

FONDAZIONE TRENTINO ABITARE I.S.**Bilancio Sociale dell'esercizio chiuso al 31.12.2025****Dati Anagrafici**

Sede in	38122 Trento (TN), Via Adamello 1
Codice Fiscale	96124200229
Registro Unico Nazionale del Terzo Settore	Iscrizione al RUNTS 11 marzo 2025
Sezione del RUNTS	sezione Imprese Sociali
Numero Rea	TN - 250129
Partita Iva	02798550220
Forma Giuridica	Fondazione di partecipazione - Impresa Sociale
Attività di interesse generale prevalente	Alloggio sociale (art. 2 D.Lgs. 112/2017, lett. q)
Settore di attività prevalente (ATECO)	682009
Appartenenza a un gruppo di Enti del Terzo Settore	NO
Rete associativa cui l'ente aderisce	N/D
Data di chiusura dell'esercizio cui il presente bilancio sociale si riferisce	31.12.2025
Data di redazione del presente bilancio sociale sottoposto all'approvazione dell'organo competente	6 maggio 2026



Bilancio sociale dell'esercizio chiuso al 31.12.2025
di cui al Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali del 4.07.2019

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. I PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE
3. LA STRUTTURA E IL CONTENUTO DEL BILANCIO SOCIALE
 - [A.1] METODOLOGIA ADOTTATA PER LA REDAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE
 - [A.2] INFORMAZIONI GENERALI SULL'ENTE
 - [A.3] STRUTTURA, GOVERNO E AMMINISTRAZIONE
 - [A.4] PERSONE CHE OPERANO PER L'ENTE
 - [A.5] OBIETTIVI E ATTIVITÀ
 - [A.6] SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
 - [A.7] ALTRE INFORMAZIONI
 - [A.8] MONITORAGGIO SVOLTO DALL'ORGANO DI CONTROLLO

1. PREMESSA

Il presente Bilancio Sociale, riferito all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, è redatto ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 117/2017 e dell'art. 9 del D.Lgs. 112/2017, nonché in conformità alle Linee guida per la redazione del bilancio sociale degli enti del Terzo Settore (DM 4 luglio 2019).

Il documento ha l'obiettivo di fornire una rappresentazione chiara e trasparente delle attività svolte dalla Fondazione Trentino Abitare, dei risultati conseguiti e degli effetti generati sotto il profilo sociale, economico e organizzativo.

Il bilancio sociale integra le informazioni contenute nel bilancio di esercizio e costituisce uno strumento di rendicontazione dell'operato dell'Ente, con particolare riferimento agli impatti prodotti sul territorio e sui beneficiari.

Considerato che il 2025 rappresenta il primo anno di attività della Fondazione, il presente documento assume anche una funzione di restituzione del percorso di avvio e consolidamento dell'Ente, in continuità con le esperienze maturate nell'ambito del progetto LocAzione.

2. I PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE

La redazione del presente Bilancio Sociale è stata improntata ai principi di qualità dell'informazione previsti dalle Linee guida per la redazione del bilancio sociale degli enti del Terzo Settore (DM 4 luglio 2019), al fine di garantire una rappresentazione chiara, attendibile e trasparente delle attività svolte e dei risultati conseguiti. In particolare, sono stati adottati i seguenti principi:

- **rilevanza**, mediante l'inserimento delle informazioni utili a comprendere la situazione, l'andamento gestionale e gli impatti generati;
- **completezza**, con riferimento ai principali ambiti di attività e ai soggetti coinvolti;
- **trasparenza**, rendendo espliciti i criteri utilizzati per la raccolta e la rappresentazione dei dati;
- **neutralità**, attraverso una rappresentazione imparziale delle informazioni, comprensiva degli aspetti positivi e delle eventuali criticità;
- **competenza di periodo**, con riferimento alle attività e ai risultati dell'esercizio 2025;
- **comparabilità**, per quanto possibile, anche in considerazione del fatto che il 2025 rappresenta il primo esercizio di attività della Fondazione;

- **chiarezza**, mediante un linguaggio accessibile anche a lettori non specialisti;
- **veridicità e verificabilità**, basando le informazioni su dati e fonti documentabili;
- **attendibilità**, evitando sovrastime dei risultati e sottostime dei rischi.

In via integrativa, ove compatibili con la specificità dell'Ente, sono stati considerati i principi di redazione del bilancio sociale elaborati dal Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale (GBS).

I dati economico-finanziari riportati nel presente documento derivano dal bilancio di esercizio dell'Ente. Eventuali stime sono state limitate ai casi strettamente necessari e fondate sulle informazioni disponibili.

3. LA STRUTTURA E IL CONTENUTO DEL BILANCIO SOCIALE

Ogni dato quantitativo nel presente bilancio sociale, salvo quando diversamente specificato, è espresso in unità di euro. La struttura del bilancio sociale consta di nove sezioni, di seguito riportate e numerato da A.1 ad A.9.

