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

## 18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

## 19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
--	--	--

**E) Proventi e oneri straordinari**

## 20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni
- varie
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro

	16.635		4.800
		16.635	4.800

## 21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni
- imposte esercizi precedenti
- varie
- Differenza da arrotondamento all'unità di Euro

	68		4.748
		68	4.750

<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>16.567</b>	<b>50</b>
---	---------------	-----------

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	(16.932)	12.792
<i>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>		
a) Imposte correnti	1.923	10.664
b) Imposte differite		
c) Imposte anticipate		
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
	<u>1.923</u>	<u>10.664</u>
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	(18.855)	2.128

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Giuseppe D'Ovidio

## SOCIETA' PER L'AFFITTO SOC. CONS. A R.L.

Sede in PIAZZA SAFFI 8 - 47100 FORLI (FC) Capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.

### Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/12/2013

#### Premessa

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (18.855).

#### Attività svolte

La società ha lo scopo di assistere e favorire i soci consorziati come organismo di servizi, provvedendo a promuovere, agevolare e coordinare per conto dei consorziati l'espletamento di servizi volti alla promozione di interventi finalizzati ad affrontare l'emergenza abitativa e ad incrementare la dotazione di alloggi per l'affitto da destinare a talune categorie sociali tra le quali i lavoratori stranieri o comunque in mobilità, provenienti da altre zone del paese.

#### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente e non si segnalano fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale.

Non si segnalano fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione dei valori contenuti nel bilancio d'esercizio.

#### Criteri di formazione

Il bilancio sottopostoVi è redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma. Al fine di fornire tuttavia un'informativa più ampia ed esauriente sull'andamento della gestione sociale, nell'ambito in cui opera, si è ritenuto opportuno corredarlo della Relazione sulla Gestione.

#### Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato

che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

## **Deroghe**

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

## **Immobilizzazioni**

### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

Le manutenzioni straordinarie sono ammortizzate in un periodo di 5 esercizi.

### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- impianti : 15%
- mobili e arredi: 12%

## **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

## **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

## **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

## **Fondi per rischi e oneri**

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.



**Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

**Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

L'Irap è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

**Riconoscimento ricavi**

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

**Attività****B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Sono state inserite spese di manutenzione straordinaria per il ripristino di numero 6 alloggi (riferimento fattura numero 31 Acer Forlì – Cesena del 05/02/2013) per un totale di euro 17.885 e ammortizzate in un periodo di 5 esercizi.

**C) Attivo circolante****II. Crediti**

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
157.459	199.156	(41.697)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	146.779			146.779
Per crediti tributari	10.335			10.335
Verso altri	344			344
Arrotondamento	1			1
	<b>157.459</b>			<b>157.459</b>

La voce "verso clienti" è composta da un totale di crediti verso clienti per euro 154.457 al netto del fondo svalutazione crediti euro 7.678

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2012		7.678	7.678
<b>Saldo al 31/12/2013</b>		<b>7.678</b>	<b>7.678</b>

**IV. Disponibilità liquide**

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	407	1.629	(1.222)
Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	
Denaro e altri valori in cassa	407	1.629	
	<b>407</b>	<b>1.629</b>	

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

**D) Ratei e risconti**

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	2.056	2.042	14

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

**Passività****A) Patrimonio netto**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	10.537	27.645	(17.108)

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Capitale	10.000			10.000
Riserva legale	319		(106)	425
Riserva straordinaria o facoltativa	3.531		(2.021)	5.552
Varie altre riserve	44.394			46.142
Altre	44.394		(1.748)	46.142
Utili (perdite) portati a nuovo	(32.727)			(32.727)
Utile (perdita) dell'esercizio	2.128	(18.855)	2.128	(18.855)
	<b>27.645</b>	<b>(18.855)</b>	<b>(1.747)</b>	<b>10.537</b>

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	10.000	B			
Riserva legale	425				
Altre riserve	51.694	A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo	(32.727)				

(\*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

**B) Fondi per rischi e oneri**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
250	250	

Descrizione	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
Per imposte, anche differite	199			199
Altri	51			51
	<b>250</b>			<b>250</b>

**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
21.972	18.753	3.219

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2012	Incrementi	Decrementi	31/12/2013
TFR, movimenti del periodo	18.753	3.457	238	21.972

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2013 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

**D) Debiti**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
136.451	149.972	(13.521)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	26.959			26.959
Debiti verso fornitori	25.172			25.172
Debiti tributari	1.791			1.791
Debiti verso istituti di previdenza	3.526			3.526
Altri debiti	79.003			79.003
	<b>136.451</b>			<b>136.451</b>

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte. Nella voce altri debiti sono inseriti i depositi cauzionali passivi per un totale di 74.913 euro.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Non esistono variazioni significative nella consistenza della voce "Debiti tributari".

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
7.712	8.183	(471)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
523.175	690.319	(167.144)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	506.294	645.803	(139.509)
Altri ricavi e proventi	16.881	44.516	(27.635)
	<b>523.175</b>	<b>690.319</b>	<b>(167.144)</b>

Nella voce altri ricavi e proventi sono stati inseriti ricavi come rimborsi spese e contributi in conto esercizio (di cui Contributi consorziali euro 7.872,00 e Contributo Asilo rifugiati Prefettura euro 6.000)

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
(1.415)	(2.351)	936

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	7	13	(6)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.422)	(2.364)	942
	<b>(1.415)</b>	<b>(2.351)</b>	<b>936</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio**

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	1.923	10.664	(8.741)
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2013</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	1.923	10.664	(8.741)
IRES		4.817	(4.817)
IRAP	1.923	5.847	(3.924)
	<b>1.923</b>	<b>10.664</b>	<b>(8.741)</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

**Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

**Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati**

(Rif. art. 2427-*bis*, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

**Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-*bis*, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

**Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-*ter*, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il presidente del Consiglio di Amministrazione  
Giuseppe D'Ovidio

**SOCIETA' PER L'AFFITTO Soc. Cons. a r. l.**

**Servizi abitativi per lavoratori stranieri o provenienti da altre aree del paese**

**Viale Matteotti, 42 – Forlì**



## **RELAZIONE DI FINE ANNO 2013**

## INTRODUZIONE

Da sempre, gli immigrati, al momento dell'arrivo nel nostro territorio, specialmente in casi di progetti migratori di breve periodo, sono stati costretti ad accettare soluzioni abitative precarie, principalmente per risparmiare il più possibile, in previsione del rientro nel paese di origine. Con la costituzione della Società per l'affitto, l'inserimento abitativo e l'accesso ad una abitazione adeguata, ad un giusto prezzo, hanno rappresentato il riconoscimento di un diritto fondamentale ed un contributo decisivo allo sviluppo di relazioni di convivenza, di conoscenza, di rispetto reciproco, in una Società sempre più plurale.

