Fondazione Casa Lucca

Palazzo Ducale, Cortile Carrara, 12
Iscritta nel registro regionale
delle persone giuridiche con decreto n° 3129 del 2007
Cod. Fisc. 92040020460

BILANCIO AL 31/12/2025
Stato patrimoniale

			31/12/2025	31/12/2024
A t t i v o				
A) Quote associative o apporti ancora dovuti				
B) Immobilizzazioni				
I. Immobilizzazioni immateriali				
7) Altre			11.888	11.253
Totale immobilizzazioni immateriali			**11.888**	**11.253**
II. Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni e fabbricati			6.156.683	6.352.527
2) Impianti e attrezzature			3.268	3.521
3) Attrezzature			0	0
4) Altri beni:			155.964	3.476
5) Immobilizzazioni in corso e acconti			551.727	0
Totale immobilizzazioni materiali			**6.867.642**	**6.359.524**
III. Immobilizzazioni finanziarie				
Totale immobilizzazioni finanziarie			**0**	**0**
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)			**6.879.530**	**6.370.777**
C) Attivo circolante				
I. Rimanenze				
Totale rimanenze			**0**	**0**
II. Crediti				
1) verso utenti e clienti	entro 12 mesi	279.376		
	oltre 12 mesi	-	279.376	288.178
2) verso associati e fondatori	entro 12 mesi	58.000		
	oltre 12 mesi		58.000	94.000
3) Verso enti pubblici	entro 12 mesi	1.052.925		
	oltre 12 mesi		1.052.925	208.853
4) Verso soggetti privati per contributi	entro 12 mesi	65.725		
	oltre 12 mesi		65.725	55.281
6) verso altri enti del terzo settore	entro 12 mesi	14.062		
	oltre 12 mesi		14.062	29.199
9) crediti tributasri	entro 12 mesi	2.786		
	oltre 12 mesi		2.786	5.451
12) Verso altri	entro 12 mesi	4.152		
	oltre 12 mesi		4.152	4.583
Totale crediti			**1.477.026**	**685.545**
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
Totale attività finanziarie non immobilizzate			**0**	**0**
IV. Disponibilità liquide				
1) Depositi bancari e postali			131.484	83.803
3) Denaro e valori in cassa			2.647	2.035
Totale disponibilità liquide			**134.131**	**85.838**
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE			**1.611.157**	**771.383**

			31/12/2025	31/12/2024
D) Ratei e risconti attivi			**51.838**	**62.751**
TOTALE ATTIVO			**8.542.525**	**7.204.911**
Passivo				
A) Patrimonio netto				
I. Fondo di Dotazione dell'ente			**50.000**	**50.000**
II. Patrimonio Vincolato			**0**	**0**
1) Riserve statutarie			0	0
2) Fondi vincolati per decisioni degli organi istituzionali			50.000	50.000
3) Fondi vincolati destinati da terzi			0	0
Totale patrimonio vincolato			**50.000**	**50.000**
III. Patrimonio libero				
1) Riserve accantonate negli esercizi precedenti				0
Riserva per arrotondamento all'euro			2	(3)
a) Riserva immobilizzazioni non strumentali			2.455.665	2.455.665
b) Fondo di gestione			112.000	112.000
c) Risultati gestionali portati a nuovo			227.808	217.517
Totale patrimonio libero			**2.795.475**	**2.785.179**
IV. Avanzo/disavanzo d'esercizio				
1) Risultato gestionale esercizio in corso			26.714	10.292
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)			**2.922.189**	**2.895.471**
B) Fondi per rischi ed oneri				
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili			1.621	10.237
3) Altri			53.832	55.704
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)			**55.453**	**65.941**
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato			**9.431**	**6.719**
D) Debiti				
1) Debiti verso banche	entro 12 mesi	89.450		
	oltre 12 mesi	365.048	454.498	583.127
2) Debiti verso altri finanziatori	entro 12 mesi	43.700		
	oltre 12 mesi	1.365.958	1.409.658	1.382.522
6) acconti	entro 12 mesi	0		
	oltre 12 mesi	-	0	3.967
7) debiti verso fornitori	entro 12 mesi	375.171		
	oltre 12 mesi	-	375.171	217.424
7bis) debiti verso fornitori per convenzioni	entro 12 mesi	699.048		
	oltre 12 mesi	-	699.048	434.646
8) debiti verso imprese controllate e collegate	entro 12 mesi	0		
	oltre 12 mesi	-	0	0
9) debiti tributari	entro 12 mesi	236.513		
	oltre 12 mesi	-	236.513	266.528
10) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	entro 12 mesi	4.235		
	oltre 12 mesi	-	4.235	2.013
11) debiti verso dipendenti e collaboratori	entro 12 mesi	29.614		
	oltre 12 mesi	-	29.614	22.491
12) Altri debiti	entro 12 mesi	240.383		
	oltre 12 mesi	-	240.383	204.352
TOTALE DEBITI (D)			**3.449.120**	**3.117.070**
E) Ratei e risconti passivi			**2.106.332**	**1.119.710**
TOTALE PASSIVO			**8.542.525**	**7.204.911**

Fondazione Casa Lucca

BILANCIO AL 31/12/2025

Rendiconto Gestionale

	ONERI	31/12/2025	31/12/2024
	A) Costi e oneri da attività di interesse generale		
1.1	1.1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	0
1.2	1.2) Servizi	1.472.262	1.430.167
1.3	1.3) Godimento beni di terzi	65.790	57.930
1.4	1.4) personale	77.398	32.823
1.5	1.5) Ammortamenti	79.956	78.787
1.6	1.6) Accantonamenti per rischi ed oneri	94.265	97.550
1.7	1.7) Oneri diversi di gestione	202.675	179.212
1.8	1.8) Rimanenze iniziali		
	Toatle oneri da attività tipiche	**1.992.346**	**1.876.469**
	B) Costi e oneri da attività diverse		
2.1	2.1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
2.2	2.2) Servizi	-	-
2.3	2.3) Godimento beni di terzi	-	-
2.4	2.4) Personale	-	-
2.5	2.5) Ammortamenti	-	-
2.6	2.6) Accantonamenti per rischi ed oneri	-	-
2.7	2.7) Oneri diversi di gestione	-	-
2.8	2.8) Rimanenze iniziali	-	-
	Toatle costi e oneri da attività diverse	-	-
	C) Costi e oneri da attività di raccolta fondi		
3.1	3.1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
3.2	3.2) Servizi	-	-
3.3	3.3) Godimento beni di terzi	-	-
3.4	3.4) Personale	-	-
3.5	3.5) Ammortamenti	-	-
3.6	3.6) Accantonamenti per rischi ed oneri	-	-
3.7	3.7) Oneri diversi di gestione	-	-
3.8	3.8) Rimanenze iniziali	-	-
	Totale costi e oneri da attività di raccolta fodni	-	-
	D) Costi e oneri da attività finanziare e patrimoniali		
4.1	4.1) Su rapporti bancari	20.257	27.763
4.2	4.2) Su prestiti	-	0
4.3	4.3) Da patrimonio edilizio	15.821	13.934
4.4	4.4) Da altri beni patrimoniali	-	0
4.5	4.5) Accantonamenti per rischi ed oneri	-	0
4.6	4.6) Altri oneri	62.236	31.919
	Totale oneri finanziari e patrimoniali	**98.314**	**73.616**
	E) Oneri di supporto generale		
5.1	5.1) Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	0
5.2	5.2) Servizi	87.964	112.641
5.3	5.3) Godimento beni di terzi	2.614	2.102
5.4	5.4) Personale	24.441	32.823
5.5	5.5) Ammortamenti	7.776	8.394
5.6	5.6) Accantonamenti per rischi ed oneri	5.191	6.285
5.7	5.7) Altri oneri	41.767	14.827
	Totale oneri di supporto generale	169.753	177.072
	Totale oneri	2.260.413	2.127.157