A.1 METODOLOGIA ADOTTATA

Standard di rendicontazione utilizzati

Ai fini della redazione del presente Bilancio Sociale, oltre alle Linee guida per il bilancio sociale degli enti del Terzo Settore (DM 4 luglio 2019), sono stati considerati, in via integrativa, ulteriori riferimenti in materia di rendicontazione sociale, in particolare:

- le Linee guida per la redazione del Bilancio Sociale delle organizzazioni non profit (Agenzia per le Onlus, 2010);
- lo standard GBS 2013 – Principi di redazione del bilancio sociale.

Cambiamenti significativi di perimetro

Non si rilevano variazioni significative nel perimetro di rendicontazione né nei criteri di rilevazione e misurazione dei dati, in quanto il 2025 rappresenta il primo esercizio di attività della Fondazione.

Altre informazioni utili per comprendere il processo e la metodologia di rendicontazione

I dati economico-finanziari riportati nel presente documento derivano dal bilancio di esercizio dell'Ente.

Al fine di garantirne l'attendibilità, il ricorso a stime è stato limitato ai casi strettamente necessari; tali stime sono state effettuate sulla base delle informazioni disponibili e, ove rilevanti, opportunamente segnalate.

A.2 INFORMAZIONI GENERALI SULL'ENTE

Dati anagrafici

- Denominazione: Fondazione Trentino Abitare
- Forma giuridica: Fondazione di partecipazione - Impresa Sociale
- Sede legale: Via Adamello 1, 38122 Trento (TN)
- Codice fiscale: 96124200229
- Partita IVA: 02798550220
- Data di costituzione: 25 febbraio 2025
- Iscrizione al RUNTS: 11 marzo 2025, sezione Imprese Sociali
- REA: TN - 250129
- Ambito territoriale: Provincia Autonoma di Trento
- Legale rappresentante: Sandra Aschieri

La Fondazione non dispone di sedi operative ulteriori rispetto alla sede legale.



Mission e finalità

La Fondazione Trentino Abitare è un'impresa sociale senza scopo di lucro che opera con finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, con particolare riferimento al tema dell'abitare.

L'attività della Fondazione è orientata a favorire l'accesso alla casa per nuclei e persone che incontrano difficoltà nel mercato della locazione, con particolare attenzione alla fascia grigia della popolazione.

In tale ambito, la Fondazione promuove un modello di intervento basato sulla collaborazione tra soggetti pubblici, privato sociale e attori del mercato, con l'obiettivo di sviluppare soluzioni abitative sostenibili e prevenire situazioni di disagio abitativo.

Attività di interesse generale

In base allo statuto, la Fondazione può svolgere le seguenti attività di interesse generale previste dal D.Lgs. 112/2017:

- interventi e servizi sociali (lett. a);
- attività di educazione e formazione (lett. d);
- servizi strumentali a favore di enti del Terzo Settore (lett. m);
- attività di alloggio sociale e sostegno all'abitare (lett. q).

Concretamente, nel corso del 2025, la Fondazione ha realizzato le seguenti attività riconducibili alla lettera q del D.Lgs. 112/2017:

- facilitazione dell'incontro tra domanda e offerta abitativa, tramite servizi di facilitazione e accompagnamento;
- gestione di alloggi destinati a locazione a canone sostenibile;
- attivazione di strumenti di garanzia e supporto, a tutela sia degli inquilini sia dei proprietari;
- promozione di progetti territoriali finalizzati all'ampliamento dell'offerta abitativa e alla prevenzione del disagio;
- attività di sensibilizzazione e collaborazione con enti pubblici e privati sul tema dell'abitare.

Altre attività svolte in maniera secondaria

La fondazione non ha svolto nel 2025 altre attività in maniera secondaria o strumentale.

Collegamento con altri enti del terzo settore

La Fondazione non fa parte di un gruppo.

Contesto di riferimento

Nel corso del 2025 si è confermata una crescente criticità del sistema abitativo provinciale, determinata dalla combinazione di più fattori tra loro interconnessi. In particolare, la riduzione del potere d'acquisto delle famiglie, anche in relazione all'aumento del costo della vita, ha reso più difficile sostenere canoni di locazione in linea con i valori di mercato.

A ciò si è accompagnato un incremento delle situazioni di fragilità abitativa, con un aumento dei casi di sfratto e una maggiore difficoltà, per alcune categorie di popolazione, ad accedere al mercato della locazione, pur in presenza di una capacità reddituale non trascurabile.