Per molti anni, l'accoglienza nel nostro paese era strettamente legata ai bisogni del mercato del lavoro, in particolare per quei lavori che gli italiani non intendevano più svolgere. In tempo di crisi questa motivazione sembra vacillare. Alcuni reclamano a gran voce politiche di rimpatrio per i lavoratori non più necessari. Altri annunciano lo spettro di una guerra fra poveri, contrapponendo lavoratori italiani e lavoratori stranieri. Non c'è un dato omogeneo a cui fare riferimento, ci sono settori che assorbono manodopera straniera, quali l'assistenza agli anziani, l'agricoltura, oppure lavori faticosi a basso riconoscimento sociale. L'Italia si conferma esportatrice di cervelli, ma anche importatrice di braccia, che ingrossano le file dell'esercito dei lavoratori sommersi.

Gli immigrati non si limitano tuttavia a tappare i buchi, anche in questo anno si registra una stabilità dei titolari di partita Iva, in linea con l'andamento degli anni precedenti. Il fenomeno è molto sfaccettato, non privo di ambivalenze, raffrontato all'attuale quadro economico, indica comunque dinamismo e volontà di miglioramento.

I lavoratori stranieri sono da tempo beneficiari di tutele, ma si rivelano sempre più una risorsa invece che un onere. Anche se i ricongiungimenti familiari e le nuove nascite accrescono i costi della collettività, la loro età mediamente giovane, le buone condizioni di salute e l'elevata partecipazione al lavoro, ne fanno dei preziosi contribuenti, per le esauste casse dello stato, in quanto versano in tasse e oneri sociali più di quanto ricevono.

Anche da questo punto di vista, noi abbiamo bisogno di loro, almeno quanto loro hanno bisogno di noi.

## ORGANIZZAZIONE ED ATTIVITA' DELLA SOCIETA'

### Principali novità nel corso del 2013 :

- All'Assemblea dei Soci della Società per l'affitto, il giorno 07/05/2013, ha partecipato il nuovo Socio: Ce. Se. Co. Centro Servizi Cooperativi Soc. Coop., rappresentato dal direttore Dott. Pierlorenzo Rossi. L'entrata nella compagine sociale di una Società facente parte del movimento cooperativo, rappresenta un valore aggiunto per la Società per l'affitto.
- Il Socio Unindustria, in seguito all'unione del Collegio Costruttori Edili e fra API Forlì Cesena e Confindustria Forlì Cesena, di fatto, possiede n. 3 quote. Ci sarebbe la disponibilità a cederne n. 2 a nuovi Soci, che potrebbero essere: il movimento cooperativo, i Comuni della vallata del Montone e l'Unione degli agricoltori.

- Il 26/02/2013, è stato formalizzato, con il Comune di Forlì, il contratto di comodato, a tempo indeterminato, per la gestione dell'edificio di proprietà comunale composto di n. 4 alloggi sociali, sito in Via Malguaia (Delib. G. C. n. 427/2008). Nell'anno 2008, a seguito della Delibera di Giunta Comunale, era stato consegnato alla Società il primo alloggio libero. In data 15/03/2013, è stata affidata alla Società la conduzione di un altro alloggio. Subordinatamente al rilascio da parte degli attuali assegnatari, ci sarà l'affidamento della gestione dei rimanenti due alloggi.
- Il 01/03/2013, si è conclusa definitivamente l'esperienza dell'emergenza umanitaria Nord Africa. A seguito dell'interruzione definitiva delle modalità di assistenza, i migranti hanno lasciato gli alloggi assegnati e sono partiti per altre città. Alcuni sono rimasti in Italia, altri sono andati all'estero. Due ragazzi, invece, hanno chiesto di restare nella struttura di accoglienza di San Varano, con la speranza di trovare un posto di lavoro in agricoltura. Questa esperienza appena conclusa, è stata molto positiva, sia dal punto di vista organizzativo che finanziario. La Società ha realizzato il progetto in maniera corretta: i migranti sono stati costantemente seguiti. La difficoltà maggiore è stata quella di indurli a frequentare i corsi di formazione di lingua italiana; n. 7 ragazzi hanno frequentato il corso di formazione organizzato dalla Scuola Edile di Forlì Cesena ed hanno ottenuto l'attestato. Per la realizzazione del progetto, non è stato assunto altro personale.
- Dal mese di giugno 2012, la Società ha ottenuto l'assegnazione in comodato gratuito, di n. 6 alloggi, per la durata di cinque anni, dal 01/03/2012 al 28/02/2017, rinnovabile per un uguale periodo. L'assegnazione di questi alloggi corrisponde ad una modalità alternativa di sostegno alla Società, da parte del Comune di Forlì, rispetto al conferimento di contributi al Fondo Consortile della stessa, come determinato dal Consiglio di Amministrazione nell'anno 2011.  
Il 26 marzo è stata formalizzata la richiesta di altri n. 12 alloggi in comodato gratuito: è stata inviata una lettera al Sindaco del Comune di Forlì, all'Assessore al Bilancio e all'Assessore alle Politiche sociali. La Società si impegnerà a ricercare, per questi alloggi, i fondi necessari a sostenere i costi di ristrutturazione, per renderli idonei all'uso: chiedendo un mutuo in banca, partecipando a bandi o progetti, insieme al Comune di Forlì, per ottenere finanziamenti, coinvolgendo anche la Fondazione della Cassa dei Risparmi di Forlì. E' chiaro che non devono essere alloggi in pessimo stato, in quanto la Società non può spendere grosse cifre per la ristrutturazione. La realizzazione di questa proposta, garantirebbe alla Società una autonomia di lunga durata e si renderebbero fruibili, degli alloggi, che al momento non possono essere utilizzati.
- Continua la gestione del Centro di Accoglienza abitativa per lavoratori stranieri di San Varano (Delib. G. C. n. 586/2005). Attualmente la struttura dà accoglienza a lavoratori singoli, in posti letto. Nel corso dell'anno, ha ospitato i profughi provenienti dal Nord Africa.
- La Società ha ridotto il numero di alloggi assunti in locazione da privati: nel 2007 aveva raggiunto il numero di 100 alloggi in gestione, attualmente sono n. 70, di cui n. 11 assegnati a posti letto, n. 59 assegnati a nuclei familiari e la struttura di accoglienza



di San Varano. In questi alloggi risiedono in totale n. 274 persone: n. 39 assegnatari di posto letto, n. 235 sono i componenti dei nuclei familiari a cui è stato assegnato un appartamento.

