

**ISTITUTI RAGGRUPPATI A.P.S.P.**

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	51100 PISTOIA (PT) – VIVOLO MALCONSIGLIO N. 4
<b>Codice Fiscale</b>	90014590476
<b>Numero Rea</b>	
<b>P.I.</b>	01712070471
<b>Capitale Sociale Euro</b>	0,00 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	88.99.00 Altre attività di assistenza sociale non residenziale nca
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	18.565	25.382
II - Immobilizzazioni materiali	12.800.782	12.301.109
III - Immobilizzazioni finanziarie	250.000	250.000
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>13.069.347</b>	<b>12.576.491</b>
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	313.843	335.459
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.127	25.167
<b>Totale crediti</b>	<b>334.970</b>	<b>360.626</b>
IV - Disponibilità liquide	245.609	111.424
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>580.580</b>	<b>472.050</b>
D) Ratei e risconti	6.025	4.357
<b>Totale attivo</b>	<b>13.655.951</b>	<b>13.052.899</b>
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	11.264.917	11.264.917
VI - Altre riserve	754.091	750.924
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	4.503	3.167
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>12.023.511</b>	<b>12.019.008</b>
B) Fondi per rischi e oneri	123.473	154.879
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	814.760	285.588
esigibili oltre l'esercizio successivo	300.000	271.439
<b>Totale debiti</b>	<b>1.114.760</b>	<b>557.027</b>
E) Ratei e risconti	394.207	321.985
<b>Totale passivo</b>	<b>13.655.951</b>	<b>13.052.899</b>

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	600.380	549.923
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
altri	137.217	266.933
Totale altri ricavi e proventi	137.217	266.933
Totale valore della produzione	737.598	816.856
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.800	1.700
7) per servizi	135.461	121.014
8) per godimento di beni di terzi	2.711	2.030
9) per il personale		
a) salari e stipendi	79.311	73.772
b) oneri sociali	23.912	22.196
Totale costi per il personale	103.223	95.969
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	4.318	5.279
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	29.265	33.443
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
Totale ammortamenti e svalutazioni	33.583	38.722
14) oneri diversi di gestione	395.107	495.654
Totale costi della produzione	671.885	755.088
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	65.712	61.768
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
altri		
Totale altri proventi finanziari	7.483	8.188
17) interessi e altri oneri finanziari		

altri	7.530	5.519
Totale interessi e altri oneri finanziari	7.530	5.519
Totale proventi e oneri finanziari (16 - 17)	-47	2.669
Risultato prima delle imposte (A - B + - C)	65.665	64.436
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	61.162	61.270
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	61.162	61.270
21) Utile (perdita) dell'esercizio	4.503	3.167

---

## **Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025**

### **Nota integrativa, parte iniziale**

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2025, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435- bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917/1986 e successive modificazioni e integrazioni. Si tiene conto delle norme applicabili alle aziende ed agli enti non commerciali, essendo la nostra un'azienda pubblica di servizi alla persona. L'azienda dunque sostiene l'Ires sui redditi fondiari degli immobili posseduti.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

Il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 4.503.

### **L'Azienda pubblica "ISTITUTI RAGGRUPPATI"**

Istituti Raggruppati è un'Azienda pubblica di Servizi alla Persona, costituitasi sulla base della Legge regionale 43/2004, controllata dal Comune di Pistoia (ex D.lgs. 175/2016), che ha la finalità di finanziare servizi e progetti sociali, in particolare per minori, attraverso la gestione, promozione e valorizzazione dei lasciti testamentari dei filantropi pistoiesi Niccolò Puccini e Tommaso Conversini.