	PROVENTI E RICAVI	31/12/2025	31/12/2024
	A) Ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale		
1.1	1.1) Proventi da quote associative e apporti dei fondatori	85.800	85.800
1.2	1.2) Proventi dagli associati per attività mutuali	-	-
1.3	1.3) Ricavi per prestazioni e cessioni ad associati e fondatori	-	-
1.4	1.4) Erogazioni liberali	-	-
1.5	1.5) Proventi del 5 per mille	-	-
1.6	1.6) Contributi da soggetti privati	94.133	40.979
1.7	1.7) Ricavi per prestazioni e cessioni a terzi	245.971	177.599
1.8	1.8) Contributi da enti pubblici	34.728	-
1.9	1.9) Proventi da contratti con enti pubblici	1.476.885	1.431.332
1.1	1.10) Altri ricavi, rendite e proventi		
	1.10.a) Fitti e rimborsi	358.580	391.376
	1.10.b) Altri ricavi	21.868	43.218
1.1	1.11) Rimanenze finali	-	-
	Toatle Ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale	**2.317.965**	**2.170.304**
	Avanzo/disavanzo attività di interesse generale (+/-)	**325.619**	**293.835**
	B) Ricavi, rendite e proventi da attività diverse		
2.1	2.1) Ricavi per prestazioni e cessioni ad assoc	-	-
2.2	2.2) Contributi da soggetti privati	-	-
2.3	2.3) Ricavi per prestazioni e cessioni a terzi	-	-
	2.4) Contributi da enti pubblici		
	2.5) Proventi da contratti con enti pubblici		
	2.6) Altri ricavi, rendite e proventi		
	2.7) Rimanenze finali		
			-
	Totale Ricavi, rendite e proventi da attività diverse	-	-
	Avanzo/disavanzo attività diverse (+/-)	-	-
	C) Ricavi, rendite e proventi da attività di racolta fondi		
3.1	3.1) Proventi da raccolte fondi abituali	-	-
3.2	3.2) Proventi da raccolte fondi occasionali	-	-
3.3	3.3) Altri proventi	-	-
		-	-
		-	-
	Totale Ricavi, rendite e proventi da attività di racolta fondi	-	-
	Avanzo/disavanzo da attività di raccolta fondi (+/-)	-	-
	D) Ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali		
4.1	4.1) Da rapporti bancari	2.097	1.827
4.2	4.2) Da altri investimenti finanziari	-	-
4.3	4.3) Da patrimonio edilizio	7.475	7.515
4.4	4.4) Da altri beni patrimoniali	-	-
4.5	4.5) Altri proventi	-	-
		-	-
	Totale Ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali	**9.572**	**9.342**
	Avanzo/disavanzo da attività finanziarie e patrimoniali (+/-)	**88.742 -**	**64.274**
	E) Proventi di supporto generale		
5.1	5.1) Proventi da distacco del personale	-	-
5.2	5.2) Altri proventi di supporto generale	-	-
	Totale proventi di supporto generale	-	-
	Totale Proventi e ricavi	**2.327.537**	**2.179.646**
	Avanzo/disavanzo prima delle imposte (+/-)	67.124	52.489
	Imposte	40.410	42.197
	Avanzo/disavanzo di esercizio (+/-)	**26.714**	**10.292**

Fondazione Casa Lucca

BILANCIO AL 31/12/2025

Rendiconto finanziario

	31/12/2025	31/12/2024
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	**26.714**	**10.292**
Imposte sul reddito	40.410	42.197
Interessi passivi/(interessi attivi)	88.742	64.274
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**155.866**	**116.763**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi - TFR	4.799	3.509
Ammortamenti delle immobilizzazioni	87.732	87.181
Altre rettifiche per elementi non monetari	51.748	35.719
Totale rettifiche elementi non monetari	**144.279**	**126.409**
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	**300.145**	**243.172**
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) dei crediti per locazioni (clienti)	8.802	(33.015)
Decremento/(incremento) dei crediti per contributi / quote	(803.379)	43.915
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	422.149	48.334
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	10.913	13.500
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	986.622	13.083
Altre variazioni del capitale circolante netto	(27.640)	156.118
Totale variazioni capitale circolante netto	**597.467**	**241.935**
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	**897.611**	**485.107**
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(88.742)	(64.274)
(Imposte sul reddito pagate)	1.720	1.720
(Utilizzo dei fondi) - TFR	(2.087)	(1.935)
Totale altre rettifiche	**(89.109)**	**(64.489)**
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	**808.503**	**420.618**
Flusso finanziario della gestione operativa (A)	**808.503**	**420.618**
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(590.055)	(204.322)
(altri movimenti)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(6.430)	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
(Altre variazioni)	-	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**(596.485)**	**(204.322)**
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(62.257)	(19.308)
Rimborso fianziamenti	(101.472)	(165.770)
Accensione finanziamenti	-	-

Mezzi propri		
Contributi per acquisto immobili direttamente a riserva	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**(163.729)**	**(185.078)**
Arrotondamenti	**4**	**(5)**
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	48.293	31.213
Disponibilità liquide al 1° gennaio	**85.838**	**54.482**
Disponibilità liquide al 31 dicembre	**134.131**	**85.838**

Fondazione Casa Lucca Ets

Riconosciuta dalla Regione Toscana con Decreto n° 3219 del 2007

Iscritta al Registro Unico Enti del Terzo Settore dal 29/09/2022, rep. N. 44165

Bilancio al 31/12/2025

Dati Anagrafici	
Sede legale in	Palazzo Ducale, Cortile Carrara,12
Codice Fiscale	92040020460
Registro Unico Nazionale del Terzo Settore	Iscritta dal 29/09/2022
Numero di repertorio progressivo	44165
Sezione del RUNTS	Altri enti del terzo settore
Numero REA	-
Partita IVA	-
Fondo di dotazione Euro	50.000
Forma Giuridica	Fondazione in partecipazione
Indirizzo di posta elettronica certificata	fondazionecasa@pec.it
Rete associativa cui l'ente aderisce	

Relazione di Missione al bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

SOMMARIO

Premessa 9
1. Informazioni generali sull'Ente 9
2. Dati su fondatori; partecipazione dei medesimi alla vita dell'ente 10
3. Criteri nella redazione di bilancio e nella valutazione delle voci 11
4. Movimenti delle immobilizzazioni 15
5. Costi di impianto e di ampliamento e costi di sviluppo 17
6. Debiti e crediti di durata superiore a 5 anni e debiti assistiti da garanzie reali 18
   6.1 Ulteriori informazioni sui crediti 18
   6.2 Ulteriori informazioni sui debiti 20
7. Composizione delle voci "ratei e risconti attivi" e "ratei e risconti passivi" 22
8. Movimentazione delle voci del patrimonio netto 23
9. Impegni di spese di fondi o contributi con finalità specifiche 23
10. Erogazioni liberali condizionate 24
11. Analisi del rendiconto gestionale 24
   11.1 Proventi 24
   11.2 Oneri 27
12. Erogazioni liberali ricevute 29
13. Informazioni sul personale 29
14. Compensi agli organi 30
15. Patrimoni destinati 30
16. Operazioni con parti correlate 30
17. Proposta di destinazione dell'avanzo di gestione 30
18. Situazione dell'ente e andamento della gestione 30
19. Evoluzione prevedibile della gestione 32
20. Modalità di perseguimento delle finalità statutarie 32
21. Attività diverse e loro contributo al perseguimento della missione dell'ente 33
22. Costi e proventi figurativi 33
23. Differenza retributiva tra lavoratori dipendenti 34
24. Attività di raccolta fondi 34
Considerazioni Conclusive 34

Premessa

Il bilancio al 31/12/2025, evidenzia un avanzo di gestione di €.26.714, dopo la rilevazione di ammortamenti per €.87.732, accantonamenti per € 27.957, ed imposte di competenza per €.40.410

Si ricorda che la Fondazione è stata costituita in data 21 febbraio 2007 con atto Notaio Mignone registrato a Lucca il 7 marzo 2007 al n° 797/7, repertorio 13865. L'Ente ha acquisito personalità giuridica con l'iscrizione nell'apposito registro regionale avvenuta nel luglio del 2007 con Decreto n° 3219.

La presente relazione è redatta secondo lo schema di cui al DM 5 marzo 2020, riportando la medesima numerazione nei titoli dei vari paragrafi.

1. Informazioni generali sull'Ente

La Fondazione Casa Lucca (d'ora in avanti anche solo "Fondazione") è un ente del terzo settore, costituita in forma di Fondazione in partecipazione, precedentemente riconosciuta dalla Regione Toscana con Decreto n. 3219/2007 e, dal 29 settembre 2022, iscritta al Registro Nazionale del Terzo Settore (d'ora in avanti anche RUNTS).

La Fondazione è stata costituita il 21 febbraio 2007 con atto Notaio Mignone rep. 13865.

L'ente svolge concretamente attività volta a sostenere le situazioni di disagio personale, familiare e sociale che hanno origine dalla mancanza di un alloggio dignitoso, per favorire l'integrazione sociale nel territorio della Regione Toscana. Le azioni si rivolgono da un lato all'ambito dei servizi di mediazione e accompagnamento all'abitare, dall'altro all'incremento di patrimonio disponibile a vario titolo per sperimentazioni di housing sociale rivolte alla cosiddetta "fascia grigia" della popolazione o a situazioni di particolare disagio e fragilità.

In particolare:

- Gestisce, sia tramite immobili di proprietà, sia tramite immobili detenuti in forza di diritto di superficie, di contratti di locazione e comodato, appartamenti e situazioni abitative locate a canone c.d. "sostenibile" e rivolte alla cosiddetta "fascia grigia" o a situazioni in condizioni di disagio;
- Gestisce alloggi transitori per singoli e famiglie in temporanea difficoltà e assenza di sistemazione (emergenza abitativa);
- Mette in atto la gestione sociale che abbina alla dimensione della property management (contrattualistica e tecnica) a quella del facility e community management;
- Opera in convenzione con gli enti locali del territorio attraverso processi di co-programmazione e co-progettazione finalizzati a innovare strumenti e servizi volti al contrasto del disagio abitativo a all'inclusione sociale. In questo ambito sono quattro le linee di azione promosse e variamente realizzate: a) il servizio di Agenzia Sociale per la Casa; b) L'emergenza abitativa, nuovi strumenti e percorsi di "filiera"; c) Mediazione socio-

abitativa e accompagnamento all'abitare; d) Sperimentazioni di housing sociale per particolari destinatari (cohousing, coabitazioni, abitare supportato, ecc.);
- Svolge l'attività di mediazione sociale e di accompagnamento all'abitare anche nelle periferie e nei contesti più marginali anche attraverso l'accordo di collaborazione con il Soggetto gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (Erp), in sinergia con i Comuni di riferimento;
- Opera in collaborazione con altri soggetti del Terzo Settore nell'ambito dell'accoglienza di stranieri, dei percorsi di uscita dalle dipendenze, dalla violenza di genere, dalle strutture rivolte alle problematiche di salute mentale, dei minori da tutelare, ecc. sempre con particolare riferimento alla dimensione dell'Abitare.
- Gestisce un cohousing senior nel centro storico di Lucca, ed un cohousing intergenerazionale nel comune di Capannori, attivati attraverso un partenariato pubblico privato;

Dal punto di vista fiscale la Fondazione è, attualmente, un "altro ente del terzo settore", senza scopo di lucro, dotato di personalità giuridica e codice fiscale, senza partita IVA.