Parallelamente, si è registrata una contrazione dell'offerta abitativa disponibile per residenti, dovuta sia alla riduzione degli immobili destinati alla locazione tradizionale sia alla crescente diffusione di forme di utilizzo

alternative, tra cui gli affitti brevi. Tale dinamica ha contribuito ad accentuare lo squilibrio tra domanda e offerta, con effetti diretti sull'accessibilità e sulla sostenibilità dei canoni.

In questo scenario, emerge in particolare la difficoltà della cosiddetta "fascia grigia", composta da nuclei che non rientrano nei criteri di accesso all'edilizia pubblica ma che, al contempo, incontrano ostacoli nel mercato privato, anche per effetto di condizioni contrattuali, garanzie richieste o elementi di rischio percepito.

In tale contesto, la Fondazione si configura come soggetto di raccordo tra i diversi attori del sistema abitativo locale, con l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda e offerta, ridurre le situazioni di squilibrio e contribuire alla costruzione di risposte strutturate al fabbisogno abitativo.

A.3 STRUTTURA, GOVERNO E AMMINISTRAZIONE

Assetto generale

La Fondazione Trentino Abitare è costituita in forma di Fondazione di partecipazione e opera come impresa sociale, dotata di autonomia patrimoniale perfetta.

Nel corso del 2025 la compagine dei partecipanti si è progressivamente ampliata, includendo soggetti del territorio tra cui enti del terzo settore, realtà cooperative e amministrazioni locali. Ulteriori adesioni risultano in corso di definizione.

Sistema di governo

Sono organi della Fondazione:

- il Comitato dei Fondatori;
- la Commissione dei Partecipanti;
- il Comitato tecnico-scientifico (ove istituito);
- il Consiglio di Amministrazione;
- il Presidente e il Vice Presidente;
- l'Organo di controllo.

Funzionamento degli organi

Il Comitato dei Fondatori esercita le principali funzioni di indirizzo strategico e di controllo, tra cui la nomina degli organi sociali e la definizione delle linee generali di attività.

La Commissione dei Partecipanti ha funzioni consultive e di proposta e rappresenta uno spazio di confronto tra i soggetti aderenti alla Fondazione.

Il Consiglio di Amministrazione è titolare dei poteri di gestione ordinaria e straordinaria dell'Ente.

Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, nominato in sede di costituzione della Fondazione in data 25 febbraio 2025, è composto da tre membri:

- Sandra Aschieri – Presidente
- Carlo Pasolli – Vice Presidente
- Mirko Montibeller – Consigliere

I componenti del Consiglio di Amministrazione svolgono il proprio incarico a titolo gratuito. La durata del mandato è pari a quattro anni.

Organo di controllo

La vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, è affidata all'Organo di controllo.

L'Organo di controllo esercita inoltre le funzioni di monitoraggio dell'osservanza delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale e attesta la conformità del bilancio sociale alle disposizioni normative vigenti. L'Organo di controllo, nominato in data 25 febbraio 2025, è costituito in forma monocratica nella persona della dott.ssa Daniela Genetin, revisore legale dei conti, e rimane in carica per quattro anni.

Stakeholder e modalità di coinvolgimento

La Fondazione opera in un contesto multi-stakeholder, coinvolgendo una pluralità di soggetti pubblici e privati. Nel corso del 2025 le principali categorie di stakeholder hanno incluso:

- enti pubblici (Provincia Autonoma di Trento, Comuni, Comunità di valle);
- enti del terzo settore e partner progettuali;
- utenti dei servizi (inquilini e proprietari);
- soggetti del sistema economico (imprese, associazioni di categoria, istituti finanziari).

Le modalità di coinvolgimento hanno previsto incontri istituzionali, tavoli di co-progettazione, attività operative territoriali e momenti di confronto periodico.

In particolare, il coinvolgimento diretto di utenti e soggetti interessati si realizza attraverso attività di mediazione sociale, sportelli territoriali e momenti di monitoraggio delle situazioni abitative, in coerenza con quanto previsto dall'art. 11 del D.Lgs. 112/2017.

A.4 PERSONE CHE OPERANO PER L'ENTE

Nel corso del 2025 la Fondazione non si è avvalsa di personale dipendente, in quanto in questa fase iniziale di sviluppo le attività operative sono state svolte attraverso il supporto dell'organizzazione già in essere del progetto LocAzione, fino alla sua conclusione prevista al 31.12.2025.

Tale assetto ha consentito di garantire la continuità delle attività già avviate nell'ambito del progetto LocAzione, accompagnando il passaggio verso un modello organizzativo autonomo della Fondazione.

La struttura operativa, pur in assenza di personale direttamente in forza all'Ente, si è caratterizzata per un'impostazione multidisciplinare, funzionale allo sviluppo delle attività di facilitazione abitativa, accompagnamento sociale, gestione amministrativa e coordinamento operativo.

Volontari

La Fondazione, nel corso del 2025, non si è avvalsa di attività di volontariato.