- Al 31.12.2013 l'organico della Società ha la seguente consistenza e caratterizzazione:
  - n. 1 contratto di lavoro a tempo indeterminato (n. 40 ore settimanali)– profilo amministrativo/contabile;
  - n. 1 contratto di lavoro a tempo indeterminato (n. 28 ore settimanali) – profilo amministrativo;
  - n. 1 mediatore culturale con contratto di collaborazione (n. 10 ore settimanali);
  - Presidente della Società, con contratto di collaborazione.

### **Dimissioni del Presidente e rinnovo del Consiglio di Amministrazione:**

Il Consiglio d'Amministrazione attuale rivestirà tale ruolo fino all'approvazione del Bilancio dell'esercizio 2013, poi l'Assemblea dei Soci dovrà eleggere i membri del nuovo Consiglio. Il Presidente ha dato la disponibilità a rimanere in carica pro tempore, fino al momento in cui sarà individuato un suo sostituto. Conferma la sua disponibilità a portare avanti i progetti in corso durante il passaggio delle consegne, in particolare "l'ipotesi di sviluppo", creata nel mese di luglio 2012, dal Consiglio di Amministrazione e dal Presidente stesso, illustrata nella seduta del Consiglio di Amministrazione del giorno 27/12/2012 .

Tale proposta, prevede l'acquisizione di n. 12 alloggi, concessi dal Comune di Forlì in comodato gratuito; alloggi non a norma di legge, che necessitano di ristrutturazione per essere idonei alla locazione. Questi alloggi fanno parte del patrimonio del Comune di Forlì, il quale al momento, non ha le risorse necessarie a sostenere i costi di ristrutturazione. Da quest' ultima constatazione, sorge la proposta della Società per l'affitto, per renderli adatti ad essere affittati a canoni calmierati.

A distanza di oltre un anno, non vi è stata nessuna proposta per la sostituzione del Presidente, nonostante il bando indetto dal Comune di Forlì per la selezione di candidati.

### **I RICHIEDENTI UNA SOLUZIONE ABITATIVA**

#### **Caratteristiche dei richiedenti e tipo di soluzione abitativa desiderata.**

La Società per l'affitto, nel corso dell'anno ha raccolto complessivamente n. 207 richieste di soluzioni abitative: n. 53 istanze richiedenti un posto letto e n. 154 istanze richiedenti un alloggio. Coloro che alimentano la domanda di immobili in affitto, sono in prevalenza lavoratori in mobilità, italiani e immigrati. Ci sono inoltre, in numero inferiore, ma comunque significativo, le domande di quella 'zona grigia' di nuove povertà, emerse in seguito alla crisi economica. Italiani e stranieri, giovani e anziani, con o senza famiglie, che pur avendo un lavoro e uno stipendio più o meno regolare o una pensione, non riescono comunque a raggiungere l'autosufficienza personale o familiare. In progressivo aumento è anche la domanda di lavoratori precari: assunti con contratti di pochi mesi, attraverso agenzie interinali o con forme contrattuali che non permettono alcun tipo di progetto, troppo altalenanti per poter cercare un appartamento in affitto e per sostenere le spese di una casa;

tali soggetti hanno bisogno di un accompagnamento, di una intermediazione, per trovare una soluzione abitativa adeguata.

La Società potrebbe allargare il proprio servizio per andare incontro a questa nuova fascia di utenza, mettendo a disposizione degli alloggi, di proprietà di privati, oppure concessi ad uso gratuito dai Comuni Soci, ad un canone più basso di quello di mercato.

Ritornano a fare domanda, sia per un posto letto, che per un alloggio, lavoratori stranieri che in passato hanno abitato in alloggi gestiti dalla Società: la fiducia negli operatori, il servizio e l'assistenza che hanno ricevuto, la presenza del mediatore culturale, li inducono a tornare. Questo dimostra che la Società per l'affitto è sempre un punto di riferimento per gli immigrati presenti nel territorio forlivese. Nel 2013 ha ricevuto una media di n. 10 persone al giorno allo sportello. Per quanto riguarda la distribuzione dei lavoratori, richiedenti soluzioni abitative, per nazionalità di provenienza, si conferma la prevalenza di domande di lavoratori arrivati dal Marocco (n. 26), a seguire n. 23 lavoratori del Burkina Faso, n. 20 lavoratori giunti dalla Nigeria, n. 17 lavoratori provenienti dalla Tunisia, n. 16 lavoratori venuti dalla Cina, n. 13 lavoratori italiani, oltre ad altre etnie con numeri inferiori. Le nazionalità interessate sono in totale n. 28.

A fronte di n. 207 domande, solo n. 14 sono complete della firma del datore di lavoro. N. 89 sono le domande presentate da lavoratori a tempo indeterminato, n. 53 quelle presentate da lavoratori a tempo determinato, n. 12 le domande di lavoratori stagionali, n. 17 sono le richieste di soluzione abitativa presentate da lavoratori autonomi. Sono state raccolte n. 3 domande da pensionati e n. 14 domande da disoccupati: queste sarebbero state molte di più ma gli operatori della Società per l'affitto, in molti casi, non hanno compilato la domanda a chi non ha un contratto di lavoro, anche per non creare aspettative sicuramente disattese.

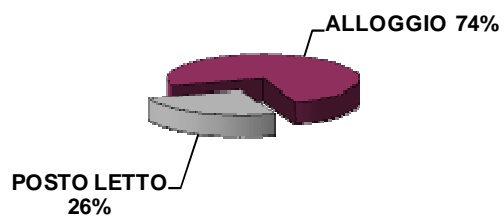
Il tipo di abitazione maggiormente richiesta dalle famiglie è con almeno due camere da letto, cucina abitabile, soggiorno, preferibilmente arredata, con spese condominiali contenute o assenti, in zone centrali della città oppure in quartieri serviti e tranquilli.