Il presente bilancio è stato redatto ai sensi dell'articolo 13 comma 1 del D.lgs. n. 117/2017. Esso pertanto è composto dallo Stato Patrimoniale, e dal Rendiconto Gestionale e dalla presente Relazione di Missione. Il bilancio è corredato, in via facoltativa e ad integrazione della presente relazione, dal Rendiconto Finanziario.

Fondazione ha predisposto anche il Bilancio Sociale di cui all'art. 14 del D. Lgs. 117/2017.

2. Dati su fondatori; partecipazione dei medesimi alla vita dell'ente

La Fondazione, come detto, fu costituita nel 2007 su iniziativa della Provincia di Lucca. I fondatori sono, tra gli altri:
- Comune di Lucca,
- Comune di Borgo a Mozzano,
- Comune di Capannori,
- Comune di Castelnuovo Garfagnana,
- Consorzio So & Co,
- Misericordia di Lido di Camaiore,
- Istituto Nazionale di Bioarchitettura,
- Associazione Gruppo Volontari Accoglienza Immigrati (GVAI),
- Associazione Gruppo Volontari Carcere,
- CEIS,
- Arcidiocesi di Lucca.

Si sono aggiunti nel tempo e, tra gli altri, risultano Comune di Massarosa, Comune di Viareggio, Comune di Altopascio, Comune di Coreglia Antelminelli, Arciconfraternita di Misericordia di Lucca, Misericordia di Capannori, Misericordia di Corsagna, Arci Lucca, Croce verde di Lucca – PA, Sunia, CNA Lucca, Villaggio del fanciullo.

La caratteristica della Fondazione è proprio quella di essere una rete di soggetti pubblico-privata che, attraverso il radicamento degli enti del terzo settore e il ruolo degli enti locali, raccoglie le varie istanze del territorio intercetta i bisogni sociali ed in particolare quelli abitativi. Si caratterizza per la governance innovativa e complessa che vede la presenza di soci partecipanti molto diversi per natura, scopo e caratteristiche ma con forte focus condiviso sulla dimensione dell'"Abitare".

I fondatori e gli associati partecipano a vario titolo alle attività della Fondazione: Il mix di soggetti pubblici e privati presenti negli organi dell'Ente assicura alla Fondazione di ricevere, dai diversi punti di osservazione, un grado di conoscenza molto capillare sul territorio delle situazioni di emergenza abitativa.

Gli enti territoriali garantiscono sia un supporto economico, attraverso quote annuali di sovvenzione, sia la collaborazione bidirezionale nelle varie aree di intervento. Quest'ultima avviene sia in termini di programmazione che di progettazione prevalentemente attraverso la firma di convenzioni (accordi di collaborazione) che, da un lato, danno a Fondazione le risorse economiche necessarie, dall'altra la legittimazione di intervento nelle aree di competenza. Similmente Fondazione opera attraverso convenzioni di servizio con gli altri associati suoi partner e con altri enti (prevalentemente cooperative) per attrarre le competenze e le risorse umane che servono per portare avanti i vari progetti, avocando a sé ed alla propria struttura la necessaria attività di coordinamento, indirizzo e rendicontazione. Rilevante è anche l'attività di progettazione su Bandi locali di Fondazioni Locali, Regionali, Ministeriali ed anche Europei, che coinvolge in maniera trasversale soci pubblici e privati rispetto a tematiche specifiche o alla territorialità, il cui input può nascere dalla Fondazione stessa o da uno più associati a cui Fondazione garantisce supporto e creazione della rete. Degna di nota la partnership con la Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca che, fin dall'inizio, ha accompagnato, in cofinanziamento, una parte rilevante della progettualità dell'Ente. Ci sono infine specifiche progettualità in cui la collaborazione con alcuni associati è strutturata e stabile nel tempo finalizzata proprio alla condivisione del funzionamento della stessa (es. il cohousing).

Nel corso della presente relazione si citeranno e si dettaglieranno i principali rapporti dando conto anche del loro valore economico.

3. Criteri nella redazione di bilancio e nella valutazione delle voci

Il presente bilancio sociale è stato redatto in considerazione del d.lgs. del 4 Luglio 2019, emesso dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, recante "Adozione delle linee guida per la redazione del bilancio sociale degli enti del terzo settore", integrate dal D.M. 5 marzo 2020, e dei criteri specificati all'art. 2426 Cod.Civ. nei limiti della loro compatibilità con la natura del presente bilancio e nel rispetto del principio di continuità ai fini della comparabilità dei bilanci, interpretati alla luce anche del principio contabile OIC 35 – "Principio Contabile ETS".

Al fine di fornire una rappresentazione più coerente con la struttura di Fondazione è stato deciso di dettagliare ulteriormente la voce D7 – Debiti verso fornitori dello Stato Patrimoniale passivo affiancandola con la voce D7-bis Debiti verso fornitori per convenzioni che, come suggerisce il nome, rappresenta il debito verso quegli enti (cooperative, associazioni, ecc.) con cui

Fondazione ha stipulato apposite convenzioni per la gestione di singoli progetti o attività.

Nel prospetto di stato patrimoniale sono state omesse le voci contraddistinte da numeri arabi che presentavano saldo zero sia al 31 dicembre 2025 che al 31 dicembre 2024.

Nella valutazione delle voci di bilancio sono stati applicati i criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività, tenendo conto della funzione economica degli elementi dell'attivo e del passivo, secondo il principio della prevalenza della sostanza sulla forma. In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio nel quale tali operazioni ed eventi si manifestano, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Effetti derivanti dall'utilizzazione dell'Euro

Nella redazione del presente bilancio si è scelto di esporre i valori delle varie poste adottando il metodo dell'arrotondamento delle singole voci, anziché quello del troncamento delle stesse in quanto conferisce una maggiore aderenza dei dati mostrati alla realtà.

La necessità di redigere i prospetti di bilancio in unità di Euro ha comportato l'insorgere delle seguenti poste di arrotondamento:

Prospetto	Voce di bilancio	Importo
Rendiconto di gestione	Altri oneri	0
Stato patrimoniale	Riserva per arrotondamenti all'euro	2

I criteri di valutazione adottati nella **redazione del bilancio di esercizio** con riferimento alle singole voci che lo compongono sono finalizzati a tutelare i vari soggetti interessati a conoscere l'assetto patrimoniale dell'Associazione (creditori attuali e potenziali, lavoratori dipendenti, amministrazione finanziaria ecc.). Essi mirano ad impedire sopravvalutazioni delle attività e sottovalutazioni delle passività per evitare la determinazione di avanzi fittizi (principio di prudenza).

Immobilizzazioni immateriali - Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni. Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risultasse una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione verrebbe corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione il valore originario sarebbe ripristinato, rettificato dei soli ammortamenti.

Immobilizzazioni materiali - Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni. Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risultasse una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione verrebbe corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione il valore originario sarebbe

ripristinato, rettificato dei soli ammortamenti.
I terreni e gli immobili-patrimonio la cui vita utile, con regolare manutenzione, resta indefinita non vengono ammortizzati.
Fra le immobilizzazioni materiali sono iscritti anche i diritti di superficie in forza dei quali Fondazione ha a disposizione la gestione di immobili. Questi ultimi vengono ammortizzati in base alla durata del diritto di superficie stesso.

Immobilizzazioni finanziarie –Non sono presenti immobilizzazioni finanziarie.

Crediti – tutti di durata inferiore ai 12 mesi, sono valutati al valore nominale ridotto, secondo il presunto grado di realizzazione, mediante apposito fondo di accantonamento.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni – se presenti sono iscritte al costo di acquisto.

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

Ratei e risconti -- Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

Fondo TFR -- Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti – i debiti di durata inferiore ai 12 mesi, quelli sorti prima dell'esercizio 2016 e quelli ultrannuali, successivi al 2016, per i quali le condizioni di restituzione, tenuto conto delle normali condizioni di mercato, non comportano significatività di una valutazione al costo ammortizzato, sono valutati al valore nominale; i crediti ultrannuali successivi al 2016 per i quali vi sia significatività sono invece valutati al costo ammortizzato.