Compensi e struttura retributiva

Non sono previsti compensi per i componenti del Consiglio di Amministrazione. In sede di costituzione la Fondazione ha nominato un organo di controllo monocratico, deliberando un compenso annuo per lo stesso di euro 2.500,00.

Informativa ex art. 14 CTS

Le informazioni di cui all'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 117/2017 sono rese disponibili secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

A.5 OBIETTIVI E ATTIVITÀ

L'eredità del progetto LocAzione e lo sviluppo del modello

Nel corso del 2025 la Fondazione ha dato continuità all'esperienza maturata nell'ambito del progetto LocAzione e l'attività si è concentrata principalmente sulla facilitazione abitativa e sull'accompagnamento sociale, con l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda e offerta di alloggi e sostenere nuclei e persone in difficoltà nel mercato della locazione.

Al contempo è stato avviato un percorso di progressiva strutturazione del modello operativo della Fondazione, configurato come evoluzione dell'esperienza di LocAzione già sviluppata sul territorio, che ha consentito di partire da un insieme consolidato di strumenti, relazioni e competenze. In particolare, sono stati mantenuti e valorizzati:

- il servizio di facilitazione abitativa e accompagnamento sociale;
- il presidio territoriale attraverso sportelli dedicati;
- le relazioni con i proprietari privati;
- la collaborazione con enti pubblici e soggetti del terzo settore.

Tali elementi hanno rappresentato la base operativa su cui costruire l'attività della Fondazione, garantendo continuità nell'intervento e riconoscibilità del servizio a livello territoriale.

Allo stesso tempo, il 2025 rappresenta l'avvio di una nuova fase, nella quale il modello ha iniziato a evolvere da progetto sperimentale a struttura organizzata e stabile. In particolare, si è avviata l'introduzione di strumenti di gestione diretta degli alloggi, affiancando alle attività di mediazione forme più strutturate di intervento.

Questa evoluzione ha segnato un primo passaggio verso un rafforzamento del ruolo della Fondazione come soggetto operativo autonomo, in grado non solo di facilitare l'incontro tra domanda e offerta, ma anche di intervenire direttamente nella gestione delle soluzioni abitative e nel presidio delle relazioni tra i soggetti coinvolti.

Risultati dell'attività abitativa

Nel corso del 2025 sono state concluse positivamente 23 trattative, che hanno consentito l'accesso all'abitazione a 51 persone. Di queste:

- 16 sono riconducibili ad attività di facilitazione "tradizionale" (LocAzione);
- 7 sono relative ad alloggi gestiti direttamente dalla Fondazione, attraverso strumenti di locazione e sublocazione.

Questo dato evidenzia l'avvio operativo del modello di gestione diretta della Fondazione, che si affianca progressivamente all'attività di facilitazione.

Accessibilità economica

Uno degli obiettivi principali dell'attività è stato il mantenimento di condizioni economiche sostenibili per i beneficiari.

Nel corso del 2025:

- il canone medio per le coabitazioni è stato pari a € 332,50;
- il canone medio per i singoli in autonomia è stato pari a € 546,00;
- il canone medio per i nuclei familiari è stato pari a € 560,00.

Tali valori evidenziano la capacità del modello di offrire soluzioni abitative a condizioni più accessibili rispetto al mercato.

Valutazione dei risultati e criticità

Nel corso del 2025, primo anno di attività della Fondazione, i risultati conseguiti evidenziano l'avvio effettivo del modello di intervento, pur in un contesto ancora caratterizzato da una fase di transizione organizzativa. I dati relativi alle attività svolte confermano l'esistenza di una domanda significativa di supporto all'accesso alla casa, mentre il numero di mediazioni concluse evidenzia la capacità di trasformare il bisogno espresso in soluzioni abitative concrete, seppur su scala ancora contenuta.

L'avvio delle prime esperienze di gestione diretta degli alloggi rappresenta un elemento particolarmente rilevante, in quanto segna il passaggio da un modello esclusivamente basato sulla mediazione a un sistema più articolato di intervento.

Permangono tuttavia alcuni elementi di criticità:

- la limitata disponibilità di alloggi sul mercato;
- la difficoltà di mantenere condizioni economicamente sostenibili;
- la necessità di consolidare la fiducia dei proprietari;
- la complessità delle situazioni sociali dei beneficiari.

In tale contesto, il rafforzamento delle relazioni territoriali e degli strumenti operativi rappresenta un elemento strategico per lo sviluppo delle attività nei prossimi esercizi.

A.6 SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Il presente bilancio sociale integra le informazioni contenute nel bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, al quale si rinvia per una rappresentazione completa della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Ente.

Il 2025 rappresenta il primo esercizio di attività della Fondazione e riflette una fase di avvio, nella quale la struttura economica e organizzativa risulta ancora in fase di progressivo consolidamento.