Essa è una realtà storicamente inserita nel tessuto sociale e culturale della città al quale contribuisce tramite la gestione di immobili strategici come la sede dell'Istituto scolastico 'Pacinotti'; l'Asilo e Scuola dell'infanzia 'Legno Rosso'; il Centro gioco educativo 'Il Cavallo Bianco'; il Centro semiresidenziale per minori "Arcobaleno" (gestito in convenzione con l'ODV Arcobaleno e finanziato tramite contratto di servizio con il Comune di Pistoia) e il Centro di aggregazione per adolescenti "Casa in Piazzetta" (finanziato da Istituti Raggruppati e gestito in convenzione con la Coop. Soc Intrecci all'interno del percorso di progettazione del Comune di Pistoia); il Polo sociale di San Vitale, che ospita servizi sociali, educativi e socio-sanitari nonché sedi di associazioni storiche pistoiesi e l'esperienza didattica "Casa Sicura"; nonché fabbricati e terreni a servizio sia dell'attività produttiva florovivaistica, sia dell'attività sociale, spesso in collaborazione con le amministrazioni locali.

Da una parte quindi, l'Azienda si trova ad operare sul mercato immobiliare, un mercato soggetto a notevoli fluttuazioni e che risente di una crisi storica a partire dall'anno 2008 (crisi finanziaria) e delle più recenti emergenze sanitarie ed energetiche; dall'altra deve garantire servizi essenziali per il benessere della comunità, necessitando quindi di ricavare margini per il finanziamento degli stessi.

Negli ultimi anni, inoltre, Istituti Raggruppati, coerentemente con la funzione di custodi di un patrimonio di notevole interesse storico-culturale, hanno rafforzato il proprio ruolo di "produttori di cultura" sul territorio attraverso la valorizzazione dell'acquisizione del Teatrino Gatteschi e degli investimenti fatti negli anni passati sugli spazi adiacenti Palazzo Puccini, sede dell'Azienda, promuovendo la nascita del Polo culturale "Puccini-Gatteschi" attraverso una collaborazione in convenzione con l'Associazione di promozione sociale G713 – Pistoia Valley.

Il bilancio che viene qui illustrato, è stato approvato entro i termini statutari (Deliberazione n. 10 del 30/04/2026).

### **Il patrimonio**

Il patrimonio di Istituti Raggruppati è costituito da oltre 20.000 mq di fabbricati e da terreni estesi su circa 130 ettari, distribuiti nei comuni di Pistoia, Serravalle Pistoiese, Quarrata e Agliana. Il patrimonio è quasi interamente locato e rappresenta la principale fonte di ricavo per l'Azienda attraverso la riscossione di canoni di affitto.

---

## **Attività proprie, sostegno ad attività di terzi, adesioni a progetti di terzi.**

Le attività di Istituti Raggruppati si distinguono in:

### Attività proprie

- Centro semiresidenziale per minori "Arcobaleno"
- Centro di aggregazione giovanile "Casa in Piazzetta"
- Progetto Sportello Casa
- Progetto Fondazione Galleria

Nell'anno 2025 Istituti Raggruppati ha avviato con il Comune di Pistoia un percorso di co-progettazione per i Servizi per giovani e famiglie nel quale sono confluiti i progetti del Centro semiresidenziale per minori "Arcobaleno", del Centro di aggregazione giovanile "Casa in Piazzetta" e del Progetto Fondazione Galleria. L'impegno finanziario di Istituti Raggruppati sarà di € 40.000 annui per 4 anni. La co-progettazione ha visto l'adesione dell'RTI Coop. Soc. Intrecci – Coop. Soc. Manusa, con un risparmio stimato di circa € 10.000 annui rispetto alla gestione precedente.

### Sostegno a iniziative di terzi

L'Azienda ha proseguito nella concessione di propri immobili in comodato o a condizioni di locazione inferiori ai valori di mercato a favore di cooperative sociali, associazioni e soggetti pubblici operanti nei settori dell'assistenza, della salute mentale, dell'educazione e della cultura.