Riconoscimento dei Ricavi -- I ricavi derivanti da convenzioni di servizi vengono riconosciuti al momento della sottoscrizione degli impegni da parte degli enti convenzionanti. I proventi da contributi e liberalità al momento del loro ricevimento o, se anteriore, al momento in cui gli stessi sono definitivamente e irrevocabilmente deliberati dal soggetto contribuente. Infine i proventi di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale. Nel caso di proventi da convenzioni o di contributi su progetti il ricavo è iscritto in contabilità nei detti momenti salvo il risconto a nuovo per la quota parte che sia attribuita in sede di convenzione ad esercizi successivi o che sia correlata a costi (caso tipico dei progetti di più ampia portata) o investimenti non ancora ultimati nel corso dell'esercizio.

Imposte sul reddito dell'esercizio -- Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Operazioni con parti correlate – Le operazioni realizzate con parti correlate includono qualsiasi trasferimento di risorse, servizi e obbligazioni, indipendentemente dal fatto che sia stato fissato un corrispettivo. Per l'analisi di tali operazioni ci si è avvalsi delle indicazioni contenute ne "Il bilancio degli enti del terzo settore" del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili (cfr. pag. 102).
Per parte correlata si intende:

a) Ogni persona o ente in grado di esercitare il controllo sull'ente. IL controllo si considera esercitato dal soggetto che detiene il potere di nominare o rimuovere la maggioranza degli amministratori o il cui consenso è necessario agli amministratori per assumere decisioni;
b) Ogni amministratore dell'ente;
c) Ogni società o ente che sia controllato dall'ente (ed ogni amministratore di tale società od ente). Per la nozione di controllo delle società si rinvia a quanto stabilito dall'art. 2359 del codice civile, mentre per la nozione di controllo di un ente si rinvia a quanto detto al punto precedente;
d) Ogni dipendente o volontario con responsabilità strategiche;
e) Ogni persona che è legata ad una persona la quale è parte correlata all'ente.

Uso di stime – La redazione del Bilancio e delle relative note richiede da parte degli Amministratori l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del Bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per valutare le attività materiali ed immateriali oltre che per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Non esistono in bilancio costi di impianto e ampliamento, avviamento, disaggio sui prestiti, attività e passività in valuta, rimanenze, lavori in corso su ordinazione.

4. Movimenti delle immobilizzazioni

Immateriali

Si riferiscono, alla voce B.I.7, a spese incrementative su beni terzi e, in particolare, sugli immobili condotti in locazione nell'ambito del progetto di co-housing di via del Moro. L'incremento del 2025 si riferisce all'acquisizione di un software gestionale fornito dalla società Esobit.

Nella tabella seguente si indica il prospetto analitico delle movimentazioni:

Valore di inizio esercizio	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e utilizzazione di opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immaterliali
Costo	-	-	-	-	-	-	11253	11253
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	-	-	-	4509-	4509-
Valore di bilancio	-	-	-	-	-	-	6.744	6.744
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	-	-	-	6429-	4629-
Riclassifiche	-	-	-	-	-	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-	-	-	1.286	1.286
Altre variazioni	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Totale variazioni	-	-	-	-	-	-	(5.144)	(5.144)
Valore di fine esercizio								
Costo	-	-	-	-	-	-	17.683	17.683
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	-	-	-	-	5.795	5.795
Valore di bilancio	-	-	-	-	-	-	11.888	11.888

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo storico determinato ai sensi dell'art. 2426 Codice Civile. 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. Gli immobili civili non sono oggetto di ammortamento.

Il valore delle immobilizzazioni materiali iscritte in bilancio non è comunque inferiore al loro costo storico, pertanto non si rende necessaria la riduzione prevista dal punto 3) del primo comma dell'art.2426 Codice Civile.

La voce BII1 è costituita prevalentemente da immobili civili e diritti di superficie su immobili civili. La voce BII2 dagli impianti fotovoltaico e di riscaldamento costruiti sugli alloggi transitori. La voce BII4 dalle normali dotazioni del settore amministrativo (mobili, macchine d'ufficio, telefoni) e dagli arredi degli alloggi transitori.

Si segnala che, nel mese di Maggio 2025, Fondazione ha acquisito il diritto di superficie su un immobile in Carraia, nel comune di Capannori, in virtù della progettualità del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) " Percorsi di Autonomia per persone con disabilità-Azione B

" Adattamento degli spazi, domotica e assistenza domiciliare a distanza. Tali spazi saranno oggetto di lavori di straordinaria manutenzione da destinarsi ai beneficiari e alle azioni previste dal progetto.

Il costo del diritto di superficie, viene ammortizzato per una durata pari a quella del diritto di superficie stesso.

In dettaglio il patrimonio immobiliare è così costituito

Descrizione	Valore	Provenienza fondi/contributi
N° 3 immobili a Capannori del (Camigliano)	449.600	Propri (67%) / FCRL (33%)
N° 3 immobili a Lucca (San Concordio/San Pietro a Vico)	562.621	Propri (70%) / FCRL (30%)
N° 2 immobili a Capannori (Camigliano)	331.734	FCRL
N° 1 immobile a Viareggio (via Matelli)	166.432	FCRL
Fabbricati e terreni a Massarosa (La Ficaia)	1.608.596	FCRL
N. 5 alloggi transitori a Massarosa (la Ficaia)	601.955	FCRL
Terreni a Pieve Fosciana	10.326	FCRL
N. 5 alloggi transitori a Pieve Fosciana	521.560	FCRL
Terreni a Borgo a Mozzano	60.838	FCRL
N° 2 immobili a Castelnuovo Garfagnana (Antisciana)	248.637	Propri (30%) / FCRL (70%)
N° 2 Immobili a Borgo a Mozzano (Oneta)	97.583	Propri
N° 1 Immobile a Lucca (Torre)	166.304	Propri
N. 1 Immobile a Castelnuovo Garfagnana	73.498	Propri
N. 5 Immobili a Lucca (San Concordio)	336.574	Propri (30%) / FCRL (70%)
TOTALE TERRENI E FABBRICATI	**5.236.258**	
Diritti di superficie parrocchie P.Te San Pietro e Carraia	1.045.000	FCRL
Diritti di superficie parrocchia di Tassignano	250.000	Propri (30%) / FCRL (70%)
Diritti di superficie Arsina e incrementi immobie	283.010	
Diritti di superficie Carraia	35.000	
Ammortamento diritto di superficie	-523.449	
TOALE DIRITTI DI SUPERFICIE	**1.089.561**	
Valore del patrimonio immobiliare	**6.325.819**	

Nota: FCRL = Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca

Nella tabella seguente si indica il prospetto analitico delle movimentazioni delle immobilizzazioni materiali:

	Terreni e fabbricati	Impianti e Macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	6.814.268	28.568	-	183.926	-	7.026.762
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	612.629	25.047	-	29.561	-	667.237
Valore di bilancio	6.201.639	3.521	-	154.364	-	6.359.525
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	35000			3.328	551.727	590.055
Riclassifiche						-
Decrementi per alienazioni e dismissioni						-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio						-
Ammortamento dell'esercizio	79.956	253		1728		81.937
Altre variazioni e arrotondamenti						-
Totale variazioni	(44.956)	(253)	-	(1.600)	551.727	504.918
Valore di fine esercizio						
Costo	6..849.268	28.568	-	187.254	551.727 -	7.616.817
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	692.585	25.300	-	31.289	-	749.174
Valore di bilancio	6.156.683	3.268	-	155.965	551.727-	6.867.642

4.1 Immobilizzazioni materiali in corso (voce B.II.5)

Nella voce B.II.5 "Immobilizzazioni materiali in corso" sono iscritti gli investimenti relativi agli immobili oggetto delle progettualità finanziate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), per le quali Fondazione Casa risulta beneficiaria.

In particolare, la Fondazione opera:

– presso il Comune di Lucca, in qualità di capogruppo dell'ATS costituita con atto del Notaio Nannini in data 27/06/2024, quale soggetto realizzatore degli interventi previsti dal Decreto Direttoriale 15/02/2022 – PNRR, Missione 5, Componente 2, Linea di finanziamento 1.2 "Percorsi di autonomia per persone con disabilità" e Linea 1.3.1 "Housing temporaneo";

– presso il Comune di Viareggio, quale ETS realizzatore delle linee di investimento 1.1 "Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell'istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti", 1.2 "Percorsi di autonomia per persone con disabilità" e 1.3 "Housing temporaneo e stazione di posta".

Gli importi iscritti rappresentano costi capitalizzati relativi a lavori e interventi non ancora ultimati, che saranno riclassificati nelle pertinenti categorie di immobilizzazioni al completamento delle opere.

Le progettualità in corso, a seguito della proroga concessa, prevedono la conclusione entro il 30/06/2026.

5. Costi di impianto e di ampliamento e costi di sviluppo

Non sono iscritti costi di impianto e di ampliamento né costi di sviluppo, pertanto non si rende necessaria l'informativa di cui al punto 5 del Dm 5 marzo 2020.

6. Debiti e crediti di durata superiore a 5 anni e debiti assistiti da garanzie reali

Non sono presenti crediti di durata superiore ai 12 mesi.