Tra le domande provenienti da lavoratori singoli, è più diffusa la richiesta di una camera singola, oppure di un bilocale, in cui si può abitare in due.

Si nota una sempre maggiore attenzione al budget da destinare all'affitto, perché con retribuzioni medie mensili fra i 1.000 e i 1.200 euro, diventa difficile e problematico riuscire a sostenere tutte le spese.

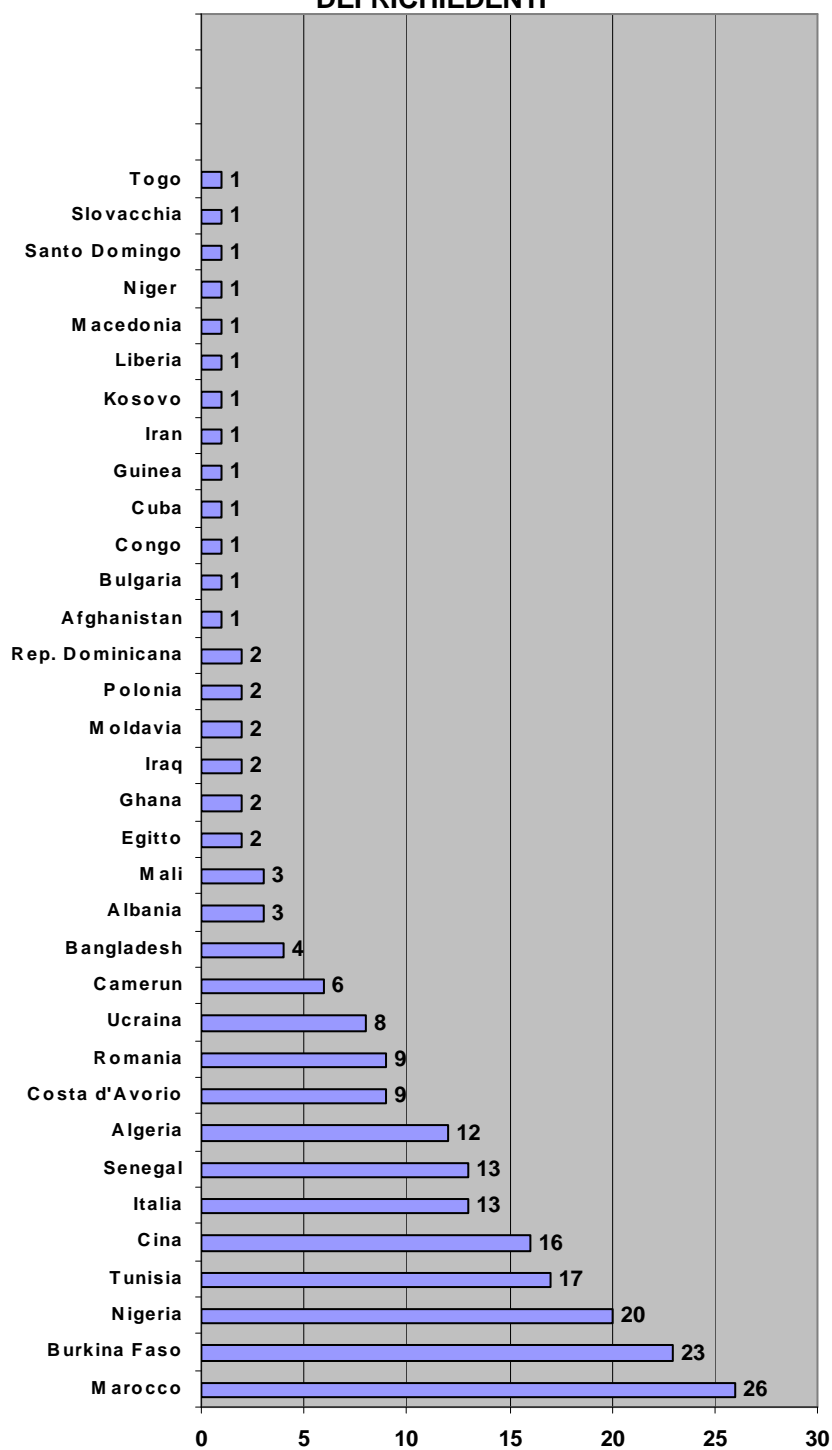
<b>TAB. DISTRIBUZIONE TIPOLOGIA DI RICHIESTA ABITATIVA SUL TOTALE DEI LAVORATORI</b>		
<b>TIPO RICHIESTA</b>	<b>N.</b>	<b>%</b>
POSTO LETTO	53	25.60
ALLOGGIO	154	74.40
<b>TOTALE</b>	<b>207</b>	<b>100</b>

DISTRIBUZIONE TIPOLOGIA DI RICHIESTA ABITATIVA DEI LAVORATORI



NAZIONALITA'	N.
MAROCCO	26
BURKINA FASO	23
NIGERIA	20
TUNISIA	17
CINA	16
ITALIA	13
SENEGAL	13
ALGERIA	12
COSTA D'AVORIO	9
ROMANIA	9
UCRAINA	8
CAMERUN	6
BANGLADESH	4
MALI	3
ALBANIA	3
REP. DOMINICANA	3
EGITTO	2
GHANA	2
MOLDAVIA	2
IRAQ	2
POLONIA	2
BULGARIA	1
AFGHANISTAN	1
CONGO	1
CUBA	1
GUINEA	1
IRAN	1
KOSOVO	1
LIBERIA	1
MACEDONIA	1
NIGER	1
SLOVACCHIA	1
TOGO	1
<b>TOTALE</b>	<b>207</b>

## DISTRIBUZIONE LAVORATORI PER NAZIONALITA' DEI RICHIEDENTI



## GLI ASSEGNATARI

L'assegnazione di risorse abitative è avvenuta dando la priorità a chi ha la trattenuta in busta paga effettuata dal datore di lavoro e a chi ha un proprio conto corrente bancario e dimostra di poter attivare una disposizione continuativa di bonifico, per il pagamento del canone di locazione. Nonostante questo, i ritardi nelle riscossioni dei canoni di concessione e le posizioni di morosità fra gli assegnatari sono aumentate. La crisi economica è indubbiamente la causa principale dei moltissimi problemi che registriamo sia in tema di lavoro che di casa. La perdita del posto di lavoro, o l'estrema precarizzazione del lavoro da parte di uno o più

componenti della famiglia, crea situazioni di grande difficoltà nel continuare a garantire il pagamento dell'affitto, delle bollette e delle spese condominiali.