### Investimenti su immobili

- Ristrutturazione di Via Modenese 61 (Housing First – PNRR): lavori conclusi e struttura consegnata per Housing Sociale della Società della Salute Pistoiese. Finanziamento PNRR Missione 5 – Componente 2 – Sub Investimento 1.3.1.
- Recupero di Palazzo San Gregorio: avviati i lavori di restauro Fase 1 (messa in sicurezza del tetto, rifacimento e tinteggiatura facciate) con finanziamento bancario Intesa Sanpaolo – Banca Prossima di € 300.000 garantiti da due immobili (Via della Cava 3, Via Puccini 22 e titolo per € 100.000 nominali).
- Restauro della Cappella della Villa Conversini: consegnate le progettazioni esecutive; avviate le procedure di affidamento. Risorse in parte derivanti dalla vendita del terreno adiacente.
- Recupero della facciata principale di Palazzo Puccini: intervento reso necessario per sicurezza a seguito del distaccamento di porzioni di marcapiano; spesa straordinaria non prevista di circa € 106.000.

## **RENDICONTO DELLA GESTIONE**

### **L'andamento e il risultato della gestione**

La gestione chiude al 31/12/2025 con un utile di € 4.503. Il bilancio, quindi, resta in utile per il settimo anno consecutivo.

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale, essa risulta sostanzialmente solida con una soglia di immobilizzazioni ormai stabilmente sopra i 13 milioni di euro.

Sul versante dei crediti si registra una riduzione rispetto all'anno precedente. Per il credito evidenziato nei confronti della Coop. Amicizia 2000 è stato siglato specifico accordo di transazione a garanzia della sua restituzione.

I fondi di svalutazione, specifico e generico, garantiscono sostanzialmente l'ammontare dei crediti reali non dovuti a dilazioni negli incassi.

La liquidità è attestata sopra i 245.000 euro,

Per quanto riguarda la situazione economica, il versante dei ricavi ordinari è composto da fitti attivi, da proventi straordinari per incassi differiti ed espropri temporanei oltre che da contributi ricevuti per i progetti.

L'Azienda ha proseguito nell'azione di dismissione di immobili non strategici al fine di realizzare, da una parte il recupero di risorse finanziarie finalizzate all'ampliamento delle capacità di raggiungimento dei fini istituzionali, dall'altra un risparmio degli oneri tributari e di manutenzione per potersi concentrare sulla valorizzazione del restante patrimonio. Tale azione è stata limitata a causa di vendite che non si sono potute realizzare nell'anno per problematiche tecniche dovute alla necessità di regolarizzare alcune situazioni immobiliari. Le plusvalenze da vendita sono quindi limitate.

Il valore della produzione risulta pari a € 737.598 in diminuzione rispetto al 2024 di € 79.258.

A fronte dei proventi, l'Azienda ha sostenuto costi di produzione per complessivi € 671.886. Sostanzialmente stabili i costi di personale.

---

In linea con le decisioni prese negli ultimi anni e finalizzate alla completa dematerializzazione dell'Azienda, coerentemente con le indicazioni legislative e le linee guida Agid, è proseguito l'investimento nell'informatizzazione aziendale.

Sulla situazione aziendale, e sui margini di manovra dettati dai vincoli di bilancio, incide fortemente il livello dell'imposizione fiscale e tributaria, in particolare dell'IMU.

### **L'andamento della gestione delle imprese controllate**

L'Azienda non partecipa né controlla alcuna impresa. Non esistono rapporti con imprese controllate, collegate o controllanti.

### **I principali rischi e incertezze e l'evoluzione della gestione**

Rischi patrimoniali: il principale rischio è rappresentato dagli oneri degli interventi di recupero del patrimonio storico. I lavori di Palazzo San Gregorio (Fasi 2 e 3, circa € 847.000) e della Cappella Conversini (circa € 95.000) richiedono risorse significative, che l'Azienda intende reperire attraverso dismissioni immobiliari, finanziamento bancario (incluso un accordo in corso di definizione con Fondazione Caript) e art bonus.

Rischio di mercato immobiliare: i valori stimati per le dismissioni patrimoniali sono soggetti alle incertezze del mercato immobiliare locale.

Rischio fiscale/tributario: il debito per IMU/TASI da ravvedere (€ 433.051,88) rappresenta un rischio di cassa rilevante, da gestire nelle prossime annualità con ravvedimento operoso e rateizzazione.

Evoluzione prevedibile: l'Azienda ha avviato un percorso strutturato che include: (a) rinegoziazione dei contratti di locazione e messa a reddito di immobili riqualificati; (b) sviluppo di progettualità con finanziamenti pubblici e privati; (c) riduzione dell'imposizione fiscale attraverso la dismissione del patrimonio non redditizio soggetto a IMU.

### **Le informazioni in relazione all'uso da parte della società di strumenti finanziari**

L'Azienda detiene BTP (BTP 30/10/20-30/04/45 TF 1,50% Green, valore nominale € 250.000) iscritti al conto 08/02/501 per € 250.000. I proventi da cedole nell'esercizio ammontano a € 7.441,34. Sono attivi due rapporti bancari: BCC Alta Toscana (con affidamento per scoperto di conto fino a € 300.000) e Intesa Sanpaolo (con mutuo di € 300.000 per la Fase 1 dei lavori di Palazzo San Gregorio). Non sono in essere strumenti finanziari derivati. Ai fini di garanzia del suddetto finanziamento si è provveduto allo spostamento su specifico portafoglio presso Intesa Sanpaolo di titoli per un valore nominale di 100.000 euro precedentemente su portafoglio presso BCC Alta Toscana (il cui residuo è quindi attualmente di 150.000 nominali).

### **Criteri di formazione**

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto non sussistono obblighi di redazione come per le società private, trattandosi di azienda pubblica di servizi alla persona.

Si è tuttavia ritenuto opportuno introdurre gli stessi schemi contabili delle società private come adeguamento alle norme che riguardano l'organizzazione contabile delle aziende come la nostra ed a seguito dell'adozione dei nuovi regolamenti contabili.

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

### **Principi di redazione**

*(Rif. art. 2423, e art. 2423-bis C.c.)*

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

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

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

---

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

### **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

### **Cambiamenti di principi contabili**

La Società non ha cambiato principi contabili.

### **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

Non sono da segnalare problematiche di comparabilità e di adattamento.

### **Criteri di valutazione applicati**

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### **Immobilizzazioni**

#### Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;

risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 10.283

#### Altre Immobilizzazioni Immateriali

I costi iscritti in questa voce residuale per euro 8.282, sono riferiti ad acquisti effettuati antecedentemente all'introduzione della contabilità economico- patrimoniale e per questi non movimentati.

#### Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 12.800.782 al netto dei fondi ammortamento.

In tale voce risultano iscritti: terreni e fabbricati – valutati al momento del passaggio alla contabilità economico – patrimoniale al valore catastale; attrezzature industriali e commerciali; attrezzature altri beni.

Si rammenta che a far data dall'esercizio in chiusura al 31/12/2015 si è alimentato il "fondo ammortamento lavori su fabbricati", appositamente istituito a fronte delle sole spese di manutenzione straordinaria su beni propri.

I costi "incrementativi" sono stati eventualmente computati sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al Conto economico. Si sottolinea che trattasi esclusivamente delle spese che incrementano il valore del compendio immobiliare e che si è deciso di movimentare in una voce unica denominata "lavori su fabbricati". Il metodo di ammortamento dunque non si discosta da quello dell'esercizio precedente I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all' esercizio precedente.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

### **Attivo circolante**

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato

---

patrimoniale:  
Sottoclasse I - Rimanenze;  
Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;  
Sottoclasse II - Crediti;  
Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;  
Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

#### Crediti

I crediti commerciali, pari ad € 266.932 sono iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione.

#### Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

#### Debiti

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

#### Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "C.II – Crediti".

Per la nostra azienda le imposte hanno un peso rilevante ed incidente di oltre il 33% sul totale dei costi d'esercizio: l'imposta maggiormente significativa è l'IMU sugli immobili che costituiscono il compendio patrimoniale e che annualmente, salvo variazioni di aliquote da parte dei Comuni, ammonta a € 213.007 (suddiviso in due rate annuali). L'altra imposta che incide molto sul risultato d'esercizio è l'Ires calcolata non sul reddito d'impresa, visto che l'azienda svolge attività istituzionale essendo Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, ma sul valore catastale degli immobili: annualmente, salvo variazioni di aliquota e/o variazioni catastali e/o legate a compravendite, incide per un importo di € 55.000. A queste si aggiungono l'Irap prevista sui contratti di personale dipendente aziende pubbliche per € 6.700 annui circa e le imposte di bollo e registrazione dei contratti di locazione e/o agrari.

#### Ratei e risconti

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

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

#### **Fondi per rischi e oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

Le passività potenziali sono state rilevate in bilanci o e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere. Come riportato in precedenza si sono movimentati il fondo svalutazione crediti generico ed il fondo svalutazione crediti specifici. Si rimanda a quanto scritto nella parte relativa ai crediti.

#### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza del l

'esercizio.

### **Altre informazioni**

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

### **Nota integrativa abbreviata, attivo**

### **IMMOBILIZZAZIONI**

#### **Movimenti delle immobilizzazioni**

Viene fornito il dettaglio dei movimenti delle immobilizzazioni, informazioni che verranno meglio definite nel seguito della presente Nota integrativa

	<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>Totale immobilizzazioni</b>
<b><u>Valore di inizio esercizio</u></b>				
Costo	30.661	12.334.552	250.000	12.782.409
Variazioni nell'esercizio	-5.278	-33.443	0	-205.918
Valore di bilancio	25.383	12.301.109	250.000	12.576.491
<b><u>Variazioni nell'esercizio</u></b>				
Incrementi/decrementi	-2.500	219.521,00	250.000	467.021,00
Ammortamento dell'esercizio	-4.318,00	-33.443		-37.761
Totale variazioni	-6.818,00			
<b><u>Valore di fine esercizio</u></b>				
Costo	25.383	12.520.630	500.000	13.249.430
Variazioni nell'esercizio	-6.818	-33.443	0	-243.679
<b><u>Valore di bilancio</u></b>	18.565	12.487.187	500.000	13.005.751

#### **Immobilizzazioni immateriali**

<b>Saldo al 31/12/2025</b>	<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>VARIAZIONI</b>
18.565	25.382	-6.817

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali  
(Rif. Art. 2427 primo comma n. 2 C.c.)

	<b>Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazioni delle opere di ingegno</b>	<b>Altre immobilizzazioni immateriali</b>	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>
<b><u>Valore di inizio esercizio</u></b>			
Costo	22.379	8.282	30.661
Valore di bilancio	17.100	8.282	25.382
<b><u>Variazioni nell'esercizio</u></b>			
Incrementi/decrementi	-2500		-2.500
Ammti nell'esercizio	-4317		-4.317
Totale variaioni	-6817		-6.817
<b><u>Valore di fine esercizio</u></b>			
Costo	17.100	8.282	25.382
Incrementi/decrementi	-6.817		-6.817
<b><u>Valore di bilancio</u></b>	10.283	8.282	18.565

### Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non vi sono state svalutazioni e ripristini di valore.

### Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Non vi sono state rivalutazioni

### Immobilizzazioni materiali

<b>Saldo al 31/12/2025</b>	<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>VARIAZIONI</b>
12.800.782	12.301.109	499.672

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>Impianti e macchinari</b>	<b>Altre immobilizzazioni materiali</b>	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>
<b><u>Valore di inizio esercizio</u></b>				
Costo	12.276.046	3.634	54.872	12.334.552
ammortamenti	-32.426	0	-1.408	-33.443
Valore di bilancio	12.243.620	3.634	53.464	12.301.109
<b><u>Variazioni nell'esercizio</u></b>				
Incrementi/decrementi	528.246		1.083	529.329
Ammortamento dell'esercizio	-28.444		-821	-29.265
Totale variazioni	499.802		262	
<b><u>Valore di fine esercizio</u></b>				
Costo	12.771.866	3.634	54.547	12.830.047
Ammortamenti	-28.444	0	-821	-29.265
<b><u>Valore di bilancio</u></b>	12.743.422	3.634	53.726	12.800.782

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Non sono state effettuate rivalutazioni

### Immobilizzazioni finanziarie

<b>Saldo al 31/12/2025</b>	<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>VARIAZIONI</b>
250.000	250.000	0

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

## ATTIVO CIRCOLANTE

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	VARIAZIONI
334.970	360.626	-25.656

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	270.745	-3.813	266.932	266.932
Crediti verso imprese collegate	0	0	0	0
Crediti tributari	38.374	-11.390	26.984	5.857
Crediti verso altri	51.507	-10.453	41.055	41.055
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>360.626</b>	<b>-25.656</b>	<b>334.970</b>	<b>313.843</b>

I crediti sono valutati al valore di presumibile realizzo

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	VARIAZIONI
245.609	111.424	134.185

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	111.424	134.185	245.609
Denaro e altri valori di cassa		0	
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>111.424</b>	<b>134.185</b>	<b>245.609</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

### Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

## PATRIMONIO NETTO

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	VARIAZIONI
12.023.511	12.019.008	4.503

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	11.264.917				11.264.917
Altre riserve					
Varie altre riserve	750.924	3.167			754.091
Totale altre riserve	750.924	3.167			754.091
Utile (perdita) dell'esercizio	3.167		-3.167	4.503	4.503
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>12.019.008</b>	<b>3.167</b>	<b>-3.167</b>	<b>4.503</b>	<b>12.023.511</b>

### **Dettaglio delle varie altre riserve**

Relativamente alla voce in esame preme sottolineare che essendo azienda pubblica di servizi alla persona, ex Ipab, è dotata di un fondo patrimoniale e non di un capitale sociale e che tuttavia è stata nel tempo movimentata la voce f.do riserva ordinario ad accogliere utili e assorbire perdite d'esercizio.

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.).

	<b>Importo</b>
Capitale	11.264.917
Altre riserve	
Varie altre riserve	754.091
Totale altre riserve	754.091
Utile (perdita) dell'esercizio	4.503
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>12.023.511</b>

## Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>	<b>Possibilità di utilizzazioni</b>
Fondo riserva ordinario	754.091	A.B.C.D.
<b>Totale</b>	<b>754.091</b>	

Legenda: A: per aumento di capitale, B: per copertura perdite, C: per distribuzione ai soci, D: per altri vincoli statutari, E: altro

## Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto.

	<b>Capitale sociale</b>	<b>Riserva</b>	<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>Totale</b>
Destinazione del risultato d'esercizio				
- altre destinazioni	11.264.917	750.924		12.015.841
Risultato d'esercizio precedente			3.167	3.167
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>11.264.917</b>	<b>750.924</b>	<b>3.167</b>	<b>12.019.008</b>
Altre variazioni				
- incrementi		3.167		3.167
- decrementi			-3.167	-3.167
Risultato d'esercizio corrente			4.503	4.503
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>11.264.917</b>	<b>754.091</b>	<b>4.503</b>	<b>12.023.511</b>

Si rammenta che trattandosi di Azienda Pubblica di Servizi alla Persona l'unica riserva alimentata è il Fondo menzionato e costituito dagli utili dei bilanci pregressi.

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	VARIAZIONI
123.473	154.879	-31.406

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	154.879	154.879
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio		
Utilizzi nell'esercizio	31.406	31.406
Variazioni nell'esercizio		
Valore di fine esercizio	123.473	123.473

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi ad utilizzi dell'esercizio.

### Debiti

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	VARIAZIONI
1.114.760	489.143	625.617

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche		300.000	300.000	0	300.000
Debiti verso altri finanziatori		0		0	
Debiti verso fornitori	172.310	96.536	268.846	268.846	
Debiti tributari	287.848	209.209	497.057	497.057	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.907	-2.061	2.846	2.846	
Altri debiti	24.078	21.933	46.011	46.011	
<b>Totale debiti</b>	<b>489.143</b>	<b>625.617</b>	<b>1.114.760</b>	<b>814.760</b>	<b>300.000</b>

### Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

I debiti più rilevanti al 31/12/2025, sono quelli tributari ed in particolare dovuti all'Imu sugli immobili.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti anche i debiti per imposta IRES pari ad € 54.421 e debiti per imposta IRAP pari ad € 6.741

### Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	VARIAZIONI
394.207	321.985	72.222

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	321.985	72.222	394.207
Totale ratei e risconti passivi	321.985	72.222	394.207

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

#### Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	VARIAZIONI
6.025	4.357	1.668

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	3.810	1.668	5.478
Ratei attivi	547	0	547
Totale ratei e risconti attivi	4.357	1.668	6.025

#### Nota integrativa abbreviata, conto economico

##### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
737.598	816.856	-79.258

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	600.380	549.923	50.457
Altri ricavi e proventi	137.217	266.933	-129.716
<b>Totale</b>	<b>737.598</b>	<b>816.856</b>	<b>-79.258</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono rappresentati dalle locazioni degli immobili per l'importo complessivo di € 600.380, comprensivo del recupero delle spese.

Gli altri ricavi sono rappresentati secondo la seguente ripartizione:

plusvalenze per € 27.025

sopravvenienze attive per € 51.521

Contributi per progetti per € 38.000

Contributo PNRR (quota esercizio 2025) € 6.371

Altri ricavi e proventi € 14.283

Abbuoni e arrotondamenti € 18

##### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
671.886	755.086	-83.200

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.800	1.700	100
Servizi	135.462	121.015	14.447
Godimento di beni di terzi	2.711	2.030	681
Salari e stipendi	79.311	73.772	5.539
Oneri sociali	23.912	22.196	1.716
Ammortamento immobilizzazioni	33.583	38.719	-5.136
Svalutazioni crediti attivo circolante			0
Oneri diversi di gestione	395.107	495.653	-100.546
<b>Totale</b>	<b>671.886</b>	<b>755.086</b>	<b>-83.199</b>

**Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e costi per servizi**  
sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte introduttiva della presente nota.

#### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, accantonamenti di legge e contratti collettivi.

#### Proventi e oneri finanziari

##### *Proventi finanziari*

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.483	8.187	-704

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Proventi da partecipazione in titoli obbligazionari	7.441	7.644	-203
Altri ricavi e proventi	42	543	-501
<b>Totale</b>	<b>7.483</b>	<b>8.187</b>	<b>-704</b>

##### *Oneri finanziari*

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.530	4.246	3.284

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
interessi e altri oneri finanziari	7.530	4.246	3.284
Servizi	7.530	4.246	3.284

#### Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Non sono state effettuate Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

#### **Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
61.162	61.270	-108

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti	61.162	61.270	-108
IRES	54.421	55.000	-579
IRAP	6.741	6.270	471
Imposte sostitutive			0
Totale	61.162	61.270	-108

### **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

#### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

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

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

#### **Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

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

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

#### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Sono in corso di svolgimento i lavori della Fase 1 per il recupero di Palazzo San Gregorio. Sono avviate le procedure di affidamento dei lavori della Cappella della Villa Conversini.

L'Azienda prevede di consolidare i ricavi da locazione attraverso la rinegoziazione dei contratti esistenti e la messa a reddito di immobili riqualificati, nonché di proseguire la dismissione degli immobili non strategici secondo il Piano delle Alienazioni.

#### **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

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

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

#### **Azioni proprie e di società controllanti**

La società non ha posseduto nell'esercizio azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

#### **Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124**

Ai sensi dell'art. 1, comma 125- bis, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

In particolare si tratta del "Progetto Arcobaleno" e del "Progetto Sportello Casa".

Si tratta di contributi in conto esercizio ricevuti da pubbliche amministrazioni, da società controllate, di diritto o di fatto, direttamente o indirettamente, e comunque facenti capo a pubbliche amministrazioni.

#### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2025</b>	<b>4.503</b>
Fondi Riserva ordinario	4.503

---

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili.  
Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Direttore  
Giovanni Paci