Nelle tabelle che seguono si dettagliano la composizione dei debiti assisiti da garanzia reale e la dinamica temporale delle scadenze degli stessi.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
1) Debiti verso banche	416.127	38.371	454.498
2) Debiti verso altri finanziatori	1.409.658		1.409.658
3) Debiti verso associati e fondatori per finanziamenti		-	-
4) Debiti verso enti della stessa rete associativa		-	-
5) debiti per erogazioni liberali condizionate		-	-
6) acconti		-	-
7) debiti verso fornitori		375.171	375.171
7bis) debiti verso fornitori per convenzioni		699.048	699.048
8) debiti verso imprese controllate e collegate		-	-
9) debiti tributari		236.513	236.513
10) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		4.235	4.235
11) debiti verso dipendenti e collaboratori		29.614	29.614
12) Altri debiti		240.383	240.383
Totale debiti	1.825.785	1.623.335	3.449.120

Debiti aventi durata pluriennale

Finanziamento	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Progetto/investimento di riferimento
Voce D1 - Debiti verso banche					
Mutuo POP VICENZA 05400139446	2.068			2.068	Case Capannori
Mutuo BPM 2010 - 903023359	31.677	14.758		46.435	Case Lucca
Mutuo BPM 2017 - 903793413	19.441	71.462	98.133	189.035	Abitare Collaborativo
Mutuo BML 2018 - 1034212002	15.980	40.828		56.808	Abitare Collaborativo
Mutuo BPM 2019 - 04430336	10.264	45.758	94.109	150.130	Case Pontetetto
Finanziamento BML 2020 - € 50.000	9.666			9.666	Liquidità
Finanziamento BML 2020 - € 60.000				0	Liquidità
Totale debiti verso banche	**89.096**	**172.806**	**192.243**	**454.142**	
Voce D2 - Debiti verso altri finanziatori					
Finanziamento Fior Estate - FICAIA	43.700	177.575	1.188.383	1.409.658	Case Massarosa
Totale debiti verso altri finanziatori	**45.700**	**177.575**	**1.188.383**	**1.409.658**	
Totale	**132.796**	**350.380**	**1.380.620**	**1.863.800**	

Per maggiori informazioni sui singoli finanziamenti si rimanda alla successiva sezione 6.2.

6.1 Ulteriori informazioni sui crediti

Nell'ambito delle attività istituzionali dell'Ente, i crediti verso clienti derivano principalmente dai rapporti con gli inquilini degli alloggi gestiti, sia per i fitti attivi sia per i rimborsi delle utenze, oltre che dai microprestiti concessi nell'ambito dei progetti sociali.

Tali crediti sono esposti al netto del fondo svalutazione crediti, che al 31/12/2025 ammonta a €

64.154.

Il fondo, pari a € 110.033 al 31/12/2024, ha registrato nel corso dell'esercizio una variazione complessiva di € 45.879, determinata da: – utilizzo del fondo per € 68.645, relativo all'allineamento contabile dei crediti per fitti attivi risultati certi e inesigibili alla data del 31/12/2025; – accantonamento dell'esercizio pari a € 22.766, volto a mantenere un livello prudenziale di copertura dei crediti potenzialmente non recuperabili.

La movimentazione del fondo riflette l'impegno dell'Ente a garantire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economico-patrimoniale, in coerenza con i principi di prudenza e trasparenza richiesti agli Enti del Terzo Settore.

Nella voce 2) sono indicati i crediti dovuti dai Soci Fondatori e Soci sostenitori per le quote sottoscritte e non ancora versate al 31/12/2025 e i crediti per contributi deliberati ma non ancora liquidati a tale data. Il tutto meglio dettagliato nella tabella sotto riportata:

Crediti per contributi/quote

Per quote	
Comune di Borgo a Mozzano	14.000
Comune di Capannori	12.000
Comune di Lucca	1.200
Comune di Massarosa	
Comune di Castelnuovo	20.000
Comune di Viareggio	-
Comune di Coreglia	-
Comune di Altopascio	
Quote soci privati	10.800
	58.000

Nella voce 3) sono indicati crediti verso enti pubblici a fronte di convenzioni di servizi.

Vengono ricompresi in questa voce anche i crediti verso PNRR per contributi stanziati ma non ancora erogati al 31.12.2025

In dettaglio:

Crediti per convenzioni di servizi

Comune di Lucca	422.681
Comune Capannori	59.500
Comune di Porcari	5.448
Comune di Massarosa	7.000
Comune di altopascio	26.000
Comune di Pescaglia	2.500
Crediti Pnrr	529.795
Totale	**1.052.925**

Nella voce 4) sono iscritti i crediti verso enti di diritto privato per convenzioni e progetti vari.

Nella voce 6) sono iscritti crediti verso altri enti del terzo settore per convenzioni e progettualità varie.

Nella voce 9) i crediti tributari si riferiscono sostanzialmente a ritenute su lavoro autonomo pagate anticipatamente e in scadenza nel mese di gennaio 2026.

6.2 Ulteriori informazioni sui debiti

.1) Debiti verso banche;

Sono rappresentati da cinque mutui ipotecari (la cui movimentazione è riepilogata nella tabella all'inizio del paragrafo 6) contratti:

- con Banca Popolare di Vicenza nel 2009, per l'importo originario di euro 300.000, con originaria scadenza 2026 finalizzato all'acquisto di unità abitative in Comune di Capannori; il mutuo è stato oggetto di moratoria in applicazione delle normative COVID la quale ha sospeso le rate in scadenza fra il 30/04/2020 e il 30/06/2021;
- con BPM nel 2010, per l'importo di originario euro 400.000, con originaria scadenza 2026, finalizzato all'acquisto di unità abitative in Comune di Lucca; i per effetto della moratoria in applicazione delle normative COVID sono state sospese le rate in scadenza fra il 30/06/2020 e il 31/12/2021;
- con BPM nel 2017, per l'importo originario di euro 300.000, con originaria scadenza 2033, finalizzato alla realizzazione del progetto "Abitare collaborativo"; per effetto della moratoria in applicazione delle normative COVID sono state sospese le rate in scadenza fra il 31/03/2020 e il 31/12/2021;
- con Banca del Monte di Lucca nel 2018, per l'importo originario di euro 150.000, con originaria scadenza 2029, finalizzato alla realizzazione del progetto "Abitare collaborativo"; il mutuo è stato oggetto di moratoria in applicazione delle normative COVID la quale ha sospeso le rate in scadenza fra il 30/04/2020 e il 30/06/2021;
- con BPM nel 2019, per l'importo originario di euro 200.000, con originaria scadenza 2035, finalizzato all'acquisto di unità abitative nel comune di Lucca, loc. San Concordio; per effetto della moratoria in applicazione delle normative COVID sono state sospese le rate in scadenza fra il 30/04/2020 e il 31/12/2021;

e da due finanziamenti chirografari per liquidità contratti:

- con Banca del Monte di Lucca nel 2020, per l'importo originario di euro 60.000, con scadenza 2025 in preammortamento fino al settembre 2022;
- con Banca del Monte di Lucca nel 2020, per l'importo originario di euro 50.000, con scadenza 2025, con scadenza 2025 in preammortamento fino al settembre 2022;

.2) Debiti verso altri finanziatori

Nella voce è appostato il debito verso la Fior Estate SA, gravante sul complesso immobiliare della Ficaia, con scadenza originaria dicembre 2052. In base all'accordo di dilazione di pagamento siglato nel 2019 il finanziamento è stato articolato su una rata progressiva e una durata variabile, in aumento rispetto al 2052, in funzione dei futuri tassi di inflazione. Nel corso dell'esercizio le rate previste dal piano di ammortamento sono state regolarmente pagate.

Ai fini di una corretta rappresentazione in bilancio si è provveduto ad aggiornare l'importo del debito al valora attuale netto (costo ammortizzato) delle rate a scadere in numero calcolato in base al citato accordo del 2019 e in valore pari all'attuale valore della rata (teorica) attualizzato, come da contratto originario, in base all'aumento dei prezzi al consumo su base ISTAT.

.7) Debiti verso fornitori

Trattasi dei normali debiti di funzionamento per acquisti di beni/servizi.

.7bis) Debiti verso fornitori per convenzioni

Trattasi dei debiti verso fornitori, cooperative, associazioni o altri enti che svolgono servizi relativi alle attività tipiche di Fondazione, originati da contratti o apposite convenzioni in tal senso.

Si segnala che in questa voce è ricompreso anche il debito relativo al distacco di personale effettuato dal Comune di Lucca, a favore della Fondazione Casa.

In questa voce viene altresì ricompreso il debito dei confronti dell'ETS Ce.I.S costituita in ATS con Fondazione Casa per gli interventi del PNRR .

.9) Debiti tributari

Nella voce sono appostati debiti per ritenute fiscali IRPEF su lavoro dipendente ed autonomo oltre il IRES e a debiti per imposte di esercizi precedenti.

.10) Debiti Verso istituti di previdenza e assistenza sociale

Nella voce sono appostati debiti per INPS ed INAIL dipendenti.

.11) Debiti verso dipendenti e collaboratori

Nella voce sono appostati debiti relativi alla mensilità di dicembre dei dipendenti, ai ratei ferie e permessi maturati e i debiti per i collaboratori del Servizio Civile.