Tra le famiglie assegnatarie di alloggio, ce ne sono n. 37 in cui l'unica entrata esistente è il reddito da lavoro del capo famiglia. Fra queste, ci sono n. 9 famiglie numerose: n. 3 famiglie con 4 figli minori e n. 6 famiglie con n. 3 figli minori. Di queste famiglie monoreddito, ce ne sono n. 6 in cui il capo famiglia è in cassa integrazione, quindi, inevitabilmente ha accumulato un debito per canoni di locazione non pagati.

N. 6 alloggi sono assegnati a sole donne, fra cui una con n. 3 figli a carico.

Nel corso dell'anno 2013, sono state fatte deroghe per quanto riguarda la durata del periodo di affitto: sono state rinnovate n. 12 concessioni per posto letto e n. 8 concessioni per alloggio.

Nel 2013, non è stato approvato il trasferimento alla Società per l'affitto del contributo per la compartecipazione al Programma finanziario del distretto forlivese per l'integrazione sociale dei cittadini stranieri, a causa dei tagli significativi apportati al Bilancio; questo contributo veniva suddiviso fra le famiglie più in difficoltà, costituendo un aiuto importante e molto atteso.

## **I DATORI DI LAVORO**

In questi anni di crisi economica, il comprensorio forlivese ha perso migliaia di posti di lavoro. Nelle aziende del nostro territorio non c'è più quella richiesta di manodopera dei primi anni duemila: quasi ogni giorno ci sono ditte che mettono i dipendenti in cassa integrazione o in mobilità. Negli alloggi assegnati a lavoratori singoli, per posti letto, si registrano molti spostamenti: alla perdita di un posto di lavoro stabile, consegue il rilascio del posto letto, per recarsi in una altra città oppure per fare ritorno al proprio paese di origine. E' ormai diffusa la consapevolezza che nel territorio della Provincia forlivese stanno venendo a meno le opportunità di lavoro.

La modulistica predisposta dalla Società, che dovrebbe compilare il datore di lavoro, per il dipendente che ha presentato domanda di posto letto o alloggio, in particolare nella parte riguardante il funzionamento del Fondo di Garanzia, risulta un po' pesante; ormai l'unica ipotesi scelta è quella della quota di servizio. Non vi sono più fidejussioni e depositi cauzionali anticipati dall'azienda, è chiaro che questa rimane un filtro importantissimo, ma spesso gli operatori della Società sono costretti a dare spiegazioni per tranquillizzare il datore di lavoro che pensa di essere obbligato a fornire coperture per i propri dipendenti, sottoscrivendo questa modulistica.

La riscossione del canone di locazione attraverso la trattenuta dalla busta paga, in questo periodo di crisi è sempre in diminuzione. Di fronte all'opposizione del datore di lavoro, gli operatori fanno un ulteriore tentativo di sensibilizzazione, contattandolo telefonicamente, per spiegarli il funzionamento del regolamento della Società e per suggerirgli di sottoscriverlo; di fronte ad un ennesima risposta negativa, possono soltanto cercare di trovare altre soluzioni, come la disposizione continuativa di bonifico, dal conto corrente bancario del lavoratore richiedente. E' ben noto che la trattenuta dalla busta paga è il modo di riscossione del canone più sicuro ma è necessario anche fare delle eccezioni, valutandole attentamente, per non tenere a lungo, posti letto o alloggi vuoti.

Su un totale di n. 207 istanze inoltrate alla Società per l'affitto, per la richiesta di un posto letto o di un alloggio, solo n. 14 sono state completate, ossia presentano i requisiti previsti

per l'assegnazione di una risorsa abitativa. La collaborazione delle aziende del territorio è sempre più bassa. Un caso particolare sono i dipendenti delle agenzie interinali: tutti lavoratori precari per i quali le agenzie non sono disponibili ad effettuare la trattenuta dalla busta paga e nemmeno a corrispondere la quota di servizio. Da segnalare anche il caso dei dipendenti della Cooperativa agricola Pollo del Campo: la Cooperativa accetta di corrispondere la quota di servizio, ma non è d'accordo ad effettuare la trattenuta dalla busta paga. Anche i lavoratori stessi sono sempre più reticenti a presentare la modulistica della Società per l'affitto al datore di lavoro, per il timore dell'insorgere di problemi che possano minare la sicurezza del posto di lavoro.

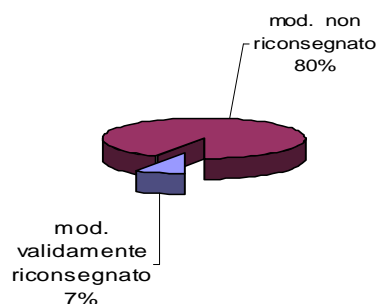
Per quanto riguarda gli assegnatari di posto letto ed alloggio, solo n. 16 lavoratori corrispondono il canone di locazione del posto letto o dell'alloggio attraverso la trattenuta dalla busta paga operata dal datore di lavoro. Purtroppo anche in questo anno, diverse aziende, che hanno accettato di trattenere il canone di locazione dalla busta paga dei propri dipendenti, poi non riescono a versare queste somme nel conto corrente della Società, a causa di problemi di mancanza di liquidità. Quindi gli operatori della Società, sono stati costretti a dover sollecitare il pagamento del canone di locazione anche alle aziende.

Un altro segnale della crisi economica, è lo slittamento del pagamento del canone di locazione. A causa dei ritardi delle aziende, nel pagamento delle retribuzioni, la Società riscuote la maggior parte dei canoni, sempre più spesso, dal giorno 20 al giorno 25 del mese o anche più tardi, verso la fine del mese.