Sintesi economica dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2025 la Fondazione ha registrato un livello di attività coerente con la fase di avvio, con un valore della produzione pari a € 26.728 a fronte di costi della produzione pari a € 23.244, generando un risultato di esercizio positivo pari a € 2.646.

Il risultato evidenzia una gestione in equilibrio già nel primo anno di operatività.

Provenienza delle risorse economiche

Le risorse economiche della Fondazione derivano prevalentemente dalle quote di adesione versate dai Soci Partecipanti, che costituiscono la principale fonte di sostegno alle attività dell'Ente e ne garantiscono il funzionamento nella fase di avvio e consolidamento. Nel corso del 2025 la Fondazione ha inoltre incassato canoni di locazione per euro 16.700.

Struttura dei costi

La struttura dei costi riflette la fase di avvio delle attività e risulta caratterizzata da:

- una prevalenza di costi direttamente connessi allo svolgimento delle attività istituzionali, in particolare legati al godimento di beni di terzi;
- un'incidenza contenuta dei costi di struttura;
- un'assenza di costi del personale, in coerenza con la fase iniziale di strutturazione dell'Ente.

Tale configurazione evidenzia una struttura organizzativa inizialmente snella, destinata a evolversi negli esercizi successivi.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Alla data del 31 dicembre 2025 la Fondazione presenta una struttura patrimoniale equilibrata, caratterizzata da:

- un patrimonio netto costituito prevalentemente dal fondo di dotazione iniziale;
- un livello contenuto di indebitamento;
- una significativa disponibilità di risorse liquide, tipica della fase iniziale di attività.

Tali elementi garantiscono, allo stato attuale, un adeguato equilibrio finanziario e una capacità di far fronte agli impegni assunti.

Attività di raccolta fondi

Nel corso del 2025 la Fondazione non ha svolto attività strutturate di raccolta fondi né campagne dedicate.

Non risultano inoltre:

- attività di raccolta tramite 5 per mille;
- campagne di fundraising rivolte al pubblico.

Remunerazioni e rispetto dei limiti normativi

La Fondazione opera nel rispetto dei vincoli previsti dalla normativa in materia di impresa sociale. Nel corso dell'esercizio 2025, non essendo presente personale dipendente direttamente in forza all'Ente, non risultano applicabili i parametri relativi al rapporto tra retribuzione annua lorda massima e minima. Resta fermo l'impegno della Fondazione al rispetto di tali limiti nell'ambito della futura strutturazione del proprio organico.

Criticità e prospettive

La configurazione economico-finanziaria del primo esercizio evidenzia una fase di avvio sostenibile, sulla quale sarà necessario costruire, negli esercizi successivi, un progressivo rafforzamento della capacità operativa e della diversificazione delle fonti di finanziamento.

Tuttavia, in prospettiva, risultano elementi di attenzione:

- la necessità di consolidare e diversificare le fonti di finanziamento, attualmente prevalentemente riconducibili alle quote di adesione versate dai soci partecipanti;
- il progressivo incremento dei costi connessi allo sviluppo della struttura operativa;
- la dipendenza dall'andamento delle attività progettuali e dal contesto del mercato abitativo.

In tale contesto, il rafforzamento della sostenibilità economica e l'eventuale attivazione di strumenti strutturati di finanziamento rappresentano elementi strategici per lo sviluppo futuro dell'Ente.

Nel corso dell'esercizio 2025 la Fondazione ha ideato e predisposto il progetto "FARE CASA", successivamente presentato alla Provincia Autonoma di Trento, che ne ha approvato e finanziato la realizzazione. Tale intervento, pur non producendo effetti economici diretti nell'esercizio in esame, rappresenta un elemento rilevante ai fini dello sviluppo delle attività previste per il 2026 e del rafforzamento della sostenibilità operativa dell'Ente.

A.7 ALTRE INFORMAZIONI – IMPATTO SOCIALE E STAKEHOLDER

Coinvolgimento degli stakeholder

La Fondazione opera secondo un modello multi-stakeholder, nel quale il coinvolgimento coordinato dei diversi soggetti rappresenta un elemento centrale per l'efficacia degli interventi.

Nel corso del 2025, tale coinvolgimento si è sviluppato in una fase di transizione tra il progetto LocAzione e la piena operatività della Fondazione, attraverso modalità differenziate che hanno integrato attività operative, momenti di confronto e strumenti di accompagnamento.

Per quanto riguarda i lavoratori e collaboratori, nel corso del 2025 le attività sono state svolte attraverso il supporto dell'organizzazione già in essere del progetto LocAzione, fino alla sua conclusione prevista al 31.12.2025.

Pur in assenza di personale dipendente direttamente in forza all'Ente, è stato garantito un apporto continuativo allo sviluppo delle attività, attraverso il coinvolgimento delle figure operative già attive sul progetto. In tale contesto, sono stati realizzati incontri di equipe e momenti di coordinamento, che hanno rappresentato uno spazio di confronto e co-progettazione nella fase di avvio e strutturazione della Fondazione.