I debiti per personale distaccato del Comune di Lucca, stante la natura giuridica del rapporto, sono ricompresi nella voce D7bis.

.12) Altri debiti

Sono costituiti prevalentemente dalle cauzioni per i fitti attivi dei vari alloggi e dalle somme anticipate dagli Enti Territoriali per l'attività di microprestito. In particolare, nel 2024, è stato riclassificato in questa voce anche il debito di 200.000 euro per il diritto di superficie di Arsina, acquisito nel mese di ottobre 2024.

7. Composizione delle voci "ratei e risconti attivi" e "ratei e risconti passivi"

La voce ratei e risconti attivi ha subito la seguente movimentazione nel corso dell'esercizio:

	Valore di inizio esercizio	Variazione dell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	-	-
Risconti attivi	62.751	(10.913)	51.838
Totale ratei e risconti attivi	62.751	(10.913)	51.838

Non sono presenti ratei attivi. I risconti attivi si riferiscono prevalentemente al canone anticipato per la locazione degli immobili destinati al co-housing sociale di via del Moro a Lucca. In via residuale al 31/12/2025 è stato effettuato il risconto attivo per un costo per servizi informatici di utilità ultrannuale.

La voce ratei e risconti passivi ha subito la seguente movimentazione nel corso dell'esercizio:

	Valore di inizio esercizio	Variazione dell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	-	-
Risconti passivi	1.119.710	986.622	2.106.332
Totale ratei e risconti passivi	1.119.710	986.622	2.106.332

La voce risconti passivi si riferisce a contributi, in denaro o in natura, destinati a sostenere progetti i cui costi hanno un'estensione pluriennale al fine di mantenere la correlazione costi-ricavi. Le principali voci si riferiscono ai contributi, in denaro o natura, ottenuti per acquisire i diritti di superficie ventennali e trentennali sugli immobili di Carraia, Ponte S. Pietro e Tassignano, per il progetto di co-housing correlato ad un contratto di locazione.

La significativa variazione rilevata nell'esercizio 2025 è principalmente riconducibile alla contabilizzazione dei risconti passivi relativi ai contributi connessi alle progettualità attivate con il Comune di Lucca e con il Comune di Viareggio nell'ambito del PNRR.

Tali contributi, pur essendo stati erogati o maturati nel corso dell'esercizio, competono economicamente al 2026, anno in cui si prevede la conclusione degli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili e, conseguentemente, la piena manifestazione economica delle attività finanziate.

8. Movimentazione delle voci del patrimonio netto

	Per decisione organi istituzionali	Totale patrimonio vincolato	Riserva immobilizz azioni non strumentali	Fondo di riserve da avanzi di gestione	Fondo di gesitone	Totale patrimonio libero	Fondo di dotazione	Avanzo / Disavanzo esercizio	Riserve per arrotond amenti	Totale
Saldo all'1/1/2024	**50.000**	**50.000**	**2.455.665**	**241.502**	**112.000**	**2.809.169**	**50.000**	**(23.985)**		**2.885.184**
Variazione dei fondi vincolati										
Variazione dei fondi liberi										
- incremento/decr. riserva immobilizzazioni non strumentali										
- risultato dell'esercizio								10.292		10.292
- destinazione risultato es. precedente				(23.985)		(23.985)		23.985		
- altre variazioni										
- arrotondamenti									(3)	(3
Saldo al 31/12/2024	**50.000**	**50.000**	**2.455.665**	**217.517**	**112.000**	**2.785.184**	**50.000**	**(10.292)**	(3)	**2.895.471**
Variazione dei fondi vincolati										
Variazione dei fondi liberi										
- incremento/decr. riserva immobilizzazioni non strumentali										
- risultato dell'esercizio								26.714		26.714
- destinazione risultato es. precedente				10.292		10.292		10.292		
- altre variazioni										
- arrotondamenti								2		2
Saldo al 31/12/2025	**50.000**	**50.000**	**2.455.665**	**227.808**	**112.000**	**2.795.473**	**50.000**	**26.714**		**2.922.189**

La riserva per immobilizzazioni non strumentali è derivata, nel corso degli anni, da contributi, in denaro e in natura, finalizzati all'acquisizione di immobili civili da destinare alla locazione agevolata e ad alloggi transitori.

Le altre variazioni sono dovute al riallineamento di valori contabili di stato patrimoniale. La voce risente della componente di competenza di esercizi precedenti di tali riallineamenti, di cui il più rilevante è quello relativo ai debiti verso altri finanziatori di cui si è detto al paragrafo 6.2.

9. Impegni di spese di fondi o contributi con finalità specifiche

Non sono presenti in bilancio impegni di spese, fondi o contributi con finalità specifiche.

10. Erogazioni liberali condizionate

Non sono presenti erogazioni liberali condizionate.

11. Analisi del rendiconto gestionale

11.1 Proventi

A) Ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale

1.1) Proventi da quote associative e apporti dei fondatori		Quote di contribuzione dei soci
Comune di Massarosa	9.000	
Comune di Lucca	12.000	
Comune di Capannori	12.000	
Comune di Borgo a Mozzano	7.000	
Comune di Castelnuovo	7.000	
Comune di Viareggio	12.000	
Comune di Altopascio	9.000	
Comune di Coreglia	7.000	
Altre contribuzioni	10.800	Contribuzioni di altri soci partecipanti non enti pubblici
Totale 1.1	**85.800**	
1.6) Contributi da soggetti privati		
Progetto abitare collaborativo	8.333	Si tratta di contributi erogati nei precedenti esercizi e riscontati al fine della correlazione economica con le relative spese sostenute.
Progetto RT	85.800	Si tratta del contributo Regione Toscana con il quale furono acquisiti diritti di superficie ammortizzati per 20 anni. Ai fini della correlazione costi/ricavi il relativo contributo viene riscontato di anno in anno imputando a ciascun esercizio la quota corrispondente all'ammortamento di tali diritti di superficie.
Totale 1.6	**94.133**	
1.7) Ricavi da prestazioni e cessioni a terzi		Entrate da convenzioni e progetti vari
Contributo per prg. FCRLucca	179.234	
Contributo per Prg FIS	1.035	Fondo per l'innovazione sociale – progetto "COMIX co-generare mixité inclusive nella città"
Contributo Prg Casa Rifugio Massar.	11.536	
Entrate Prg MULERNA	5.040	
Entrate da Conv. con altri soggetti	49.126	
Totale 1.7	**245.971**	

1.8 Contributi da enti pubblici

Entrate prg PNRR HT Lucca	17.962	Quota relativa alla gestione dei progetti PNRR Lucca Disabilità e Housing temporaneo di competenza 2025
Entrate prg PNRR HT Lucca	16.767	
Totale 1.8	**34.728**	

1.9) Proventi da contratti con enti pubblici		Si tratta di introiti legati a convenzioni con Comuni ed enti pubblici, soci e non soci a fronte degli interventi fatti da Fondazione Casa per la gestione dell'emergenza abitativa e la mediazione nei relativi territori o ambiti di competenza.
Convenzioni con Comune di Lucca	1.136.843	
Convenzioni con Comune di Capannori	202.641	
Contr. prg SPRAR Provincia di Lucca	3.000	
Convenzione con Comune di Altopascio	68.683	
Convenzione con Comune di Pescaglia	2.500	
Convenzione con Comune di Coreglia	4.300	
Convenzioni con ERP	10.000	
Convenzione con Comune di Viareggio	25.000	
Convenzione con Comune di Massarosa	14.000	
Convenzioni con Comune di Porcari	9.917	
Totale 1.9	**1.476.885**	

1.10) Altri ricavi, rendite e proventi

1.10a) Fitti e rimborsi		
Locazioni Lucca	67.580	Complessi immobiliari di San Concordio, San Pietro a Vico, Ponte S. Pietro, Arsina, Pontetetto
Locazioni Capannori	47.700	Complessi immobiliari di Camigliano e Carraia
Locazioni Viareggio	4.800	
Locazioni e rimborsi Massarosa	71.590	Comprende sia locazioni che rimborsi (comprese utenze) per gli alloggi transitori del complesso in loc. La Ficaia
Locazioni e rimborsi Pieve Fosciana	14.250	Locazioni e rimborsi (comprese utenze) per alloggi transitori
Locazioni Torre	14.760	
Locazioni Via Del Moro	95.700	Co-housing
Locazioni Castelnuovo	10.860	Comprende gli alloggi di Antisciana e di via Farini
Locazioni Tassignano	24.500	
Sublocazioni Lucca S. Marco	6.840	Sublocazione immobile in locazione per beneficiari progetto SPRAR
Totale 1.10a	**358.580**	
1.10b) Altri ricavi	**21.868**	Sopravvenienze, rimborsi assicurativi e arrotondamenti
Totale A)	**2.317.965**	

D) Ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali

4.1) Da rapporti bancari	2.097	Interessi attivi bancati
4.3) Da patrimonio edilizio	7.475	Fitto attivo e rimborsi spese Agriristorante La Ficaia
Totale D)	**9.572**	