**TABELLA  
DISTRIBUZIONE  
VALIDITA' DOMANDE  
LAVORATORI  
DIPENDENTI**

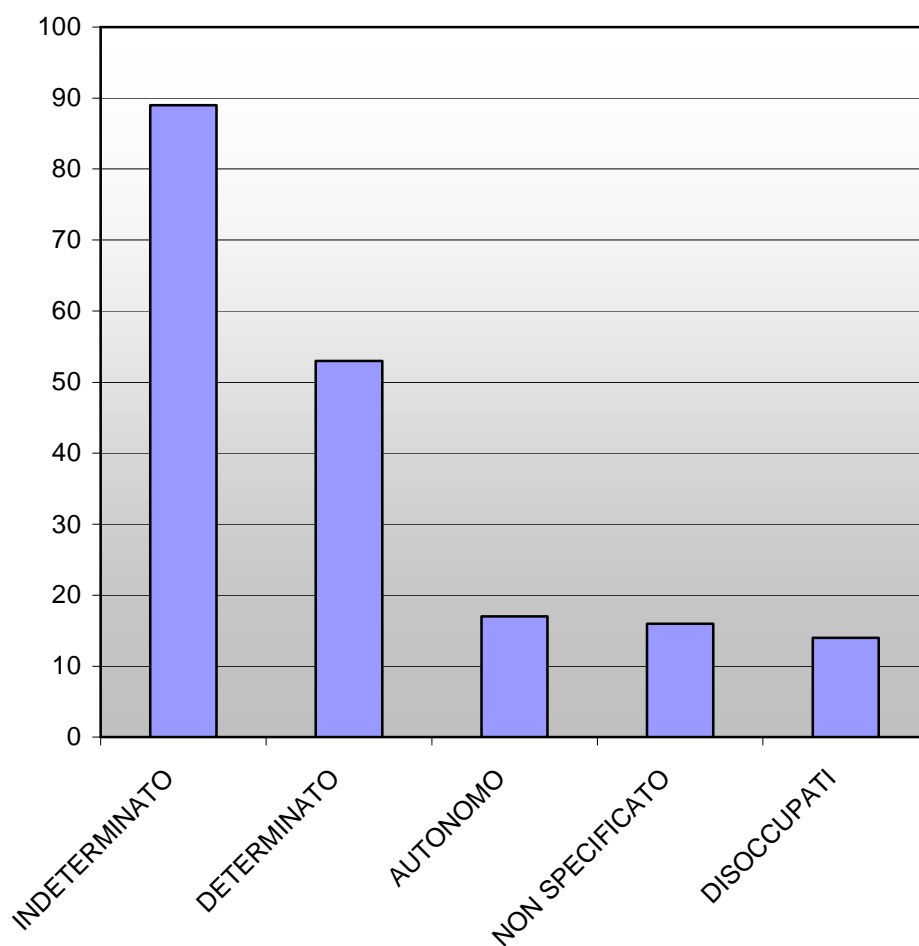
<b>VALIDITA' DOMANDE</b>	<b>N.</b>	<b>%</b>
Modulo val. riconsegnato	14	7
Modulo non riconsegnato	166	80
Autonomi	17	8
Non specificati	7	4
Pensionati	3	1
<b>TOTALE</b>	<b>207</b>	<b>100</b>

**DISTRIBUZIONE VALIDITA' DOMANDE**



<b>TABELLA DISTRIBUZIONE DOMANDE PER TIPO DI CONTRATTO DI LAVORO</b>		
<b>TIPO CONTRATTO</b>	<b>N.</b>	<b>%</b>
INDETERMINATO	89	43
DETERMINATO	53	26
AUTONOMI	17	8
NON SPECIFICATO	17	8
DISOCCUPATI	14	7
STAGIONALI	12	6
PENSIONATI	3	1
APPRENDISTA	1	0,5
SOCIO LAVORATORE	1	0,5
<b>TOTALE</b>	<b>207</b>	<b>100</b>

**DISTRIBUZIONE TIPO DI CONTRATTO DI LAVORO  
RICHIEDENTI SOLUZIONE ABITATIVA**



## I PROPRIETARI DI ALLOGGI

Nel corso dell'anno 2013, la Società per l'affitto ha continuato a seguire le linee guida impartite dal suo Consiglio di amministrazione: è stata imputata ai proprietari degli alloggi gestiti la quota di servizio annuale; sono state effettuate riduzioni sul canone di locazione a n. 12 proprietari; è stato chiesto ad ogni proprietario di rinunciare all'adeguamento Istat, considerato il periodo di crisi (solo n. 3 proprietari non hanno voluto rinunciare). Nei nuovi contratti è stato inserito un articolo che consente di sospendere il pagamento dell'affitto, per tutto il periodo in cui l'alloggio rimane vuoto.

Il numero degli alloggi gestiti, al 31/12/2013, si è ridotto a n. 70, si continua a svolgere una accurata selezione restituendo ai proprietari gli alloggi più difficili da gestire o con spese condominiali molto incisive. L'andamento è in linea con gli ultimi anni: nel 2012 la Società aveva gestito n. 74 alloggi, nel 2011 ne aveva gestiti n. 72 e nel 2010 n. 76. Prima dell'inizio della crisi, nell'anno 2007 era stata raggiunta la gestione di n. 100 alloggi e n. 98 alloggi sono stati gestiti nell'anno 2008.

La maggior parte degli alloggi gestiti si trova nel Comune di Forlì, ma la Società è inserita in una rete di servizi: anche nei Comuni dove non ha alloggi in gestione, ci sono lavoratori stranieri, che fanno i pendolari perchè preferiscono abitare a Forlì, dove hanno reti di sostegno come amici e parenti. Di conseguenza è il Comune di Forlì ad offrire loro i servizi necessari, in luogo del Comune in cui svolgono una attività lavorativa.

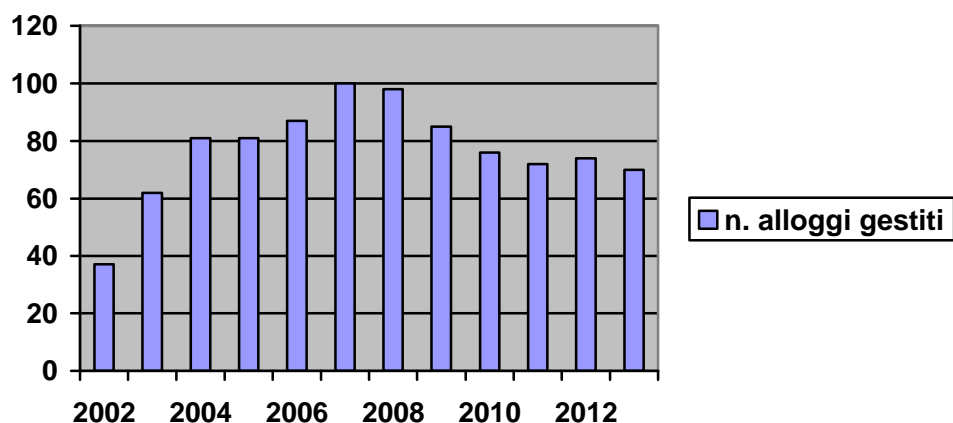
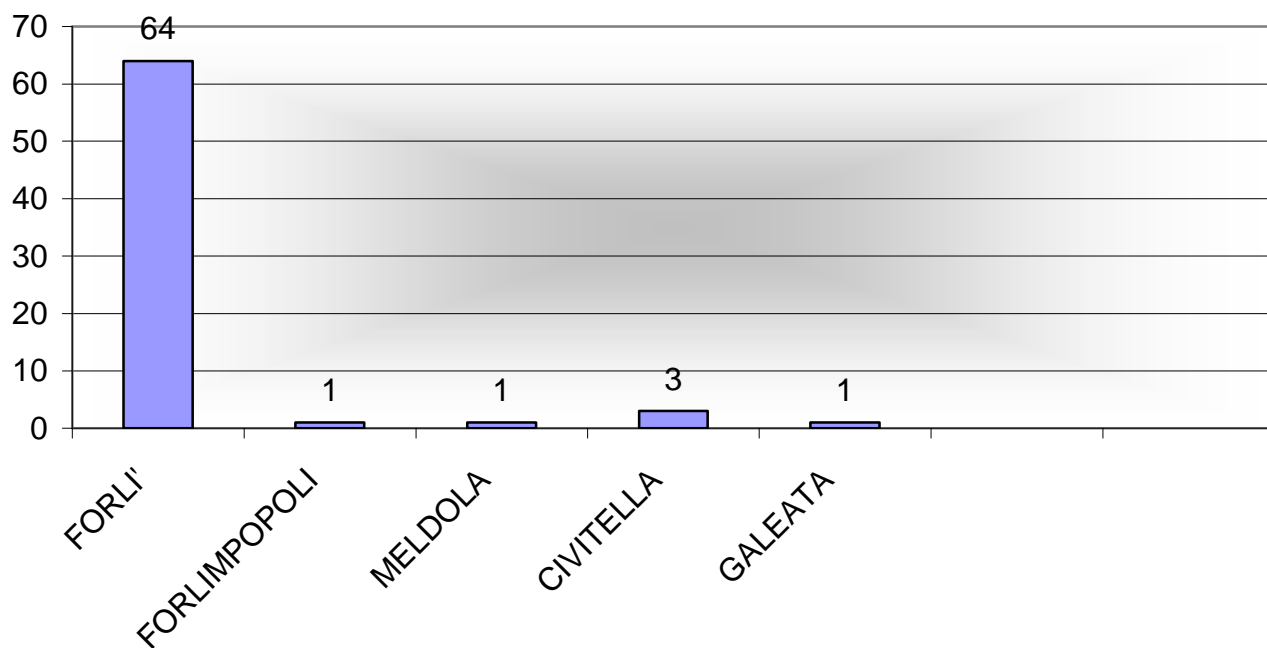
Ai proprietari interessati ad affittare un alloggio alla Società per l'affitto, è garantito un canone di locazione sicuro, in quanto il contratto è stipulato direttamente con la Società per l'affitto, sono previste agevolazioni fiscali in base all'art. n. 8 della legge n. 431/98 e copertura assicurativa dell'immobile contro incendio, allagamento e danni a terzi.

Il valore aggiunto e rilevante che la Società per l'affitto offre da sempre, è la presenza del mediatore culturale, che si occupa dei rapporti con le famiglie assegnatarie, della loro integrazione per favorire relazioni, conoscenza, dialogo, reciproca comprensione con il vicinato. Svolge contemporaneamente un ruolo sociale importante ed un monitoraggio delle condizioni dell'appartamento e della situazione familiare di chi lo abita. Le visite a domicilio negli appartamenti gestiti, in via del tutto cortese, sono generalmente a cadenza mensile. Sono utili per risolvere tempestivamente eventuali emergenze e per verificare che l'immobile sia abitato con il dovuto rispetto.

La nuova tassazione (IMU) introdotta nel 2012, ha portato un importante cambiamento di regime fiscale per i contratti di locazione agevolati: sono passati da uno 0,5 per mille di aliquota Ici, ad una aliquota Imu del 9,8 da applicare su una rendita catastale ulteriormente rivalutata. Questa nuova tassazione ha ridotto la possibilità di continuare a redigere contratti di questo tipo, che per la Società erano vantaggiosi in quanto le consentivano di acquisire alloggi ad un canone inferiore rispetto al valore di mercato, potendoli così concedere in uso a canoni sostenibili. In considerazione di ciò, dato l'esiguo numero di contratti agevolati che la Società può registrare in un anno (al 31/12/2013, n. 23 contratti concertati in corso di validità), è stata inoltrata una richiesta al Comune di Forlì, di concedere ai contratti agevolati firmati dalla Società, una riduzione dell'aliquota Imu. Questo si tradurrebbe, in un maggior numero di proposte da parte di proprietari privati, i quali, in cambio di agevolazioni fiscali, potrebbero concedere alloggi a prezzi più bassi, e la Società potrebbe soddisfare le domande di famiglie monoreddito, giovani precari, pensionati a basso reddito che hanno bisogno di una casa con un affitto supportabile.



## DISTRIBUZIONE ALLOGGI GESTITI DALLA SOCIETA' PER L'AFFITTO NEL COMPRESORIO FORLIVESE



## SITUAZIONE ECONOMICA

Il Bilancio dell'esercizio 2013 chiuderà con una perdita di € 18.855,00. La situazione attuale, caratterizzata da una profonda crisi economica e finanziaria, ha causato un notevole aumento dei casi di insolvenza. La sempre crescente difficoltà occupazionale che si riscontra nel mercato del lavoro locale, la scarsa collaborazione delle aziende ad effettuare la trattenuta dalla busta paga, sono entrambe ragioni dell'aumento dei crediti da riscuotere. L'importo sempre più elevato di questi crediti è causa di una notevole riduzione della liquidità. Questa contrazione degli incassi, rende inevitabile l'utilizzo costante del fido bancario concesso dalla Banca, di € 50.000,00. Oltre al fido, la Cassa Dei Risparmi di Forlì e della Romagna, ha accordato una linea di credito per lo smobilizzo delle fatture di € 40.000,00 con scadenza 30/06/2013, al tasso di interesse del 7%. Questa operazione ha permesso di presentare allo sconto le fatture intestate alla Protezione Civile, per l'emergenza profughi, ed ha consentito

alla Società di corrispondere puntualmente i canoni di locazione ai proprietari e di pagare regolarmente le spese condominiali e i fornitori.

Nel Bilancio del 2013, infatti, risultano incassati € 29.889,00 ricevuti dalla Prefettura per il progetto 'Emergenza Nord Africa' (periodo 01/01/2013 – 01/03/2013).

I Soci hanno effettuato il consueto versamento annuale del contributo consortile. E' invece mancato il contributo della Fondazione della Cassa Dei Risparmi di Forlì. Era un intervento indispensabile per sostenere l'azione della Società in questo momento di crisi; le avrebbe consentito di svolgere la propria funzione in tranquillità e autonomia.

**E' evidente la difficoltà a mantenere in equilibrio i costi e i ricavi della gestione caratteristica e l'equilibrio economico è realizzabile solo in presenza di interventi da parte dei Soci o di terzi.**

Per cercare di arginare la situazione è stata notevolmente intensificata l'attività di recupero crediti: il mediatore culturale, il Presidente e le operatrici hanno profuso un notevole impegno nel tenere regolarmente monitorate le posizioni degli assegnatari di alloggio e di posto letto rispetto al pagamento del canone di locazione. Al verificarsi di ogni ritardo, anche di un solo giorno, rispetto alla data pattuita per il pagamento del canone di locazione, gli assegnatari vengono contattati telefonicamente per fissare una nuova data di pagamento, attraverso un nuovo appuntamento presso gli uffici della Società oppure presso l'abitazione concessa in locazione.

Il mediatore culturale e il Presidente hanno intensificato le visite di cortesia presso gli alloggi gestiti. Ogni singola situazione viene esaminata attentamente: sono state effettuate dilazioni di pagamento personalizzate, lettere di sollecito e di avvio del procedimento di revoca della concessione amministrativa.

Costantemente si ricercano informazioni, riguardanti concessionari che hanno debiti per canoni di locazioni non pagati e che hanno lasciato gli alloggi gestiti dalla Società. All'ufficio Anagrafe vengono richieste periodicamente verifiche degli indirizzi di residenza, per poter scrivere una lettera e per andare a fare una visita presso la nuova abitazione. All'Ufficio Provinciale del lavoro vengono richieste le posizioni lavorative per poter avviare, dove è possibile, procedimenti legali.

La Società si è rivolta a due legali: sono stati attivati procedimenti di ingiunzione, con conseguente pignoramento del quinto dello stipendio, e sono in corso due procedimenti di sfratto per morosità.

## **CONCLUSIONI E PROPOSTE PER IL 2014**

L'emergenza abitativa si fa sentire sempre di più: c'è un bisogno sempre maggiore di case e la necessità coinvolge tanto i giovani quanto le famiglie e gli anziani. Aumentano le richieste da parte di famiglie italiane, di etnie molto presenti (marocchina, nigeriana, burkinabè, tunisina, cinese), di quei lavoratori che con le sole risorse di cui dispongono, non riescono a sostenere tutte le spese conseguenti all'affitto di una abitazione.

Le soluzioni per soddisfare le esigenze di queste categorie di utenti, con emergenza abitativa vanno oltre l'edilizia residenziale pubblica, in quanto ogni anno solo una piccola parte dei richiedenti riceve un riscontro positivo; inoltre la risposta degli alloggi ERP è sempre più rivolta alle emergenze più significative.

La Società per l'affitto, potrebbe allargare il proprio servizio ad un ambito più ampio di quello originariamente previsto, assegnando a questi utenti sopra elencati, degli alloggi a canoni inferiori rispetto a quelli di mercato.

La presenza di oltre 200 nuclei familiari nella graduatoria per l'Edilizia Agevolata attualmente vigente per il Comune di Forlì, potrebbero rappresentare una base importante di partenza per verificare anche la disponibilità dei corrispondenti proprietari di casa a concludere un nuovo contratto direttamente con la Società ma con patti e condizioni economiche ovviamente riviste in termini di convenienza per l'inquilino utilizzatore finale della casa.

Gli obiettivi prioritari della Società restano i seguenti:

- Il raggiungimento del pareggio di Bilancio.
- Continuare ad offrire un buon servizio ai lavoratori e alle imprese.
- Mettere a disposizione di privati, o al pubblico intenzionato a locare appartamenti, le proprie professionalità e garanzie.
- Collaborare con tutte le organizzazioni e strutture che si occupano di immigrazione al fine di costruire una efficiente rete di intervento, per tentare di trovare nuove strategie di risposta, per far fronte ad un fenomeno che pone alcune problematiche alla Società ma che risulta essere inevitabile e di fondamentale importanza per lo sviluppo economico del nostro territorio.
- Allargare la base dei Soci, promuovendo per il futuro specifici accordi operativi, sia con le Associazioni rappresentanti la piccola proprietà immobiliare, sia con le Organizzazioni Sindacali rappresentative degli inquilini;
- Chiedere ai Comuni, per le prossime annualità, una applicazione dell'Imu differenziata in favore dei proprietari disponibili a mettere a disposizione alla Società per l'affitto alloggi a canoni di locazione contenuti.
- Sensibilizzare i Comuni affinché investano, anche annualmente, risorse dedicate alle emergenze abitative, a fronte dell'attività compiuta dalla Società nell'ambito delle politiche abitative dei rispettivi territori;
- Chiedere l'intervento di tutti i Soci per permettere alla Società di costituire un Fondo di Garanzia e di avere una propria autonomia finanziaria. L'attivazione di formule di garanzia innovative, volte a migliorare il livello di protezione dell'attività della Società, ridurrebbero il livello di esposizione e i rischi di insolvenza.
- Chiedere alla Fondazione della Cassa dei Risparmi di Forlì di intervenire a favore della Società, con contributi o altre iniziative;
- Concentrarsi sulla riscossione dei canoni di locazione, intensificando l'attività di recupero crediti oltre alle azioni legali;
- Continuare la ricerca di Bandi ministeriali, per contributi in favore di progetti per le famiglie e lavoratori stranieri.

**Forlì, lì 02/04/2014**