Gli utenti sono stati coinvolti principalmente attraverso le attività di mediazione sociale e accompagnamento abitativo. Nel corso dell'anno sono state incontrate 196 persone, attraverso colloqui individuali, attività di consulenza e momenti di monitoraggio delle situazioni abitative, configurando un primo livello di accesso e orientamento al servizio.

Parallelamente, è stato sviluppato un lavoro strutturato con i proprietari privati, riconosciuti come attori strategici del modello. Nel 2025 sono stati coinvolti 36 proprietari, attraverso attività di consulenza tecnica e accompagnamento.

Il confronto si è esteso anche alla rete territoriale, mediante attività di relazione con enti pubblici, soggetti del terzo settore e altri attori locali, che ha accompagnato la fase di costruzione e consolidamento della Fondazione.

Valutazione dell'impatto sociale

Nel corso del 2025 l'attività ha prodotto i primi risultati in termini di contrasto alla vulnerabilità abitativa e supporto all'accesso alla casa, in un contesto ancora caratterizzato dalla fase di avvio dell'Ente.

In particolare, 51 persone hanno potuto accedere a una soluzione abitativa stabile attraverso le attività di mediazione, dato che evidenzia una capacità concreta di trasformare il bisogno espresso in soluzioni effettive, pur su scala iniziale.

Sotto il profilo economico, i canoni applicati – mediamente pari a € 332,50 per le coabitazioni, € 546,00 per i singoli in autonomia e € 560,00 per i nuclei familiari – risultano inferiori rispetto ai valori di mercato, contribuendo a rendere sostenibile l'accesso all'abitazione.

L'attività ha inoltre avuto un impatto significativo in termini di inclusione sociale, con una presenza prevalente di utenti di origine internazionale, a conferma del ruolo dell'abitare come elemento centrale nei percorsi di integrazione.

Un ulteriore elemento riguarda la capacità di intercettare situazioni di difficoltà in fase preventiva, contribuendo a ridurre il rischio di evoluzione verso condizioni di emergenza abitativa.

Nel complesso, i risultati evidenziano l'avvio di un modello di intervento in grado di incidere sulle condizioni di stabilità abitativa dei nuclei coinvolti, ponendo le basi per un ampliamento dell'impatto negli esercizi successivi.

Impatto sui proprietari e sul mercato abitativo

Un ambito rilevante riguarda il rapporto con i proprietari privati, elemento essenziale per il funzionamento del modello.

Nel corso del 2025, 36 proprietari sono stati coinvolti attraverso attività di informazione, consulenza e accompagnamento. Tra questi, una parte ha messo a disposizione il proprio immobile, contribuendo all'attivazione delle mediazioni concluse.

Il dato si inserisce in un contesto caratterizzato da una diffusa percezione di rischio nella locazione, in particolare verso nuclei appartenenti alla cosiddetta "fascia grigia". L'attività ha contribuito a ridurre tale rischio attraverso un sistema di mediazione e accompagnamento.

Nel complesso, l'azione avviata rappresenta un primo passo nel processo di costruzione di un rapporto fiduciario con il mercato privato, elemento strategico per l'ampliamento dell'offerta abitativa.

Impatto territoriale

L'attività della Fondazione si inserisce in uno scenario caratterizzato da una crescente difficoltà di accesso alla casa, determinata dalla riduzione dell'offerta disponibile, dall'incremento dei canoni e da usi alternativi del patrimonio immobiliare.

In tale scenario, l'azione assume una funzione di riequilibrio del sistema abitativo locale.

Da un lato, contribuisce all'ampliamento dell'offerta accessibile, favorendo l'immissione nel mercato di alloggi che, in assenza di un soggetto intermedio, rimarrebbero inutilizzati o difficilmente accessibili. Ciò avviene attraverso un'attività di mediazione che riduce il rischio percepito e facilita l'incontro tra domanda e offerta.

Dall'altro, favorisce la costruzione di relazioni stabili tra soggetti pubblici e privati, promuovendo un approccio integrato al tema dell'abitare. Il confronto con gli attori locali ha consentito di sviluppare modalità operative condivise e di rafforzare la capacità di risposta del sistema territoriale.

Un ulteriore effetto riguarda l'utilizzo più efficiente del patrimonio abitativo esistente, contribuendo alla valorizzazione degli immobili sfitti e, indirettamente, alla riduzione del consumo di suolo.

Infine, l'attività incide sulla tenuta sociale delle comunità locali, favorendo percorsi di stabilizzazione abitativa che rappresentano un presupposto per l'inclusione, la continuità lavorativa e la partecipazione alla vita del territorio.

Nel complesso, l'attività della Fondazione si configura come un intervento strutturale a supporto del sistema abitativo provinciale, contribuendo non solo alla risposta ai bisogni individuali, ma al miglioramento complessivo delle condizioni di accesso e sostenibilità dell'abitare.

Indicatori sintetici di impatto

<i>Indicatore</i>	<i>Valore</i>
Persone stabilizzate	51
Persone incontrate	196
Mediazioni concluse	23
Canone medio (coabitazioni)	€ 332
Canone medio (singoli autonomia)	€ 546

Canone medio (nuclei)

€ 560

Altre informazioni

Nel corso dell'esercizio:

- non risultano contenziosi o controversie rilevanti;
- non si evidenziano impatti ambientali significativi connessi alle attività svolte;
- non risultano segnalazioni relative a violazioni in materia di diritti, parità o anticorruzione.

A.8 MONITORAGGIO SVOLTO DALL'ORGANO DI CONTROLLO

Rendicontazione della attività di monitoraggio dell'osservanza delle finalità sociali e dei suoi esiti

Ai sensi dall'art. 10, co. 3, del D.Lgs. 3 luglio 2017 n. 112 (d'ora in avanti DIS), l'organo di controllo ha svolto – sin dalla sua costituzione avvenuta il 25 febbraio 2025 - l'attività di monitoraggio dell'osservanza delle finalità sociali da parte di "Fondazione Trentino Abitare - Impresa Sociale", con particolare riguardo alle disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 11 e 13 dello stesso DIS.

Tale monitoraggio, eseguito compatibilmente con il quadro normativo attuale, ha avuto ad oggetto, in particolare, quanto segue:

- la verifica dell'esercizio in via stabile e principale di attività di interesse generale di cui all'art. 2 del DIS per il perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, in conformità con le norme particolari che ne disciplinano l'esercizio e nel rispetto di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2 del DIS.

Al riguardo si rileva che, nel corso dell'esercizio la Fondazione, in linea con quanto previsto dall'art. 2 del D.Lgs. 112/2017 e dallo Statuto, ha svolto esclusivamente attività d'impresa di interesse generale rientrante tra quelle previste dalla lettera q) del comma 1 dell'art. 2 del D.Lgs. 112/2017, concernente l'"alloggio sociale, ai sensi del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 e successive modificazioni, nonché ogni altra attività di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi".

Si precisa, altresì, che, trattandosi del primo esercizio dalla costituzione, l'attività è stata avviata nel corso dell'anno e la Fondazione non ha pertanto ancora operato a pieno regime.

- il perseguimento dell'assenza dello scopo di lucro;
- l'osservanza del divieto di distribuzione anche indiretta di utili e avanzi di gestione, fondi e riserve comunque denominati, a fondatori, soci o associati, lavoratori e collaboratori, consiglieri e altri componenti degli Organi Sociali, tenendo conto degli indici di cui all'art.3, comma 2 lett. a) – lett. f) del DIS;
- la verifica del rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 in merito alla struttura proprietaria e la disciplina dei gruppi;
- la verifica dell'osservanza delle disposizioni di cui agli artt. 11 e 13 in materia di coinvolgimento dei lavoratori e degli altri soggetti interessati alle attività dell'ente. Al riguardo, si rileva che, alla data del 31.12.2025, la Fondazione non risultava avere lavoratori dipendenti.



Attestazione di conformità del bilancio sociale alle Linee guida di cui al decreto 4 luglio 2019 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali

Ai sensi dall'art. 10, co. 3, del DIS, l'organo di controllo ha svolto l'attività di verifica della conformità del bilancio sociale, predisposto dalla "Fondazione Trentino Abitare - Impresa Sociale", alle Linee guida per la redazione del bilancio sociale degli enti del Terzo settore, emanate dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali con D.M. 4.7.2019, secondo quanto previsto dall'art. 9 comma 2 del DIS e tenendo conto, tra gli altri elementi, della natura dell'attività esercitata e delle dimensioni dell'impresa sociale, anche ai fini della valutazione dell'impatto sociale delle attività svolte.

"Fondazione Trentino Abitare - Impresa Sociale" ha dichiarato di aver predisposto il proprio bilancio sociale per l'esercizio 2025 in conformità alle suddette Linee guida.

Ferma restando le responsabilità dell'organo di amministrazione per la predisposizione del bilancio sociale secondo le modalità e le tempistiche previste nelle norme che ne disciplinano la redazione, l'organo di controllo ha la responsabilità di attestare, come previsto dall'ordinamento, la conformità del bilancio sociale alle Linee guida del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

All'organo di controllo compete inoltre di rilevare se il contenuto del bilancio sociale risulti manifestamente incoerente con i dati riportati nel bilancio d'esercizio e/o con le informazioni e i dati in suo possesso.

A tale fine, l'organo di controllo ha verificata che le informazioni contenute nel bilancio sociale siano coerenti con le richieste informative previste dalle Linee guida ministeriali di riferimento. Il comportamento tenuto dall'organo di controllo è stato improntato a quanto previsto in materia dalle Norme di comportamento dell'organo di controllo degli enti del Terzo settore, attualmente applicabili. In questo senso, l'organo di controllo ha verificato anche i seguenti aspetti:

- conformità della struttura del bilancio sociale rispetto all'articolazione per sezioni di cui al paragrafo 6 delle Linee guida;
- presenza nel bilancio sociale delle informazioni di cui alle specifiche sotto-sezioni esplicitamente previste al paragrafo 6 delle Linee Guida, salvo adeguata illustrazione delle ragioni che abbiano portato alla mancata esposizione di specifiche informazioni;
- rispetto dei principi di redazione del bilancio sociale di cui al paragrafo 5 delle Linee guida, tra i quali i principi di rilevanza e di completezza che possono comportare la necessità di integrare le informazioni richieste esplicitamente dalle linee guida, ove richieste.

Sulla base del lavoro svolto non sono pervenuti all'attenzione dell'organo di controllo elementi che facciano ritenere che il bilancio sociale dell'ente non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle previsioni delle Linee guida di cui al D.M. 4.7.2019.

A.9 OBIETTIVI FUTURI E LINEE DI SVILUPPO

Il 2025 ha rappresentato per la Fondazione una fase di avvio e consolidamento istituzionale. Nel corso del 2026 l'Ente prevede di sviluppare ulteriormente le proprie attività, entrando in una fase di piena operatività.

Sviluppo della struttura organizzativa

Nel 2026 la Fondazione prevede il completamento del proprio assetto organizzativo, con:

- l'assunzione diretta della gestione delle risorse umane e operative;
- il completamento degli organi di governance;
- l'attivazione di strumenti di supporto alla progettazione e allo sviluppo delle attività.

Sviluppo territoriale e rete

L'attività della Fondazione sarà orientata al rafforzamento della presenza sul territorio provinciale e all'ampliamento della rete di collaborazione.

In particolare, sono previste:

- il consolidamento degli sportelli attivi e la riattivazione di quelli sospesi;
- l'apertura di nuovi punti informativi e di consulenza in ulteriori aree del territorio;
- il progressivo ampliamento della rete dei soggetti coinvolti nelle attività.

Incremento dell'offerta abitativa

Uno degli obiettivi principali per il 2026 riguarda l'ampliamento del numero di alloggi disponibili a canone sostenibile.

In particolare, la Fondazione prevede:

- l'attivazione di circa 30 alloggi da soggetti privati;
- l'acquisizione di circa 10 alloggi da enti pubblici;
- l'avvio di interventi di riqualificazione su 6–8 alloggi attualmente inutilizzati;

Sviluppo progettuale

Nel corso del 2026 la Fondazione prevede di consolidare e sviluppare specifiche linee di intervento, tra cui:

- iniziative di recupero e riutilizzo del patrimonio abitativo esistente;
- attività di accompagnamento e educazione abitativa, finalizzate a favorire la sostenibilità delle locazioni e la qualità della convivenza.

Le linee di sviluppo previste per il 2026 si inseriscono anche in continuità con le attività di progettazione avviate nel corso del 2025.

In particolare, la Fondazione ha ideato e predisposto il progetto "FARE CASA", successivamente approvato e finanziato dalla Provincia Autonoma di Trento, che costituisce uno degli strumenti principali a supporto dello sviluppo delle attività nel prossimo esercizio.

Considerazioni di sintesi

Le linee di sviluppo delineate per il 2026 si inseriscono in un contesto territoriale caratterizzato da una crescente pressione sul sistema abitativo e da una limitata disponibilità di alloggi accessibili.

In tale scenario, la Fondazione si propone di rafforzare progressivamente il proprio ruolo quale soggetto operativo stabile, capace di mettere in relazione domanda e offerta abitativa e di attivare risorse pubbliche e private in modo coordinato.

Il passaggio dalla fase progettuale alla piena operatività rappresenta un elemento di discontinuità rilevante, che consente di superare la dimensione sperimentale e di sviluppare un modello di intervento strutturato, replicabile e orientato al medio periodo.

Gli obiettivi individuati per il 2026, pur ambiziosi, risultano coerenti con i bisogni espressi dal territorio e con le capacità organizzative progressivamente sviluppate dall'Ente, configurando un percorso di crescita che potrà contribuire in modo significativo al rafforzamento del sistema abitativo provinciale.

In tale prospettiva, il 2026 rappresenta non solo un anno di sviluppo, ma il passaggio verso una piena maturità operativa della Fondazione e il consolidamento del suo ruolo nel sistema abitativo provinciale.