11.2 Oneri

A) Costi e oneri da attività di interesse generale

1.2) Servizi		
Per convenzioni	1.224.545	Sostenute dai proventi direttamente previsti per gli specifici progetti e convenzioni
Per cohousing (via del Moro)	59.227	Utenze, manutenzioni ed altri servizi di diretta imputazione
Per servizi "Ficaia"	49.475	Idem
Per servizi "Pieve Fosciana"	14.590	Idem
Per progetto "Abitare Collaborativo"	4.432	Idem
Per alloggi a canone sostenibile	8.286	Idem
Progetti straordinari comune di Lucca	87.572	Per vari servizi legati alla progettazione straordinaria relativa al contributo di cui al paragrafo 7 della relazione di missione dell'esercizio 2022 (quota residua)
Per progetto "FIS"	7.504	
Altri	16.631	
Totale 1.2	**1.472.262**	

1.3) Godimento beni di terzi		
Fitti passivi via del Moro	44.000	
Fitti passivi Mulerna	5.040	
Fitti figurativi	16.750	Si tratta di somme derivanti dalle convenzioni attive che vengono, di volta in volta, destinate ca coprire i canoni di locazione di inquilini ini difficoltà in immobili di proprietà (rilevato il fitto attivo come ricavo e contrapposto il costo di fitti figurativi al corrispondente ricavo da convenzione)
Totale 1.3	**65.790**	

1.4) personale	**77.398**	Accoglie il costo del personale nella proporzione in cui è impiegato operativamente della gestione dei vari progetti (anche di housing) e convenzioni e della mediazione socio-abitativa. Sono compresi i costi per eventuali rimborsi per servizio civile e i costi destinati alla gestione delle progettualità PNRR con il comune di Lucca.
1.5) Ammortamenti	**79.956**	Si tratta dell'ammortamento dei diritti di superficie ventennali acquisiti in anni precedenti e degli arredi degli alloggi sociali.
1.6) Accantonamenti per rischi ed oneri	**94.265**	Si tratta dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti. Si rimanda all'apposito paragrafo per ulteriori dettagli.

1.7) Oneri diversi di gestione		Accoglie le spese di varia natura (materiali, imposta di registro su locazioni, spese condominiali ecc.) legate alle attività istituzionali
Progetto FIS	5.824	
Casa Rifugio	10.825	
Agenzia Casa	60.723	
Progetto Care Leavers	18.708	
Progetti vari	93.022	
Altri oneri diversi	13.573	
Totale 1.7)	**202.675**	
Totale A)	**1.992.346**	

D) Costi e oneri da attività finanziarie e patrimoniali

4.1) Su rapporti bancari	20.257	Interessi passivi pagati sui mutui in essere
4.3) Da patrimonio edilizio		
Per IMU	9.334	Gli immobili destinati ad alloggio sociale godono di esenzione.
Costi amministrativi patrimonio	4.487	
Totale 4.3)	**15.821**	
4.6) Altri oneri	**62.236**	E' l'effetto economico dell'aggiornamento del costo ammortizzato dei debiti verso altri finanziatori
Totale D)	**98.314**	

E) Oneri di supporto generali

5.2) Servizi		
Spese di gestione Fondazione	29.173	Per personale amministrativo distaccato dal Comune di Lucca
Spese per servizi amministrativi	5.663	
Consulenze	24.941	Tecniche e legali
Revisione	3.000	
Assicurazioni	13.131	

Varie	12.054	Telefoniche, postali, bancarie, notarili, ec.
Totale 5.2	**87.964**	
5.3) Godimento beni di terzi	**2.614**	Canoni di noleggio e licenze annuali
5.4) Personale	**24.441**	Relativo ad un dipendente amministrativo
5.5) Ammortamenti	**7.776**	Impianto fotovoltaico e attrezzature ordinarie d'ufficio
5.6) Accantonamenti per rischi ed oneri	**5.191**	Accantonamenti al fondo rischi fiscale per potenziali sanzioni e interessi
5.7) Altri oneri	**41.767**	Soppravvenienze, multe e ammende
Totale E)	**169.753**	
Imposte		
IRES	37.583	La base imponibile è costituita dai canoni di locazione e da quelli di sublocazione (questi ultimi al netto dei costi di diretta imputazione)
IRAP	2.827	La base imponibile è costituita dal costo del personale de per prestazioni di lavoro autonomo occasionale.
Totale Imposte	**40.410**	

12. Erogazioni liberali ricevute

Nel corso dell'esercizio non sono state ricevute erogazioni liberali.

13. Informazioni sul personale

Le risorse umane di Fondazione, nel 2024, sono costituite da due impiegate amministrative, impiegate complessivamente full time (una per segreteria, contabilità e rendicontazione, una referente per area mediazione, progetti cohousing e nuova progettazione).

La direzione è garantita da un Protocollo di Intesa con il Comune di Lucca che prevede la messa in disponibilità di una unità di personale il cui costo è a carico della Fondazione stessa. Nominata dal Consiglio d'Amministrazione, gestisce e cura l'amministrazione ordinaria della Fondazione.

Le altre risorse umane che partecipano alle attività sono figure professionali autonome e quelle direttamente coordinate da Fondazione attraverso le convenzioni "passive" con cooperative e associazioni di cui già si è detto.

Non vi è presenza di volontariato.

14. Compensi agli organi

Tutti gli organi della Fondazione svolgono la propria opera a titolo gratuito con l'eccezione del revisore unico per il quale è stabilito un compenso di euro 3.000 annui.

15. Patrimoni destinati

Non sono presenti patrimoni destinati.

16. Operazioni con parti correlate

Non sono state poste in essere, né nell'esercizio né nei precedenti, operazioni con parti correlate secondo la definizione di cui al punto 3 della presente relazione.

17. Proposta di destinazione dell'avanzo di gestione

Si propone, in assenza di vincoli in tal senso, di rimandare a nuovo l'avanzo di gestione.

18. Situazione dell'ente e andamento della gestione

Le due grandi aree della gestione della Fondazione riguardano rispettivamente la Gestione sociale del patrimonio immobiliare, e la Mediazione sociale con i servizi di accompagnamento all'abitare.

La prima area riguarda appunto la gestione delle progettualità di housing sociale:

- gli alloggi a canone sostenibile. Gli affitti degli alloggi che la Fondazione mette sul mercato sono particolarmente adatti alla cosiddetta fascia grigia, che non riesce a sopportare i costi di un alloggio sul mercato privato. E' un bacino molto importante e ricercato, insufficiente rispetto alle richieste.
- gli alloggi transitori e le altre progettualità di emergenza abitativa / o particolari percorsi di housing (ragazzi stranieri, donne vittime di violenza, neomaggiorenni provenienti da percorsi giudiziali, donne o uomini soli, con bambini o in grave disagio sociale, ecc.).
- gli alloggi sul mercato privato nell'ambito del servizio di Agenzia Sociale per la Casa che prevede appunto la ricerca ed il reperimento di ulteriori alloggi da mettere in disponibilità per le progettualità di emergenza abitativa (su indicazione dei Comuni di riferimento) o per situazioni che per varie motivazioni, pur in presenza di redditi sufficienti al pagamento del canone, presentano situazioni di fragilità per le quali i proprietari richiedono forme di garanzia diretta.

Tali progettualità hanno copertura economica certa nell'ambito delle convenzioni o accordi con gli enti locali di riferimento territoriale e/o con gli enti del Terzo settore competenti per materia. E' fondamentale il monitoraggio costante delle singole progettualità e condividerlo con l'ente di

riferimento che può agire di conseguenza in caso di necessità attivando i più idonei servizi o prevedendo ulteriori fondi. I fenomeni di crisi economica anche connessi al post-pandemia, alla crisi energetica e più in generale ambientale, hanno determinato un incremento delle richieste alloggio sia da parte di privati cittadini che si trovano in situazione di disagio sia da parte degli enti che si trovano a dover fronteggiare un numero sempre maggiori di sfratti. Nel territorio lucchese si registra inoltre una minore disponibilità dei proprietari alla locazione ordinaria di lungo periodo a fronte di un incremento degli affitti brevi e turistici.

L'area dei servizi di mediazione sociale e accompagnamento all'abitare comprende tutte quelle attività volte a realizzare la gestione "sociale" che affianca le azioni di facilitazione, accompagnamento e monitoraggio per la corretta gestione dell'alloggio come ad esempio l'inserimento degli abitanti nel contesto circostante (condominio, quartiere, città), la gestione di alcuni conflitti, la ricostruzione della rete di vicinato (anche nel singolo condominio) finalizzata anche alle attività di cura dei beni comuni, alle attività primarie di auto-aiuto, alle attività di animazione e valorizzazione delle capacità delle persone. Area di intervento che Riguarda in buona parte anche il servizio di Agenzia Sociale per la Casa relativamente alla gestione degli alloggi dei privati.

Rispetto ai più recenti fenomeni di crisi economico-sociale e sanitaria, si sottolinea l'aggravarsi di alcuni fenomeni e situazioni di disagio presenti soprattutto nei quartieri Erp e di conseguenza una difficoltà degli operatori a organizzare risposte adeguate a fronte di un lento adeguamento da parte degli enti delle relative convenzioni.

Si sottolinea la sempre maggiore importanza della rete che Fondazione ha messo in atto tra Enti pubblici, associazioni, Enti del terzo settore e Fondazioni operanti sul territorio e che ha permesso di intervenire in modo molto capillare in situazioni di particolare disagio.

Lo Scenario economico di riferimento caratterizzato da una forte spinta inflazionistica, la guerra in Ucraina e dalle difficoltà delle piccole imprese di artigiani e commercianti, hanno causato una diminuzione della capacità delle famiglie di generare reddito. Tutto ciò determinerà un probabile aumento dei casi di morosità e una maggiore difficoltà nel regolare incasso dei canoni attivi della Fondazione.

La Fondazione regge il proprio equilibrio economico sugli incassi degli affitti, sulla riscossione delle quote associative e sulle convenzioni; **la somma delle entrate derivanti da queste attività riesce a coprire i costi per i servizi offerti e quelli di gestione e di struttura con difficoltà sempre crescente.** Alla perdita economica, che si realizza anche in questo esercizio, si aggiunge la difficoltà finanziaria dovuta ai mancati incassi di alcuni canoni, ai ritardi delle entrate relative alle quote associative e dei rimborsi dovuti dagli enti per gli affitti.

Si conferma pertanto la necessita di attuare un intervento di riorganizzazione mirato a ricondurre l'ente in equilibrio economico e finanziario. A tal fine è stato attivato, insieme ai Comuni soci della Fondazione, un confronto con la locale Fondazione Cassa di Risparmio, finalizzato alla realizzazione di un percorso di ristrutturazione e sviluppo dell'ente che possa rispondere alle nuove esigenze del disagio abitativo locale.

19. Evoluzione prevedibile della gestione

Molte delle attività di gestione sopra descritte trovano fondamento nel procedimento di co-progettazione di durata quinquennale che si è svolto nella prima parte dell'anno e concluso nel luglio 2023 con la conferma della gestione da parte di Fondazione Casa Lucca e di un variegato partenariato. La co-progettazione è stata realizzata a livello Zonale di Piana di Lucca a cura del comune di Lucca come capofila. Gli altri Enti aderenti sono stati nel corso dell'anno: il Comune di Porcari, il Comune di Altopascio, il Comune di Pescaglia. Hanno inoltre confermato i rapporti convenzionali i Comuni di Viareggio e Massarosa per la Versilia, e Coreglia Antelminelli per la Valle del Serchio.

L'evoluzione del contesto socio-economico locale e nazionale invita la Fondazione ad una riflessione sulla possibilità di attrezzarsi sempre più alla risposta dei nuovi bisogni abitativi in crescita. L'attivazione di progettualità che permettano l'incremento del patrimonio da immettere sul mercato a canone sostenibile, un'azione culturale di fiducia nei confronti dei proprietari privati di casa per la messa in disponibilità degli alloggi sfitti, il rafforzamento delle reti sociali per facilitare l'accesso alle opportunità di sostegno di tante famiglie in situazioni di marginalità, sono elementi fondamentali di sviluppo delle azioni. E' auspicabile anche una messa a sistema di alcuni strumenti interni di comunicazione e archiviazione, ed un rafforzamento delle unità di personale sia in termini numerici che formativo, per affrontare le nuove sfide.

La Fondazione Casa risulta ufficialmente iscritta al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore nella Sezione "Altri Enti del Terzo Settore" con adozione del Decreto Dirigenziale Regione Toscana n.19305 del 29/09/2022 (rep.n.44165).

L'attività di progettazione per l'intercettazione di linee di finanziamento locali (Fondazioni), nazionali ed europee è ritenuta fondamentale per lo sviluppo delle attività e del patrimonio della Fondazione. Fondazione intende continuare ad essere un soggetto attivo e collaborativo per la progettazione locale anche in collaborazione con gli enti locali (es. su PNRR, Fondo dell'Innovazione Sociale), e con gli altri soggetti del Terzo settore (es. Bandi Fondazione con i Bambini). Già ci sono due progettualità importanti approvate in cui la Fondazione è partner e a cui sono stati assegnati fondi per azioni sull'Abitare: Comix (fondo Innovazione Sociale, con il comune di Lucca capofila) e Grande! (Fondazione Cib in partenariato con il COSPE e il CNV sui minori stranieri non accompagnati). Sono state approvate due progettualità di PNRR Missione 5, una sulla linea 1.2 disabilità, una sulla Linea 1.3.1 Housing temporaneo. Avranno i loro riflessi a partire dal 2024 in termini di attività di recupero strutturale di immobili (anche in disponibilità di Fondazione Casa) e nei due anni a seguire in termini di attività gestionali.

La proposta progettuale approvata dalla Fondazione Cassa di Risparmio presentata in partenariato con la Diocesi e volta a incrementare ulteriormente il patrimonio abitativo disponile è in fase di revisione insieme allo studio del nuovo percorso di riorganizzazione della Fondazione, per la costruzione di un "rapporto" privilegiato rispetto alle tematiche del social housing.

20. Modalità di perseguimento delle finalità statutarie

Le "iniziative volte a sostenere le situazioni di disagio personale, familiare e sociale che hanno origine dalla mancanza di un alloggio dignitoso, per favorire l'integrazione sociale nel territorio

della Regione Toscana" (art. 2 dello statuto) vengono perseguite tramite:

- Acquisizione e gestione di unità abitative di proprietà o con diritto di superficie locate a canone sostenibile: si tratta dei complessi residenziali di Capannori, Carraia, Ponte S. Pietro, S. Pietro a Vico, S. Concordio, Viareggio, Pontetetto, Antisciana, Castelnuovo Garfagnana, Massarosa;
- Acquisizione e gestione di unità abitative di proprietà o con diritto di superficie destinate ad alloggi transitori per soggetti in difficoltà: si tratta dei complessi residenziali di Pieve Fosciana e Massarosa;
- Acquisizione di e gestione di unità abitative in locazione per progetti di co-housing sociale: si tratta del complesso residenziale di via del Moro a Lucca (cohousing senior); del complesso residenziale di Tassignano (cohousing intergenerazionale); di una parte del complesso della Ficaia a Massarosa dove sono realizzati due cohousing per uomini soli in situazioni di fragilità e disagio sociale;
- Messa in disponibilità di due alloggi di Fondazione su Lucca e gestione di unità abitative in locazione per progetti di accoglienza di vittime di violenza: si tratta di un'abitazione di Massarosa, e due su Lucca, per progetti di autonomia per donne in uscita dalle case di accoglienza (vittime di violenza) con le associazioni di riferimento della Piana di Lucca e della Versilia;
- Messa in disponibilità di due alloggi di Fondazione su (Capannori e Massarosa) e gestione di unità abitative in locazione (Lucca) per progetti rivolti a giovani stranieri in uscita dai percorsi dell'accoglienza (Sprar, Sai) in collaborazione con le associazioni e cooperative di riferimento (titolari della progettualità) della Piana di Lucca e della Versilia;
- Messa in disponibilità degli alloggi transitori (pieve Fosciana e Massarosa) per progettualità emergenza abitativa con gli enti locali di riferimento territoriali;
- Servizio di Agenzia Sociale per la Casa per il reperimento di alloggi in locazione sul mercato privato in convenzione con il GVAI per area di Lucca e con la Misericordia di Camaiore e Lido per i comuni della Versilia interessati dalle nostre convenzioni;
- Gestione o supporto nella gestione degli sportelli per l'emergenza abitativa, di sportelli di prossimità e di accesso al cittadino, degli enti territoriali e della relativa attività di mediazione, svolta tramite convenzioni "attive" con i singoli enti e "passive" con cooperative sociali ed associazioni per l'effettiva gestione operativa, restando a Fondazione il coordinamento delle stesse; si tratta dell'area a maggior intensità operativa e, nei paragrafi precedenti della presente relazione, si è dato conto in dettaglio degli aspetti economici e patrimoniali della stessa.

21. Attività diverse e loro contributo al perseguimento della missione dell'ente

Fondazione non svolge attività secondarie o strumentali rispetto a quelle specifiche della propria missione, di cui si è detto al punto precedente.

22. Costi e proventi figurativi

Fondazione non impiega volontari, non ha ricevuto erogazioni liberali né ha acquisito beni o servizi il cui valore normale differisse dal costo effettivo di acquisto.

23. Differenza retributiva tra lavoratori dipendenti

La differenza retributiva tra lavoratori dipendenti della Fondazione, ai fini della verifica del rispetto del rapporto da uno a otto di cui all'art.16 del D.L.117/2017, calcolata sulla base della retribuzione annua lorda, a parità di orario pieno e relativo a tutte le qualifiche contrattuali presenti è la seguente:

-retribuzione annua lorda massima presente	€ 26.700,22
-retribuzione annua lorda minima presente	€ 20.802,84

24. Attività di raccolta fondi

Non sono state svolte attività di raccolta fondi.

Considerazioni Conclusive

Il bilancio al 31/12/2025, con la presente Relazione di Missione che ne forma parte integrante, conforme alle scritture contabili, riflette con correttezza e veridicità i fatti amministrativi così come si sono verificati e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'esercizio.

Lucca , 28 giugno 2026

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE