

OPERA PIA FRANCESCA COLLEONI DE MAESTRI IMPRESA SOCIALE

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA COLLEONI 5 20022 CASTANO PRIMO (MI)
Codice Fiscale	03690110154
Numero Rea	MI
P.I.	03690110154
Capitale Sociale Euro	2.667.809 i.v.
Forma giuridica	IMPRESA SOCIALE
Settore di attività prevalente (ATECO)	861000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	11.198	2.342
5) avviamento	0	0
7) altre	755.856	938.343
Totale immobilizzazioni immateriali	767.054	940.685
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	9.713.572	9.191.864
2) impianti e macchinario	544.575	268.272
3) attrezzature industriali e commerciali	275.692	428.107
4) altri beni	158.040	-
5) immobilizzazioni in corso e acconti	2.637	271.768
Totale immobilizzazioni materiali	10.694.516	10.160.011
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	26.000	11.645.158
Totale partecipazioni	26.000	11.645.158
3) altri titoli	1.378	1.378
Totale immobilizzazioni finanziarie	27.378	11.646.536
Totale immobilizzazioni (B)	11.488.948	22.747.232
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
4) prodotti finiti e merci	60.815	54.590
Totale rimanenze	60.815	54.590
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.406.577	1.341.968
Totale crediti verso clienti	1.406.577	1.341.968
2) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.450	321.450
Totale crediti verso imprese controllate	1.450	321.450
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	200.738	134.968
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.076	5.161
Totale crediti verso altri	207.814	140.129
Totale crediti	1.615.841	1.803.547
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.881.203	1.548.517
2) assegni	-	132
3) danaro e valori in cassa	5.966	5.686
Totale disponibilità liquide	4.887.169	1.554.335
Totale attivo circolante (C)	6.563.825	3.412.472
D) Ratei e risconti	15.501	12.072
Totale attivo	18.068.274	26.171.776

Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	2.667.809	2.667.809
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	9.336.865	9.212.644
Totale altre riserve	9.336.865	9.212.644
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.639.030)	124.219
Totale patrimonio netto	10.365.644	12.004.672
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	98.684	316.668
Totale fondi per rischi ed oneri	98.684	316.668
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	184.477	194.248
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	351.066	346.151
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.193.222	8.542.667
Totale debiti verso banche	3.544.288	8.888.818
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.392	1.982
Totale debiti verso altri finanziatori	2.392	1.982
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.479	2.592
esigibili oltre l'esercizio successivo	80.000	80.000
Totale acconti	82.479	82.592
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.626.446	2.011.029
Totale debiti verso fornitori	1.626.446	2.011.029
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	31.792	54.632
Totale debiti verso imprese collegate	31.792	54.632
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	95.072	309.558
esigibili oltre l'esercizio successivo	43.236	298.285
Totale debiti tributari	138.308	607.843
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	270.383	317.445
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	270.383	317.445
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	461.825	409.893
esigibili oltre l'esercizio successivo	652.413	651.719
Totale altri debiti	1.114.238	1.061.612
Totale debiti	6.810.326	13.025.953
E) Ratei e risconti		
	609.143	630.235
Totale passivo	18.068.274	26.171.776

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.098.407	19.169.862
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	6.224	(6.770)
5) altri ricavi e proventi		
altri	989.390	97.167
Totale altri ricavi e proventi	989.390	97.167
Totale valore della produzione	18.094.021	19.260.259
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	773.624	846.296
7) per servizi	6.710.300	9.079.332
8) per godimento di beni di terzi	249.811	224.192
9) per il personale		
a) salari e stipendi	5.682.074	5.475.438
b) oneri sociali	1.546.199	1.497.004
c) trattamento di fine rapporto	356.476	332.373
e) altri costi	185.598	171.087
Totale costi per il personale	7.770.347	7.475.902
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	189.601	183.494
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	481.082	507.819
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	65.202	81.219
Totale ammortamenti e svalutazioni	735.885	772.532
14) oneri diversi di gestione	145.338	142.108
Totale costi della produzione	16.385.305	18.540.362
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.708.716	719.897
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.004	5.563
Totale proventi diversi dai precedenti	2.004	5.563
Totale altri proventi finanziari	2.004	5.563
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.349.750	398.954
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.349.750	398.954
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(3.347.746)	(393.391)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.639.030)	326.506
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	202.287
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	202.287
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.639.030)	124.219

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.639.030)	124.219
Imposte sul reddito	-	202.287
Interessi passivi/(attivi)	3.347.746	398.954
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(844.052)	104.401
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	864.664	829.861
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	421.678	413.592
Ammortamenti delle immobilizzazioni	670.683	691.313
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.092.361	1.104.905
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.957.025	1.934.766
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(6.225)	6.770
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(64.609)	(712.862)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(384.583)	(480.140)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(3.429)	1.192
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(21.092)	34.708
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(217.509)	424.223
Totale variazioni del capitale circolante netto	(697.447)	(726.109)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.259.578	1.208.657
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(3.347.746)	(393.391)
(Imposte sul reddito pagate)	-	(202.287)
(Utilizzo dei fondi)	(64.299)	(120.845)
Altri incassi/(pagamenti)	(292.627)	-
Totale altre rettifiche	(3.704.672)	(716.523)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.445.094)	492.134
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(766.700)	-
Disinvestimenti	-	11.619.272
Immobilizzazioni immateriali		
Disinvestimenti	-	142.513
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(11.589.158)
Disinvestimenti	11.589.158	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	10.822.458	172.627
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	4.915	247.904
Accensione finanziamenti	300.000	-
(Rimborso finanziamenti)	(5.349.445)	(796.314)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(5.044.530)	(548.410)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.332.834	116.351

Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.548.517	1.432.015
Assegni	132	343
Danaro e valori in cassa	5.686	5.626
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.554.335	1.437.984
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.881.203	1.548.517
Assegni	-	132
Danaro e valori in cassa	5.966	5.686
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.887.169	1.554.335

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

Nota integrativa, parte iniziale

Premessa

Il presente bilancio di esercizio - composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa - è redatto nel rispetto delle disposizioni vigenti, in particolare gli artt. 2423 e seguenti del codice civile e dei principi contabili nazionali; esso rappresenta, con chiarezza e in modo veritiero e corretto, la situazione patrimoniale e finanziaria della società nonché il risultato economico dell'esercizio.

Attività svolte e risultati conseguiti

La società opera nel settore della gestione delle case di riposo. L'Opera pia Colleoni Impresa sociale ha assunto la qualifica di impresa sociale a cui ha fatto seguito l'iscrizione al Registro delle Imprese dove si deposita il bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. 112/17.

Principi di redazione

Principi di redazione

Sono state applicate le disposizioni contenute nell'art. 2423 del codice civile ed i principi di redazione di cui al successivo art. 2423-bis, come interpretati dai principi contabili nazionali.

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività.

In relazione all'evoluzione prevedibile della gestione, l'organo amministrativo conferma che l'azienda è destinata a mantenere la sua continuità aziendale per i 12 mesi successivi, con un equilibrio economico, patrimoniale e finanziario stabile e sostenibile. A tal proposito gli amministratori hanno implementato strumenti efficaci e tempestivi per il monitoraggio costante dell'andamento della Fondazione, attraverso i quali effettuare un controllo periodico degli equilibri economico-patrimoniali-finanziari della gestione, finalizzato alla verifica della sostenibilità del debito e della permanenza della prospettiva di continuità aziendale. La valutazione è stata effettuata predisponendo un documento di previsione per il 2026 che dimostra la capacità economico-finanziaria di assolvere le obbligazioni assunte.

La loro rilevazione e presentazione è stata effettuata, ai sensi del comma 1-bis dell'ultimo articolo citato, tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto (per la sua declinazione, con riferimento ai casi significativi, si rinvia al prosieguo della nota integrativa). Sono stati rilevati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza del periodo amministrativo, indipendentemente dalla loro data d'incasso o di pagamento; sono stati considerati, inoltre, i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la sua chiusura. Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente e non sono stati modificati i criteri di valutazione, salvo quanto indicato nel successivo paragrafo, rispetto a quelli applicati nel corso del precedente esercizio.

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

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del Codice Civile.

Criteri di valutazione applicati

Criteri di valutazione

Sono state applicate le disposizioni contenute nell'art. 2426 del codice civile, come interpretate dai principi contabili nazionali; di seguito viene offerta una sintesi dei criteri di valutazione applicati seguendo l'ordine delle voci di bilancio.

Immobilizzazioni immateriali

Si tratta di oneri intangibili che non esauriscono la loro utilità in un solo periodo ma manifestano i benefici economici lungo un arco temporale di più esercizi; sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, ai sensi del numero 1 dell'art. 2426 del codice civile (come interpretato dall'OIC 24)

Il costo delle immobilizzazioni immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, viene sistematicamente ammortizzato in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Se risulta una perdita durevole ai sensi del numero 3 dell'art. 2426 del codice civile (come interpretato dall'OIC 9), il valore dell'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutato; la svalutazione è ripristinata (salvo riguardi l'avviamento), qualora vengano meno i motivi che l'avevano giustificata, nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto se non avesse mai avuto luogo.

Sono state capitalizzate le spese notarili sostenute in occasione della stipula dell'atto notarile relativo all'acquisizione in affitto dell'azienda di Mozzate, ripartite in 5 anni.

Merita un commento a se' l'ammortamento del valore attribuito al diritto di superficie della struttura di Rescaldina: nel 1999 la Parrocchia di Rescaldina aveva donato il diritto di superficie dell'area ove sorge la residenza per anziani di Rescaldina. Il valore normale dell'area donata era stato contabilizzato quale sopravvenienza attiva, la cui competenza è dettata dalla durata del diritto di superficie, in contropartita alla iscrizione nell'attivo di un bene immateriale, da ammortizzare in base alla durata del diritto di superficie. Tale diritto si protrarrà sino al 6 dicembre 2029.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 marzo 1983 n. 72, e così anche come richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia infine, che su tali oneri immobilizzati, non è stato necessario operare svalutazioni ex art 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Si tratta di beni tangibili di uso durevole costituenti parte dell'organizzazione permanente della fondazione, la cui utilità economica si estende oltre i limiti di un esercizio; sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, ai sensi del numero 1 dell'art. 2426 del codice civile (come interpretato dall'OIC 16).

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, viene sistematicamente ammortizzato in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

I costi di manutenzione ordinaria sono addebitati a conto economico nell'esercizio di sostenimento, quelli di manutenzione straordinaria (determinanti, ossia, un aumento significativo e misurabile di capacità, produttività, sicurezza del bene o vita utile) sono portati a incremento del bene interessato nel limite del suo valore recuperabile (l'ammortamento si applicherà, quindi, in modo unitario avendo riguardo al nuovo valore contabile del cespite e tenuto conto della sua vita utile residua).

Se risulta una perdita durevole ai sensi del numero 3 dell'art. 2426 del codice civile (come interpretato dall'OIC 9), il valore dell'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutato; la svalutazione è ripristinata, qualora vengano meno i motivi che l'avevano giustificata, nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto se non avesse mai avuto luogo.

Non ci sono cespiti per i quali è previsto un pagamento differito a condizioni diverse rispetto a quelle normalmente praticate sul mercato, per operazioni simili o equiparabili.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Sono state applicate le seguenti percentuali per il calcolo delle quote di ammortamento, ritenute adeguate per esprimere in sintesi l'utilizzo, la destinazione, la durata economico-tecnica del singolo bene:

fabbricati 3%

costruzioni leggere 10%

attrezzature sanitarie 12,5%

attrezzature varie 25%

macchine ufficio elettroniche 20%

telefoni cellulari 33,33%

televisori 20%

mobili e arredi 10%
 impianti 15%
 biancheria 40%
 impianto di cogenerazione Castano 6,67%
 impianti Morosolo 6,67%
 Impianto antincendio Mozzate 5,26%
 impianto di cogenerazione Mozzate 6,67%
 Attrezzatura cucina Morosolo 25%

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge 19 marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali tuttora esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Si evidenzia, infine, che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 e 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

L'impresa sociale Opera Pia Colleoni, possiede fabbricati utilizzati per lo svolgimento dell'attività di gestione di RSA. Si tratta degli immobili situati in Castano Primo e Morosolo. Con riferimento a questi fabbricati si sottolinea che si era provveduto allo scorporo del valore attribuibile all'area per i fabbricati di recente acquisizione, non lo stesso è stato fatto per gli immobili di Castano Primo, pervenuti per donazione con testamento all'inizio del '900. In questo caso, applicare un criterio forfettario, stante gli ingenti investimenti effettuati negli ultimi anni, avrebbe portato ad un valore eccessivo da attribuire all'area, sottostimando gli ammortamenti imputabili per competenza. Sul valore attribuito alle aree scorporate non viene calcolato alcun ammortamento.

L'opera Pia Colleoni-Impresa Sociale possiede inoltre appartamenti concessi in locazione situati a Casale Corte Cerro e a Castano Primo, oltre a due fabbricati in Via Cavour, confinanti con la struttura di Castano, temporaneamente inutilizzati. In Casale Corte Cerro la Fondazione possiede inoltre il Santuario Getsemani. Questi immobili, non strumentali all'esercizio di RSA, che rappresentano una forma di investimento, non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

Tra i fabbricati è stato inserito anche l'immobile in Castano Primo, Via Colleoni, pervenuto per lascito ereditario a far data dal 20 giugno 2025 valutato euro 766.700 iscritto secondo il principio contabile OIC 35 punti 16/17 nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce fabbricati e in conto economico lettera A) Valore della produzione, 5).

Immobilizzazioni in corso e acconti

In questa voce sono iscritte le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce sino a quando non sia stato completato ed ultimato il progetto di realizzazione dell'immobile e non sono oggetto di ammortamento sino a tale momento. La voce iscritta in bilancio è passata da euro 271.768,00 a fine 2024 ad euro 2.637,00 per effetto del passaggio dei beni in fase di costruzione a cespiti.

Immobilizzazioni finanziarie

a) Partecipazioni

Il totale delle partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie alla data del 31.12.2024 ammontava ad euro 11.645.157,78 così suddiviso:

euro 26.000 partecipazione in consorzio Aequitas,
 euro 30.000 partecipazione in Argentum e
 euro 11.589.157,78 partecipazione nell'impresa sociale "la dimora sul lago".

La Fondazione detiene tuttora una partecipazione di euro 26.000,00 nel Consorzio Aequitas società consortile a.r.l. iscritta in bilancio applicando il metodo del costo, dove per costo si intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri.

In data 10.01.2023 la fondazione aveva acquistato una partecipazione pari al 30% della società a responsabilità limitata Argentum srl con sede in Via Vercelli 23/A, 13030 Caresanablot (VC) del valore di euro 30.000. La partecipazione è stata venduta in data 27.01.2025 per il valore di euro 200.000. La plusvalenza realizzata di euro 170.000 è stata iscritta in bilancio nella voce altri ricavi e proventi di conto economico.

Dalla data del 22.10.2024 la fondazione, mediante atto di scissione per scorporo, (rogito Notaio Cortese rep. 3902, raccolta 2314), deteneva una partecipazione di euro 11.589.157,78 nella dimora sul Lago impresa sociale costituita sempre in pari data, per la gestione dell'RSA di Corgeno (Fraz. di Vergiate). L'operazione, autorizzata dal Ministero del Lavoro ex art. 12 D.Lgs 112/17, aveva consentito di separare un ramo d'azienda rappresentato da Corgeno rendendolo autonomo e indirizzandolo verso un segmento di clientela completamente solvente. In data 14 maggio 2025 la fondazione ha ceduto la totalità del capitale sociale mediante due distinti atti di cessione. Il primo atto a rogito notaio Benvenuti /Bez rep. 4419 e racc. 3888 per il 60% del capitale sociale per un valore di euro 5.160.000 e la seconda cessione in pari data e davanti allo stesso notaio (rogito rep. 4420 e raccolta 3889) per un valore di euro 3.440.000. Per effetto delle due cessioni, unica proprietaria dell'impresa sociale "La dimora sul lago" è divenuta "Libenau Impresa sociale srl" con sede in Bolzano.

Con la cessione di entrambe le partecipazioni, dal punto di vista qualitativo la Fondazione ha razionalizzato il portafoglio investimenti convertendo "asset illiquidi" in liquidità solvibile. Dal punto di vista strategico l'operazione ha indicato l'uscita da investimenti non strategici e ha preparato a nuove opportunità di riduzione dei debiti. Dal punto di vista della solvibilità, infine, la dismissione di entrambe le partecipazioni ha migliorato direttamente la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni a breve termine senza dover ricorrere a finanziamenti esterni.

3) Altri titoli

Tra gli altri titoli risulta iscritta la partecipazione nella Banca di Credito Cooperativo. Il valore in bilancio corrisponde al costo sostenuto per l'acquisizione. Anche in questo caso non si è applicato il criterio del costo ammortizzato, che avrebbe implicato la rilevazione di differenze irrilevanti al fine della lettura del bilancio.

Si evidenzia che sui titoli non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426, comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono state riscontrate perdite durevoli di valore.

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni di leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze

I beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività della società sono iscritti, ai sensi del numero 9 dell'art. 2426 del codice civile (come interpretato dall'OIC 13), al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato. Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri di diretta imputazione.

Materie prime, sussidiarie e di consumo

Il metodo di valutazione delle rimanenze non si discosta da quello dell'esercizio precedente; ai sensi dell'art. 2426, primo comma n. 10), Codice Civile il criterio di valutazione delle rimanenze non differisce in misura apprezzabile dai costi correnti alla chiusura dell'esercizio.

Crediti (nell'attivo circolante)

Si tratta di crediti di origine non finanziaria, a prescindere dalla loro scadenza; sono iscritti al valore di presumibile realizzo (determinato seguendo le indicazioni dell'OIC 15) in quanto si è ritenuta irrilevante, vista la loro scadenza inferiore ai 12 mesi, l'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione (si veda il paragrafo 33 dell'OIC 15).

Poiché il fondo svalutazione crediti stanziato negli anni precedenti risultava sufficientemente congruo per coprire le eventuali insolvibilità dei clienti, si è ritenuto di dover stanziare un accantonamento pari ad euro 10.202.

Disponibilità liquide

Si tratta di depositi (bancari e postali) e assegni nonché di denaro e valori in cassa; come da paragrafo 19 dell'OIC 14, i primi sono iscritti al presumibile valore di realizzo mentre i secondi al valore nominale.

Ratei e risconti (nell'attivo)

I ratei attivi sono quote di proventi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi; i risconti attivi sono quote di costi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi, ma sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Il loro importo è determinato, ai sensi dell'OIC 18, ripartendo il ricavo o il costo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza, in funzione del criterio del tempo fisico (paragrafi 16 e 17 dell'OIC 18) o del tempo economico (paragrafi 18 e 19 dell'OIC 18).

Nel caso dei ratei attivi, la parte maturata è esposta in bilancio al valore nominale, salvo eventuali rettifiche per tenere conto del relativo valore presumibile di realizzazione; con riferimento ai risconti

attivi, invece, se i futuri benefici economici correlati ai costi differiti sono di valore inferiore a quanto scontato, occorrerà procedere ad opportune rettifiche di valore.

Patrimonio netto

Si tratta della differenza tra le attività e le passività di bilancio; l'iscrizione delle voci che lo compongono è avvenuta nel rispetto delle disposizioni vigenti e dell'OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

Si tratta di passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. Sono iscritti, vista la mancanza di specifiche previsioni nell'art. 2426 del codice civile, secondo i principi generali del bilancio e, in particolare, sulla base delle indicazioni contenute nell'OIC 31. L'entità dell'accantonamento ai fondi è misurata, come chiesto dal paragrafo 32 dell'OIC 31, facendo riferimento alla miglior stima dei costi alla data di bilancio, ivi incluse le spese legali determinabili in modo non aleatorio ed arbitrario, necessari per fronteggiare la sottostante passività, certa o probabile. Le previsioni dell'OIC 31 sono integrate con riferimento alle voci «2) per imposte, anche differite» e «3) strumenti finanziari derivati passivi», rispettivamente, dall'OIC 25 e dall'OIC 32.

Il fondo imposte era stato stanziato a fronte di eventuali accertamenti relativi all'IMU, con riferimento agli immobili di proprietà utilizzati per lo svolgimento dell'attività istituzionale. La legge di Bilancio 2026 approvata in parlamento a fine 2025 ha introdotto una norma di interpretazione autentica che conferma e chiarisce l'esenzione IMU per le RSA. Pertanto le RSA accreditate e convenzionate con il servizio pubblico ai sensi dell'art. 1 commi 853/855 non pagano IMU sull'immobile dove svolgono attività assistenziali/sanitarie. Se da una parte il comune di Rescaldina, negli anni passati aveva emesso avvisi di accertamento relativi all'IMU sull'immobile di proprietà della fondazione, tutti pagati nel corso degli anni, il comune di Castano Primo in considerazione del fatto che la Colleoni svolge un ruolo pubblico essenziale a favore degli anziani che lo stesso Comune non sarebbe in grado di sostenere, ha espressamente esonerato dall'applicazione dell'imposta l'immobile (foglio 8, particella 236 sub. 715) dove attualmente si svolge l'attività pubblica di RSA purché venga presentata la dichiarazione IMU. In realtà lo stesso comune, pur in mancanza di una dichiarazione IMU presentata, ha esonerato dall'applicazione dell'imu sia gli anni 2022 e 2023. L'esonero dall'applicazione dell'imposta deriva dalla corretta applicazione di quanto riportato nelle pronunce di Cassazione: Cass. n. 4935/2023; Cass. n. 18173/2021, Cass. n. 18172/2021; Cass. n. 34602/2019; Cass. n. 17142/2023 dove si recita "E' esclusa l'esenzione (dall'IMU) in caso di utilizzazione mediante locazione o concessione in uso a terzi a titolo oneroso, come pure in caso di attribuzione del godimento a titolo gratuito, anche se eventualmente assistita da finalità di pubblico interesse. L'esenzione dall'imposta esige la duplice condizione dell'utilizzazione diretta degli immobili da parte dell'ente possessore e dell'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito". Per analogia anche per l'immobile detenuto in Corgeno, frazione di Vergiate, si è presentata dichiarazione IMU di esenzione dall'applicazione dell'imposta IMU per l'anno 2024 (sino al 22/10/2024) in data 12.06.2025 prot. 25061212073113513.

Si riassume di seguito la situazione imposta IMU per ogni comune:

1 Rescaldina. L'imposta IMU è stata regolarmente pagata sino al 31.12.2025 compreso, anche sull'immobile identificato al foglio 12, particella 307/310, categoria B1, classe 3. Alla data del 31.12.2025 non risultano pendenze nei confronti del comune.

2 Casale Corte Cerro. L'imposta IMU è stata regolarmente pagata su tutti gli immobili di proprietà della fondazione. Alla data del 31.12.2025 non risultano pendenze nei confronti del comune.

3 Morosolo. Il comune ha espressamente esonerato dal pagamento dell'Imposta IMU l'immobile adibito ad RSA di proprietà della fondazione. Alla data del 31.12.2025 non risultano pendenze nei confronti del comune.

4 Corgeno, frazione di Vergiate. La fondazione ha in essere una rateazione con il comune prot. 11499 /2024 concessa in data 9 luglio 2024 per gli anni di imposta 2022/2023 in 24 rate per il valore complessivo di euro 131.339,00 (tributo + sanzioni + interessi). L'importo viene regolarmente pagato con periodicità mensile di importo pari ad euro 5.472,00. Alla data del 31.12.2025 il debito residuo nei confronti del comune ammonta ad euro 43.236,00. La rateazione terminerà il 4 agosto 2026. Per quanto riguarda l'anno di imposta 2024 la Fondazione ha presentato dichiarazione IMU in data 12.06.2025 come riportato nel capoverso precedente e ha accantonato a fondo imposte la somma di euro 55mila qualora il comune ritenga di dover emettere avviso di accertamento.

5 Castano Primo. Il comune ha espressamente esonerato dal pagamento dell'IMU l'immobile di proprietà della Fondazione adibito a RSA identificato al foglio 8, particella 236, sub 718 di categoria B2. Per lo stesso infatti viene regolarmente presentata la dichiarazione IMU entro il 30 giugno di ogni anno.

Sempre il comune di Castano ha emesso nel corso del 2025 gli avvisi di accertamento per gli anni di imposta 2022/2023/2024, regolarmente pagati da fondazione, per gli immobili di proprietà della stessa non adibiti a RSA.

I pagamenti effettuati da fondazione Colleoni nel 2025 sono i seguenti:

in data 20.05.2025 IMU anno di imposta 2022 per il Comune di Castano Primo per euro 12.678,21

in data 20.05.2025 IMU anno di imposta 2023 per il comune di Castano Primo per euro 12.677,59

in data 9/5/2025 IMU anno di imposta 2024 per il comune di Castano Primo per euro 13.394,00

oltre a sanzioni e interessi.

Nell'anno 2025 ha inoltre versato regolarmente l'IMU dei comuni sopra citati per complessivi euro 29.491,06 così suddivisi:

Morosolo fraz di Casciago euro 356,00

Castano Primo euro 14.205,00

Rescaldina euro 13.021,06

Casale Corte Cerro euro 1.909,00

Oltre naturalmente alla rateazione di Vergiate per gli anni 2022/2023 per complessivi euro 60.462.

In considerazione del fatto che nel 2025 fondazione ha pagato imu (corrente, per accertamenti e dilazioni) per complessivi euro 128.702,86

e che sempre nel 2025 ha saldato l'ires 2023 per euro 217.005,00 e l'ires 2024 per euro 212.459,45, per complessivi euro 429.464,45.

il fondo imposte, acceso negli anni in basi ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31, è stato stralciato per la parte di imposte e per gli anni sopra indicati in quanto tutti i debiti tributari accantonati per queste imposte e per questi anni sono stati integralmente saldati, fatta eccezione per la somma di euro 55.000 stanziata per l'IMU di Corgeno, fraz Vergiate, relativa ai 10 mesi del 2024. Per le somme stralciate, non sussistendo più le condizioni per la permanenza delle stesse in bilancio, non essendovi rischi o oneri futuri da coprire, l'inversione dell'accantonamento rappresenta una sopravvenienza attiva in quanto la passività che giustificava il fondo non è più esigibile.

Unitamente ad euro 55mila del fondo imposte, rimane acceso come nel 2024, il fondo rischi per contenzioso tributario di euro 43.684,40. Si tratta di un fondo aperto a seguito di un accertamento emesso dall'agenzia delle entrate di Varese riguardante l'imposta di registro sul maggior valore accertato derivante dalla vendita dell'immobile di Asso. La pratica è stata affidata allo studio legale Albè. L'alea di rischio della fondazione è pari al 50% in quanto obbligata in solido con l'acquirente al pagamento dell'imposta.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Si tratta della prestazione a cui il lavoratore subordinato ha diritto, ai sensi dell'art. 2120 del codice civile, in caso di cessazione del rapporto di lavoro; è iscritto, come da indicazioni dell'OIC 31, per un importo pari al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio (in conformità alla citata disposizione civilistica, come integrata dai contratti nazionali e integrativi sul lavoro subordinato), al netto degli acconti erogati ossia quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui a tale data fosse cessato il rapporto di lavoro.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio. L'importo è indicato a bilancio al netto delle somme trasferite al Fondo Tesoreria INPS, ai sensi della Legge 27 dicembre 2006 n. 296.

Debiti

Si tratta dei debiti, di qualsiasi origine finanziaria ed a prescindere dalla loro scadenza. Avendo la società esercitato la facoltà del secondo comma dell'art. 12 del d.lgs. 139/2015, sono iscritti differentemente a seconda siano sorti antecedentemente o meno all'inizio dell'esercizio di prima applicazione delle nuove regole contabili: nel primo caso il criterio è quello del valore nominale (come definito dall'OIC 19); nella seconda ipotesi si è usato invece, nel rispetto del nuovo numero 8 dell'art. 2426 del codice civile, il costo ammortizzato tenendo conto del fattore temporale (applicando sempre le indicazioni dell'OIC 19).

Ratei e risconti (nel passivo)

I ratei passivi sono quote di costi di competenza dell'esercizio cui si riferisce il bilancio, che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi; i risconti passivi sono quote di ricavi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura o in precedenti esercizi, ma sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Il loro importo è determinato, ai sensi dell'OIC 18,

ripartendo il costo o il ricavo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza, in funzione del criterio del tempo fisico (paragrafi 16 e 17 dell'OIC 18) o del tempo economico (paragrafi 18 e 19 dell'OIC 18).

Nel caso dei ratei passivi, la parte maturata è esposta in bilancio al valore nominale; i risconti passivi, invece, non pongono normalmente problemi di valutazione in sede di bilancio.

Altre informazioni

La fondazione aveva iscritto a fine 2024 una partecipazione di euro 11.589.158 tra le poste dell'attivo relativa alla partecipazione nell'impresa sociale "La dimora sul lago". L'impresa sociale era nata a seguito dell'autorizzazione del ministero del lavoro ex art. 12 D.Lgs 112/17 con atto di scissione mediante scorporo di parte del patrimonio della Fondazione .

La motivazione della scissione era data dalla mancata estensione del numero di posti letto in regime di accreditamento nell'area di operatività della struttura di Vergiate. Questo fatto aveva indotto il consiglio ad una operazione mirata a separare dall'ente principale il ramo d'azienda rappresentato da Corgeno rendendolo autonomo e indirizzandolo verso un segmento di clientela completamente solvente.

In data 14 maggio 2025 si è proceduto alla cessione dell'intera partecipazione detenuta al valore di euro 8.600.000 a favore di Libenau Impresa Sociale. Dalla data di effettiva iscrizione della partecipazione in bilancio sino alla data di effettiva cessione della stessa il valore di minusvalenza è stato di euro 3.107.949.

In base all'OIC 12 la stessa è stata iscritta in C17) del conto economico.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La fondazione, ai sensi dell'art. 2427 n. 6 ter del codice civile, attesta che nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 2 del codice civile, le informazioni inerenti l'analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali:

La voce B) I - 3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno risulta così movimentata al 31.12.2025:

Licenze software euro 173.105,86

- fondo amm.to brevetti e opere di ingegno - 161.907,85

Valore iscritto in bilancio euro 11.198,01

La voce B)Immobilizzazioni I) Immateriali 7) Altre iscritta in bilancio al 31.12.2025 per euro 755.856,43 deriva dai seguenti movimenti:

Altre immobilizzazioni immateriali

Costi pluriennali e spese incrementative euro 224.742,98

Diritto di superficie Rescaldina euro 774.685,35

Spese incremento diritto superficie Rescaldina euro 3.629.741,52

Per totale altre immobilizzazioni immateriali di euro 4.629.169,85

- f.do amm.to costi pluriennali e spese incrementative - 136.213,15

- f.do amm.to diritto di superficie Rescaldina -670.722,52

- f.do amm.to sp. incr. dir. superficie Rescaldina - 3.066.377,75

- **totale fondi amm.to altri beni immateriali - 3.873.313,42**

Il valore indicato in bilancio è pertanto pari ad euro 755.856,43

Rivalutazioni

In relazione a quanto disposto dall'art. 10 Legge 72 del 19 marzo 1983, non sono state effettuate operazioni di rivalutazione monetaria.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali risultano così movimentate:

1)Terreni e fabbricati

Fabbricati + 16.187.735,44

di cui immobile patr. Via Cavour 212.714,20

di cui immobile patr. via Cavour 204.464,50

di cui fabbricato poliambulatorio 379.209,20

di cui fabbricato Via Colleoni 6.322.129,64

di cui fabbricato via Colleoni lascito Serughetti 766.700,00

di cui immobile patrimoniale C.so Roma 1.182.234,21

di cui immobile uso ufficio C.so Roma 959.258,92

di cui immobile Casale Corte Cerro 1.198.870,00

di cui immobile Morosolo 4.065.364,19

di cui Terreni Morosolo 878.325,00

costruzioni leggere + 18.465,58

- fondo ammortamento - 6.474.162,72

Totale 1) Terreni e fabbricati 9.713.572,72

2) Impianti e macchinario

Impianti + 1.494.991,55

di cui impianti ufficio corso Roma 46.255,80

di cui impianti Casale 2.709,60

di cui impianti Castano 749.006,79
 di cui impianti Morosolo 341.462,86
 di cui impianti Mozzate 183.794,78
 di cui impianti poliambulatorio 34.216,76
 di cui impianti Rescaldina 137.544,96
 - f.do amm.to impianti - 950.417,02

Totale 2) Impianti e macchinario 544.574,53

3) Attrezzature industriali e commerciali

+ altre attrezzature +1.906.870,04
 - f.do amm.to attrezzature - 1.631.177,52

totale 3) attrezzature industriali e commerciali 275.692,52

4) Altri beni

+ altri mobili/arredi/dotazioni + 1.128.003,15
 + macch. ufficio elettr./calcolatori + 271.984,95
 + autovetture + 63.114,80
 + autocarri +28.405,13
 - f.do amm. mobili/arredi - 1.048.909,17
 - f.do amm. macchine ufficio - 230.849,69
 - f.do amm.to mezzi di trasporto - 53.708,73

Totale 4) Altri beni +158.040,44

5) Immobilizzazioni in corso e acconti

Immobilizzabili in costruzione +2.636,93, così dettagliati:

Costruzioni in corso Morosolo euro 2.636,93 (nessuna variazione rispetto al 2023)

Impianti in costruzione Castano euro 12.479,89 (variato nel 2025 per euro - 12.479,89)

Impianti in costruzione Morosolo da euro 214.395,68 ad euro 0,00 nel 2025 con una variazione per euro - 214.395,68

Impianti in costruzione Mozzate da euro 366,00 ad euro 0,00 (variazione -366,00)

Impianti in costruzione Rescaldina da euro 41.889,85 a fine 2024 ad euro 0,00 a fine 2025 (con una variazione in diminuzione di euro -41.889,85)

Il totale delle costruzioni in corso è passato da euro 271.768,35 a fine 2024 ad euro 2.636,93 a fine 2025 con una variazione di - 269.131,42.

Attivo circolante

Rimanenze

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 4 del codice civile, le informazioni inerenti l'analisi delle variazioni delle rimanenze:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	54.590	6.225	60.815
Totale rimanenze	54.590	6.225	60.815

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numeri 4 e 6 del codice civile, le informazioni inerenti le variazioni e la suddivisione per scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante:

Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante inizio esercizio 1.341.968 valore a fine esercizio euro 1.406.577: di questi i crediti verso clienti per fatture da emettere iscritti a bilancio per euro 1.243.835,73 sono di seguito dettagliati al 31.12.2025:

cl. fatt da emettere v/azienda sociale prest dicembre 2025 euro 450,45
 cl. fatt da emettere verso punto service dicembre 2025 euro 5.187,08
 cl. fatt da emettere verso Lenzi Carla euro 60,00
 cl. fatt da emettere verso Gruppo SMichele euro 500,00
 cl. fatt. da emettere verso RSA aperta Mozzate 2025 euro 5.694,00

cl. fatt da emettere verso Ristoservice dicembre 2025 euro 1.024,59
 cl. fatt da emettere verso cdom Milano euro 90.128,83
 cl. fatt da emettere verso CDom Varese euro 391.449,33
 cl. fatt. da emettere verso RSA Castano euro 106.218,30
 cl. fatt da emettere verso RSA 2025 Morosolo euro 46.648,60
 cl.fatt da emettere verso RSA aperta Morosolo euro 223.021,40
 cl.fatt da emettere verso RSA Mozzate euro 25.341,30
 cl. fatt. da emettere verso RSA Rescaldina euro 61.991,30
 cl. fatt. da emettere verso RSA aperta Castano euro 113.681,40
 cl.fatt da emettere verso RSA aperta Rescaldina euro 137.419,80
 cl. fatt. da emettere TA per accessi maggio 2025 euro 63,35
 cl. fatt da emettere cdom Milano euro 34.956,00

Crediti verso imprese controllate inizio esercizio 321.450 valore di fine esercizio 1.450. La riduzione del credito è avvenuta in data 27 gennaio 2025 a seguito della restituzione da parte di Argentum srl di euro 320.000.

Crediti tributari inizio esercizio 0 valore di fine esercizio 0

Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante inizio esercizio 140.129 . A fine esercizio 2025 il valore è di euro 207.814,00 di cui scadenti oltre l'esercizio euro 7.076,00 (depositi cauzionali). I depositi cauzionali indicati si riferiscono a 3 contratti di locazione pagati da fondazione Colleoni per i propri dipendenti e recuperati sotto forma di "fringe benefit" nelle buste paga dei dipendenti che ne beneficiano. In particolare 2 contratti riguardano immobili di Castano Primo, e 1 per Varese.

I crediti verso altri inferiori a 12 mesi di euro 200.738, sono così suddivisi :

Crediti iva euro 622,77

Crediti verso dipendenti euro 8.691,45 rappresentano le somme anticipate ai dipendenti della fondazione che vengono progressivamente recuperate sugli stipendi mensili e altri crediti per euro 3.295,92.

Anticipi a fornitori per euro 50.759,28, si tratta di fatture già pagate alla data del 31 dicembre 2025 per le quali le fatture sono pervenute nel 2026. Tra questi si segnala l'anticipo a favore del consorzio Aequitas di euro 42.440,00.

Anticipi Petrini per euro 70.000

Ricavi da liquidare per euro 67.368,45. In particolare si segnala che euro 21.394,06 riguardano canoni, spese e interessi relativi agli anni dal 2016 sino al 2023 di inquilini di Casale Corte Cerro che sono stati sfrattati da fondazione per morosità.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.341.968	64.609	1.406.577	1.406.577	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	321.450	(320.000)	1.450	-	1.450
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	140.129	67.685	207.814	200.738	7.076
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.803.547	(187.706)	1.615.841	1.607.315	8.526

Il Fondo svalutazione crediti è passato dal valore di euro 215.011,69 a fine 2024 al valore di euro 185.936,71 al termine dell'esercizio 2025.

Il fondo è stato utilizzato per euro 39.276,98 per coprire crediti di dubbia esigibilità ed è stato incrementato per euro 10.202.

Il fondo attualmente stanziato risulta adeguato rispetto alle perdite attese.

Disponibilità liquide

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 4 del codice civile, le informazioni inerenti le variazioni delle disponibilità liquide:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.548.517	3.332.686	4.881.203
Assegni	132	(132)	-
Denaro e altri valori in cassa	5.686	280	5.966
Totale disponibilità liquide	1.554.335	3.332.834	4.887.169

Gli assegni iscritti in bilancio alla data di chiusura dell'esercizio sono stati regolarmente incassati.

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

Ratei e risconti attivi

Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti ratei attivi per euro 554,00 rilevati in applicazione del principio di competenza economico-temporale in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 4 del codice civile. Tali importi rappresentano quote di proventi maturati nell'esercizio ma esigibili in esercizi successivi riferibili a canoni e affitti attivi. La valutazione è stata effettuata in base alla ripartizione temporale dei proventi, tenendo conto della loro effettiva maturazione alla data di bilancio e della ragionevole esigibilità degli stessi.

Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti risconti attivi per euro 14.946,72 relativi a costi già sostenuti nell'esercizio in corso ma di competenza di esercizi successivi, rilevati in applicazione del principio di competenza economica e secondo quanto previsto dall'art. 2424-bis e dal principio contabile OIC 18. Tali poste sono determinate in base alla quota di costo rinviabile ai futuri esercizi e si riferiscono a premi assicurativi, canoni di affitto, altri costi.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	254	300	554
Risconti attivi	11.818	3.129	14.947
Totale ratei e risconti attivi	12.072	3.429	15.501

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Formazione e utilizzazione delle voci del patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numeri 4 e 7 del codice civile, le informazioni inerenti le variazioni nelle voci di patrimonio netto ed il dettaglio delle varie altre riserve: Il Capitale sociale ad inizio esercizio è pari ad euro 2.667.809 e anche a fine esercizio 2025 il valore è rimasto inalterato. La voce altre riserve a fine 2024 è stata di euro 9.212.645,84 incrementata per effetto della destinazione dell'utile di esercizio di euro 117.512,03. Il valore finale diventa pertanto pari ad euro 9.330.157,87. Parte dell'utile dell'esercizio 2024 è stato destinato alla riserva promozione e sviluppo dell'impresa sociale per euro 6.707,00.

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
ALTRE RISERVE	9.330.158
RISERVA PROM E SVIL. IMPR.SOC.	6.707
Totale	9.336.865

Tra le altre riserve sono indicate

Riserva per accantonamento della quota di utili al fondo per la promozione e lo sviluppo dell'impresa sociale pari ad euro 6.707,00. La riserva per promozione e sviluppo nelle imprese sociali è una riserva di bilancio obbligatoria istituita dall'art. 16 del D.Lgs. 112/2017. Ha lo scopo di finanziarie iniziative di promozione e sviluppo dell'impresa sociale in Italia . Questa riserva è quindi uno strumento di sostenibilità sistemica del settore: quando un'impresa sociale cessa l'attività, il suo patrimonio non si disperde ma viene reinvestito per favorire lo sviluppo di nuova imprenditoria sociale. Altre riserve di patrimonio per euro 9.330.157,87

Fondi per rischi e oneri

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 4 del codice civile, le informazioni inerenti le variazioni dei fondi per rischi ed oneri:

Valore all'inizio dell'esercizio +316.667,65

variazioni - 272.983,25

accantonamento esercizio 2025 + 55.000

valore a fine esercizio 98.684,40

L'agenzia delle entrate di Varese ha emesso nel 2024 un accertamento riguardante l'imposta di registro sul maggior valore accertato derivante dalla vendita dell'immobile di Asso. La pratica è stata affidata allo studio Legale Albè e associati. L'alea di rischio di Colleoni è pari al 50% in quanto obbligata in solido con l'acquirente al pagamento dell'imposta, la cifra accantonata a fine 2024 per euro 43.684,40 risulta non movimentata nel corso del 2025.

Si è proceduto, nell'anno 2025, ad accantonare la quota di euro 55.000 relativa all'IMU non versata per l'anno di imposta 2024 di Corgeno (fraz Vergiate) relativa ai primi 10 mesi del 2024 (sino alla data del 22.10.2024). Fondazione ha regolarmente presentato la dichiarazione Imu, come già ricordato nelle parti iniziali della presente Nota integrativa in forza delle sentenze di Cassazione 4935/2023 e 17142/2023 dove si prevedeva per gli ente che con svolgessero un ruolo pubblico essenziale, l'esenzione dall'applicazione dell'imposta in presenza della duplice condizioni di utilizzo diretto degli immobili da parte dell'ente possessore e dell'esclusiva loro destinazione ad attività che non fossero produttive di reddito.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 4 del codice civile, le informazioni inerenti le variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato:

valore di inizio esercizio 194.248

accantonamento dell'esercizio + 356.476

utilizzo (366.247)

valore a fine esercizio 184.477

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti ed al netto degli importi versati al Fondo Tesoreria INPS. Per le imprese private l'obbligo di versamento del TFR al Fondo di Tesoreria INPS scatta quando si supera una soglia dimensionale basata sulla media annuale dei dipendenti per per l'anno di imposta in esame e sino a tutto il 2027 sarà di 60 dipendenti (medi). Il contributo viene versato mensilmente da fondazione e corrisponde ad un'aliquota calcolata mensilmente sulla quota di fondo dei lavoratori non destinata a forme pensionistiche complementari.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numeri 4 e 6 del codice civile, le informazioni inerenti le variazioni e la suddivisione per scadenza dei debiti:

I debiti verso Banche iscritti in bilancio alla data del 31.12.2025 per euro 3.193.222,40 sono così dettagliati

1. Finanziamento Banca Sella , data stipula 1/12/2025 per un valore di euro 300.000, scadenza 20 giugno 2026

2. Mutuo stipulato in data 21/09/2016 dell'importo originario di euro 3.800.000 al tasso 1,700 di 201 rate di importo pari ad euro 24.361,45 con scadenza il 10/07/2033 finalizzato all'acquisto dell'immobile di Morosolo, con ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario sull'immobile di Via Giuseppe Verdi 5, sito nel comune di Casciago, località Morosolo, a favore del Banco di Desio.

L'ipoteca è stata iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 21/9/2016 al numero di repertorio 23793/7711 notaio Tizzoni Loredana per un valore di di 7.600.000,00 come ipoteca volontari a garanzia di mutuo fondiario.

L'ipoteca è stata iscritta sui seguenti immobili:

sezione MO foglio 4, particella 57, sub. 1 natura B1

sezione MO, foglio 4, particella 57 sub 2 natura D1

sezione MO, foglio 4, particella 57, sub 3, natura E9

foglio 9, particella 57 terreno di 1 ettario, 12 are, 35 centiare.

Il valore della quota capitale residua al 31.12.2025 ammonta ad euro 2.039.044,17

3. Finanziamento Banca Popolare di Sondrio dell'importo originario di euro 1.000.000 con decorrenza 1/6/2023 e scadenza 1/5/2033 per 120 rate di quota costante pari ad euro 10.377,48.

Il finanziamento è garantito da un'ipoteca del valore di euro 1.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, mediante rogito Notaio Tizzoni Loredana del 27.4.2023, numero di repertorio 27164/9903 a favore della Banca Popolare di Sondrio. Il valore dell'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in conservatoria e comprensiva di capitale, interessi e spese ammonta ad euro 1.700.000,00.

L'ipoteca è stata iscritta sui seguenti immobili:

foglio 8 particella 236 sub 715 categoria B2

foglio 8 particella 236 sub 704 categoria D1

foglio 8 particella 236 sub 708 categoria A3

foglio 8 particella 236 sub 709 categoria A3

foglio 8 particella 236 sub 710 categoria A3

foglio 8 particella 236 sub 711 categoria A3

foglio 8 particella 236 sub 706/707 natura E

foglio 8 particella 236 sub 714 categoria A3

foglio 8 particella 236 sub 716 categoria A10

Il valore della quota capitale residua al 31.12.2025 è di euro 783.184,29

4. finanziamento Banca Popolare di Sondrio dell'importo originario di euro 250.000 con decorrenza 1/5/2022 per 60 rate di importo pari ad euro 4.552,94 e scadenza 1.4.2027. La quota residua di capitale al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 70.993,94

La voce acconti di euro 82.479,00 ricomprende la cifra di euro 70.000 relativo ad un anticipo per disinvestimenti Petrini e per euro 10.000 un anticipo per vendita appartamento di Casale Corte Cerro concretizzatosi con l'incasso dei residui 90mila in data 23 marzo 2026.

I debiti tributari sono passati da euro 607.843,00 a fine 2024 ad euro 138.308 a fine 2025. Si segnala il pagamento delle imposte IRES per euro 429.464,00 e il pagamento della rateazione in essere nei confronti del comune di Corgeno per

l'imu anni 2022/2023. Il residuo al 31.12.2025 della rateazione concessa ammonta ad euro 43.236,00, la stessa scadrà il 4 settembre 2026.

Tra gli altri debiti si segnalano i debiti verso i dipendenti/retribuzione per euro 453.621, i debiti verso inps/Inail/quote sindacali per euro 272.558, i depositi cauzionali per gli affitti attivi ricevuti dagli inquilini che alloggiano negli immobili di proprietà di Fondazione Colleoni. I ricavi incassati nell'anno 2025 ammontano ad euro 42.183,30.

Infine i "depositi cauzionali" iscritti in bilancio per euro 652.412,50 rappresentano i depositi degli ospiti di fondazione Colleoni suddivisi per struttura.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	8.888.818	(5.344.530)	3.544.288	351.066	3.193.222
Debiti verso altri finanziatori	1.982	410	2.392	2.392	-
Acconti	82.592	(113)	82.479	2.479	80.000
Debiti verso fornitori	2.011.029	(384.583)	1.626.446	1.626.446	-
Debiti verso imprese collegate	54.632	(22.840)	31.792	31.792	-
Debiti tributari	607.843	(469.535)	138.308	95.072	43.236
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	317.445	(47.062)	270.383	270.383	-
Altri debiti	1.061.612	52.626	1.114.238	461.825	652.413
Totale debiti	13.025.953	(6.215.627)	6.810.326	2.841.455	3.968.871

Ratei e risconti passivi

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 4 del codice civile, le informazioni inerenti le variazioni dei ratei e risconti passivi:

in particolare i ratei passivi rappresentano quote di costi di competenza dell'esercizio la cui manifestazione finanziaria avverrà in esercizi successivi.

Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti ratei passivi per euro 609.143, determinati in applicazione del principio di competenza economica e secondo quanto previsto dall'art. 2424-bis c.c. e dall'OIC 18. Tali poste rappresentano quote di costi maturati nell'esercizio ma aventi manifestazione finanziaria in esercizi successivi, riferite, nello specifico a:

I ratei Passivi indicati in euro 460.424,36 riguardano i ratei ferie/permessi al 31.12.2025

La voce altri ratei passivi di euro 38.880,06 ricomprende gli arretrati riconosciuti con un "accordo aziendale" sottoscritto in data 26 gennaio 2026 tra la fondazione le OO.SS dei lavoratori e i rappresentanti dei lavoratori per i tempi di vestizione per il personale infermieristico per euro 27.038,17 da corrispondersi in 4 tranches con decorrenza 1 febbraio 2026.

La restante parte ricomprende gli interessi passivi.

I risconti passivi sono quote di ricavi già rilevati nell'esercizio in corso ma di competenza di esercizi futuri. Alla data di chiusura dell'esercizio risultano iscritti risconti passivi per euro 109.839 euro di seguito dettagliati:

contributo fondo perso Rescaldina per euro 37.181,69

Contributo Fornasari per lavori antincendio per euro 70.750,61

Risconti passivi per affitti per euro 1.906,98

Nota integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria. L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla fondazione.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Valore della produzione

Variazioni intervenute nel valore della produzione:

A) Valore della produzione			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.098.407	19.169.862	(2.071.455)
2) var.ni delle rim.ze di prodotti in corso di lav.ne, semilavorati e finiti	6.224	(6.770)	12.994
3) var.ni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
4) incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni	0	0	0
5a) contributi in conto esercizio	0	0	0
5b) altri ricavi e proventi	989.390	97.167	892.223
Totali	18.094.021	19.260.259	(1.166.238)

Di seguito viene illustrata e commentata la movimentazione di alcune componenti del valore della produzione:

A.1) ricavi delle vendite e delle prestazioni			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
CORRISP.CESS.BENI/PREST./SERV.	17.037.662	19.160.567	(2.122.905)
OFFERTE	51.450	0	51.450
RICAVI DIVERSI	9.295	9.295	0
Totali	17.098.407	19.169.862	(2.071.455)

A.5) altri ricavi e proventi			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
LASCITO TESTAMENTARIO	766.700	0	766.700
PLUSVALENZE DIVERSE	170.000	0	170.000
PROVENTI IMMOBILIARI	42.183	43.897	(1.714)
INDENN.RISARC.(+ ASSIC)	10.505	10.350	155
CREDITO IMPOSTA ENERGIA	0	4.525	(4.525)
SOPRAVVENIENZE DIVERSE	0	31.404	(31.404)
SOPRAVV.INSUSSIST.ONERI-SPESE	0	6.989	(6.989)
Totali	989.388	97.165	892.223

I proventi straordinari riguardano:

Indennità risarcitoria per euro 10.505,00, plusvalenza da cessione partecipazione in Argentum per euro 170.000 avvenuta in data 27.01.2025 e iscrizione secondo quanto disciplinato dall'OIC 35 punti 16/17 del ricavo di euro 766.700 per il lascito testamentario avvenuto in data 20 giugno 2025 a beneficio della fondazione.

Costi della produzione

Variazioni intervenute nei costi della produzione:

B) Costi della produzione			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	773.624	846.296	(72.672)
7) per servizi	6.710.300	9.079.332	(2.369.032)
8) per godimento di beni di terzi	249.811	224.192	25.619
9.a) salari e stipendi	5.682.074	5.475.438	206.636
9.b) oneri sociali	1.546.199	1.497.004	49.195
9.c) trattamento di fine rapporto	356.476	332.373	24.103
9.d) trattamento di quiescenza e simili	0	0	0
9.e) altri costi	185.598	171.087	14.511
10.a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	189.601	183.494	6.107
10.b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	481.082	507.819	(26.737)
10.c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	0
10.d) svalutazioni dei crediti compresi nell'att. circ. e delle disp. liquide	65.202	81.219	(16.017)
11) var.ne delle rim.ze di materie prime, suss.rie, di consumo e merci	0	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0	0
13) altri accantonamenti	0	0	0
14) oneri diversi di gestione	145.338	142.108	3.230
Totali	16.385.305	18.540.362	(2.155.057)

Proventi e oneri finanziari

C) Proventi ed oneri finanziari			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
15.a) proventi da partecipazioni - imprese controllate	0	0	0
15.b) proventi da partecipazioni - imprese collegate	0	0	0
15.c) proventi da partecipazioni - imprese controllanti	0	0	0
15.d) proventi da partecipazioni - imprese sottop. controllo controllanti	0	0	0
15.e) proventi da partecipazioni - altri	0	0	0
16.a1) altri proventi finanziari - da crediti su imp. controllate	0	0	0
16.a2) altri proventi finanziari - da crediti su imp. collegate	0	0	0
16.a3) altri proventi finanziari - da crediti su imprese controllanti	0	0	0
16.a4) altri proventi finanziari - da crediti su impr. sottop. controllo delle controllanti	0	0	0
16.a5) altri proventi finanziari - da crediti su altre imprese	0	0	0
16.b) da titoli iscritti nelle imm.ni che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
16.c) da titoli iscritti nell'att. circ. che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
16.d1) proventi diversi dai prec.ti da imprese controllate	0	0	0
16.d2) proventi diversi dai prec.ti da imprese collegate	0	0	0

16.d3) proventi diversi dai precedenti da imprese controllanti	0	0	0
16.d4) prov.ti div. dai preced. da impr. sottop. controllo controllanti	0	0	0
16.d5) proventi diversi	2.004	5.563	(3.559)
17.a) interessi ed altri oneri fin.ri - v/imprese controllate	0	0	0
17.b) interessi ed altri oneri fin.ri - v/imprese collegate	0	0	0
17.c) interessi ed altri oneri fin.ri - v/imprese controllanti	0	0	0
17.d) inter. altri oneri fin.ri - v/impr. sottop. controllo controllanti	0	0	0
17.e) interessi ed altri oneri fin.ri - v/altri	3.349.750	398.954	2.950.796
17bis) utili e perdite su cambi	0	0	0
Totali	(3.347.746)	(393.391)	(2.954.355)

Di seguito viene illustrata e commentata la composizione della voce C.16) altri proventi finanziari:

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Movimentazione delle rettifiche di valore delle attività e passività finanziarie:

D.18) Rivalutazioni			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
a) di partecipazioni	0	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono part.ni	0	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0	0
totali	0	0	0

D.19) Svalutazioni			
Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
a) di partecipazioni	0	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono part.ni	0	0	0
d) di strumenti finanziari derivati	0	0	0
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0	0
totali	0	0	0

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, le informazioni inerenti i costi di entità o incidenza eccezionali:

la voce minusvalenza partecipazioni di euro 3.107.949,46 deriva dall'operazione di scissione per scorporo iniziata nell'anno di imposta 2024. La partecipazione iniziale iscritta in bilancio per euro 11.589.157,78, a seguito delle cessioni effettuate in data 14 maggio 2025 per complessivi euro 8.600.000,00 ha comportato una minusvalenza diretta di euro 2.989.157,78 alla quale si sono aggiunti i componenti passivi maturati dalla data di iscrizione in bilancio della partecipazione sino alla data di effettiva attuazione dell'operazione. Il valore finale iscritto in bilancio è pertanto pari ad euro 3.107.949.

Dal punto di vista qualitativo la fondazione con tale operazione, ha razionalizzato il portafoglio investimenti convertendo asset illiquidi (partecipazioni) in liquidità solvibile.

Dal punto di vista strategico l'operazione ha indicato l'uscita da investimenti non strategici e ha preparato a nuove opportunità di riduzione dei debiti.

Dal punto di vista della solvibilità un "quick ratio" maggiore di 1 indica un'ottima capacità di pagamento dei debiti.

In sintesi la dismissione della partecipazione iniziata nel 2024 e concretizzatasi solo nel 2025 è stata una mossa finanziaria che ha trasformato un impiego "bloccato" in liquidità disponibile migliorando direttamente la capacità dell'azienda di far fronte ai propri impegni a breve termine senza dover ricorrere a finanziamenti esterni.

La presenza, per l'anno 2025 di un ROE negativo è collegata a tale evento eccezionale: il capitale proprio produce una perdita ma riconducibile a un onere non ricorrente, non a una gestione debole in generale. Infatti sia il ROI che il ROS sono entrambi in aumento a significare il primo che gli investimenti fatti fanno crescere la redditività operativa e che, il secondo, le vendite generano un margine operativo più alto.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Formazione della fiscalità differita iscritta in bilancio:

1) Fiscalità differita attiva.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

A tale proposito, è opportuno rammentare come i principi contabili ne dispongano l'iscrivibilità in bilancio soltanto qualora sussista la ragionevole certezza della recuperabilità del loro intero ammontare, esigendo, in sede di redazione del bilancio di esercizio, la puntuale verifica di tale circostanza sulla base di stime attendibili riguardanti:

a) il reddito imponibile, che si presume ragionevolmente di conseguire negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili (il quale deve risultare almeno pari alle predette differenze);

b) le imposte che saranno recuperate, le quali non devono eccedere l'ammontare delle imposte differite attive iscritte in bilancio;

Tali "benefici fiscali" derivanti da variazioni temporanee deducibili, dalle quali potrebbero derivare minori imposte connesse a future "variazioni in diminuzione", sono stati rilevati nello stato patrimoniale tra i crediti dell'attivo circolante in un'apposita voce - "CII5-ter) Imposte anticipate" e al numero "22)" del conto economico - "Imposte sul reddito dell'esercizio corrente, differite e anticipate".

L'ammontare complessivo dello stanziamento in bilancio per "imposte anticipate", e' stato determinato sulla base delle aliquote in vigore momento in cui le differenze temporanee si riverseranno, tenendo conto delle peculiari modalità di calcolo della base imponibile ai fini dell'IRES dell'IRAP.

A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 18 del D.Lgs 112/17 ("Gli utili e gli avanzi di gestione delle imprese sociali non costituiscono reddito imponibile ai fini delle imposte dirette qualora vengano destinati ad apposita riserva indivisibile in sospensione d'imposta in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio in cui sono stati conseguiti, e risultano effettivamente destinati, entro il secondo periodo di imposta successivo a quello in cui sono stati conseguiti, allo svolgimento dell'attività statutaria o ad incremento del patrimonio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, nonché al versamento del contributo per l'attività ispettiva di cui all'articolo 15.") che ha abrogato il carico fiscale per le imprese sociali non si rende opportuno prevedere lo stanziamento di alcuna imposta anticipata.

2) Fiscalità differita passiva.

La passività per imposte differite vengono espresse dall'accantonamento effettuato nell'apposito fondo per imposte differite. Le imposte differite passive sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

In ossequio al disposto di cui all'art.2427, n.14, di seguito vengono esposte le principali differenze temporanee che hanno comportato rilevazione di imposte differite attive e passive.

A partire dal 1 gennaio 2026 entrerà in vigore la nuova fiscalità relativa all'impresa sociale ex D. Lgs. 112/17.

Nell'anno in esame non sono state imputate imposte di competenza in quanto la Fondazione non ha realizzato utili fiscalmente imponibili.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

La fondazione Impresa Sociale ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10 il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

Il Rendiconto finanziario citato nel presente capoverso risulta dettagliato a pagine 5 e 6 del presente documento. Ci preme sottolineare che il totale della disponibilità alla fine dell'esercizio 2025 ammonta ad euro 4.887.169.

Nota integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile e da altre disposizioni di legge in materia. La Fondazione Impresa Sociale ha monitorato l'osservanza delle finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, con particolare riguardo alle disposizioni di cui al d.lgs. 112/17. Nello specifico:

- 2: la Fondazione ha perseguito in via prevalente le attività di interesse generale costituite, principalmente, da
 - a) interventi e servizi sociali ai sensi dell'articolo 1, commi 1 e 2, della legge 8 novembre 2000, n. 328, e successive modificazioni, e interventi, servizi e prestazioni di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, e alla legge 22 giugno 2016, n. 112, e successive modificazioni;
 - b) interventi e prestazioni sanitarie;
 - c) prestazioni socio-sanitarie di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 14 febbraio 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 6 giugno 2001, e successive modificazioni
- 2. la Fondazione ha conseguito ricavi relativi alle attività di cui sopra per valori complessivi superiori al 70 per cento dei ricavi totali e la Fondazione non ha impiegato lavoratori svantaggiati
- 3: la Fondazione conferma il perseguimento dell'assenza dello scopo di lucro, attraverso la destinazione del patrimonio, comprensivo di tutte le sue componenti (ricavi, rendite, proventi, entrate comunque denominate) per lo svolgimento dell'attività statutaria; la Fondazione ha osservato il divieto di distribuzione anche indiretta di utili, avanzi di gestione, fondi e riserve a fondatori, associati, lavoratori e collaboratori, amministratori ed altri componenti degli organi sociali
- 4: la Fondazione ha rispettato il contenuto stante la propria configurazione civilistica
- 11: la Fondazione ha in corso di nomina, nel CdA, di un rappresentante degli stakeholder così come inteso dall'articolo in merito al coinvolgimento di lavoratori, di utenti e di altri soggetti interessati
- 13: La Fondazione rispetta il contenuto in ordine ai rapporti di controllo ivi contenuti.

Per le restanti informazioni si rimanda al bilancio sociale.

Dati sull'occupazione

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile, le informazioni inerenti il personale:

n. 1 dirigente

n. 71 impiegati

n. 158 operai

per complessivi 230 dipendenti.

La media è stata calcolata considerando le giornate complessivamente lavorate da ciascun dipendente nel corso dell'anno.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile, le informazioni inerenti gli amministratori ed i sindaci componenti il Collegio Sindacale

Compensi al Presidente e Consigliere delegato euro 53.300 + cnpa + IVA.

Compenso al collegio sindacale euro 24.000,00 + oneri contributivi + IVA.

Laddove dovuta, l'IVA erogata ai professionisti facenti parte degli organi sociali, non è stata dedotta dalla Fondazione Impresa Sociale.

Non sono stati erogati premi, fringe benefits ed altre utilità.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 16-bis del codice civile, le informazioni inerenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione. Il compenso erogato nel 2025 ammonta ad euro 13.400,00+ oneri contributivi + IVA ai sensi della delibera del CDA.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Esistono impegni, garanzie o passività potenziali secondo quanto riportato a pagina 19 della presente nota integrativa.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

patrimoni destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'art. 2427 del codice civile.

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'art. 2427 del codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si forniscono, in conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile, le informazioni inerenti le operazioni realizzate con parti correlate:

Rientrano tra le operazioni con parti correlate le operazioni intercorse con le aziende partecipate, più precisamente con il Consorzio Aequitas per quanto riguarda le forniture dei servizi ristorazione e pulizie. L'ammontare delle prestazioni ricevute nel 2025 al consorzio sono state pari ad euro 1.869.123,83.

L'operazione conclusa a condizioni non di mercato è costituita dalla concessione di un finanziamento infruttifero effettuato nel 2019. L'ammontare del finanziamento alla chiusura dell'esercizio è pari ad euro 1.450,00.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile, si evidenzia che nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riguardo ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio si segnala l'avanzamento nel processo di rinnovo ed ammodernamento della struttura informatica della Fondazione.

Si segnala inoltre nel mese di gennaio 2026 la stesura dell'accordo aziendale con le rappresentanze sindacali e i rappresentanti dei lavoratori per l'erogazione degli arretrati dei tempi di vestizione per il personale infermieristico nonché la vendita dell'appartamento di Casale Corte Cerro in data 23 marzo 2026.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

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

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la fondazione non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2025 l'Opera Pia Colleoni ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla L.124/2017, art.1, comma 125 e 125bis di seguito dettagliati:

codice CAR codice CE Titolo misura tipo misura COR Titolo progetto importo

22076 SA.64420 esonero versamento regime di aiuti 23353820 esonero cont. nuove ass. 5983,48

27647 SA 106009 es. vers. ass. giovani lav. regime di aiuti 23588839 esonero contr. nuove ass. 1042,58

22076 SA 64420 es. vers. nuove assunz, regime di aiuti 24198150 esonero vers. contributi 11066,96

24671 prog. regionale fondo europeo regime di aiuti 24108754 formare per assumere 6600,00

24671 prog. regionale fondo europeo regime di aiuti 24238711 formare per assumere 8400,00

24671 prog. regionale fondo europeo regime di aiuti 24238588 formare per assumere 8400,00

24671 prog. regionale fondo europeo regime di aiuti 24238574 formare per assumere 6000,00

26877 voucher per formazione continua regime di aiuti 24497043 form continua 2'edizione 9600,00

26877 voucher per formazione continua regime di aiuti 24497123 form continua 2'edizione 9600,00

24671 voucher per formazione continua regime di aiuti 24643569 formare per assumere 6600,00

Per complessivi euro 73.293,02

Contributo 5per mille 2025 euro 939,41.

Con riguardo alle informazioni sugli adeguati assetti organizzativi, contabili e amministrativi ex art. 2086 c.c. e art. 3 D. Lgs 14/2019 si informa che l'Opera Pia Colleoni, precedentemente alla norma di legge, si è dotata di un sistema di budget previsionale, oltre che un sistema organizzativo per rispondere ai requisiti di accreditamento regionale.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'organo amministrativo ha verificato la sussistenza del postulato della "continuità aziendale" effettuando una valutazione della capacità della Fondazione di continuare a svolgere la propria attività per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. La valutazione è stata effettuata predisponendo un documento di previsione per il 2026 che dimostra la capacità economica finanziaria di assolvere le obbligazioni assunte.

Le verifiche di bilancio dell'esercizio 2026 fanno presumere il raggiungimento di un risultato in equilibrio.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

In conformità a quanto disposto dall' art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, l'organo amministrativo approva la copertura della perdita con le riserve di patrimonio iscritte in bilancio.

Nota integrativa, parte finale

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

Il Presidente

dott. Landi Livio

Castano Primo, lì 10 giugno 2026

Dichiarazione di conformità del bilancio

La sottoscritta dott.ssa Maria Cristina Braga ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340 /2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società. La sottoscritta Professionista attesta, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, che i documenti informatici sono conformi ai documenti consegnati dal Presidente del Consiglio al Professionista incaricato ai fini del deposito al Registro Imprese.

Società:	OPERA PIA FRANCESCA COLLEONI DE MAESTRI IMPRESA SOCIALE VIA COLLEONI 5 20022 CASTANO PRIMO - MI
Codice Fiscale e Partita IVA:	03690110154

Relazione sulla gestione (art. 2428 Codice civile)
--

Signori Consiglieri,

il bilancio che sottoponiamo al Vostro esame per l'approvazione si riferisce all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 ed espone una perdita di euro -1.639.030 dopo aver eseguito ammortamenti per euro 670.683 ed altri accantonamenti per euro 65.202.

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile a corredo del bilancio, per informare sulla situazione patrimoniale della fondazione e sull'andamento economico della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti.

In adempimento degli obblighi posti a nostro carico dall'art. 2428 C.C. Vi precisiamo quanto segue:

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Ai fini di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della fondazione, si fornisce un prospetto dettagliato di riclassificazione dello stato Patrimoniale

Il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2025 mette in evidenza in estrema sintesi i seguenti valori:

	Esercizio 31/12/24	Esercizio 31/12/25
a) SITUAZIONE PATRIMONIALE		
Attività	<u>26.171.776</u>	<u>18.068.274</u>

Passività	14.167.104	7.702.630
patrimonio netto	12.004.672	10.365.644

b) RISULTATI ECONOMICI	Esercizio 31/12/24	esercizio 31/12/25
marginale operativo della produzione	719.897	1.708.716
proventi e oneri finanziari	-393.391	-3.347.746
rettifiche di valore		
proventi e oneri straordinari		
risultato ante imposte	326.506	-1.639.030
imposte sul reddito	-202.287	
RISULTATO DI ESERCIZIO	124.219	-1.639.030

Stato Patrimoniale Attivo

voce	Esercizio 2024	Esercizio 2025	Variazione assoluta
<i>CAPITALE CIRCOLANTE</i>	3.424.544	6.579.326	+3.154.782
Liquidità immediata	1.566.407	4.902.670	+3.336.263
Disponibilità liquide	1.554.335	4.887.169	+3.332.834
Ratei attivi	12.072	15.501	+3.429
Liquidità differita	1.858.137	1.676.656	-181.481
Rimanenze	54.590	60.815	+6.225
Crediti verso clienti	1.341.968	1.406.577	+64.609
Crediti tributari	0	0	0
Crediti verso altri	461.579	209.264	-252.315
IMMOBILIZZAZIONI	22.747.232	11.488.948	-11.258.284
Immobilizz. immateriali	940.685	767.054	-173.631
Immobilizz. materiali	10.160.011	10.694.516	+534.505
Immobilizz. finanziarie	11.646.536	27.378	-11.619.158
TOTALE IMPIEGHI	26.171.776	18.068.274	-8.103.502

Stato Patrimoniale Passivo

voce	Esercizio 2024	Esercizio 2025	Variazione assoluta
<i>CAPITALE DI TERZI</i>	<i>14.167.104</i>	<i>7.702.630</i>	<i>-6.464.474</i>
Passività correnti	4.083.517	3.450.598	-632.919
Debiti a breve termine	3.453.282	2.841.455	-611.827
Ratei passivi	630.235	609.143	-21.092
Passività consolidate	10.083.587	4.252.032	-5.831.555
TFR	194.248	184.477	-9.771
Debiti a m/l termine	9.572.671	3.968.871	-5.603.800
Fondi per rischi e oneri	316.668	98.684	-217.984
<i>Capitale proprio</i>	<i>12.004.672</i>	<i>10.365.644</i>	<i>-1.639.028</i>
<i>TOTALE FONTI</i>	<i>26.171.776</i>	<i>18.068.274</i>	<i>-8.103.502</i>

Commento alla struttura dell'attivo

La struttura del capitale investito (immobilizzazioni) è passata da 22.747.232 euro a 11.488.948 euro a fine 2025.

La variazione più significativa ha interessato la movimentazione delle immobilizzazioni finanziarie che a fine 2024, erano composte da:

Partecipazioni in consorzio Aequitas a r.l. per euro 26mila

Partecipazioni in Argentum s.r.l. per euro 30mila

Partecipazione in "La dimora sul lago impresa sociale" per euro 11.589.158

Altri titoli per euro 1.378,00

Per complessivi euro 11.646.536

La fondazione dal 2024 aveva iscritto una partecipazione di euro 11.589.157,78 nel proprio bilancio tra le poste dell'attivo alla quale corrispondeva un valore di 100.000 di capitale sociale e di euro 11.489.157,78 di riserve nell'impresa sociale "La dimora sul lago" costituita a seguito dell'autorizzazione del Ministero del Lavoro ex art. 12 D.Lgs 112/17 con atto di scissione mediante scorporo di parte del patrimonio della Fondazione a rogito notaio Cortese in data 22.10.2024, raccolta 3902 e repertorio 2314.

La partecipazione iscritta comprendeva l'immobile e il complesso aziendale operativi e funzionanti relativo ad una RSA sita in Vergiate (VA) Frazione di Corgeno, Via Lago 26.

L'asserita mancata estensione del numero di posti letto in regime di accreditamento nell'area di operatività della struttura di Vergiate, in conseguenza della Delibera regionale n. XI/6387 del 16 maggio 2022, induceva la presidenza e il consiglio della fondazione ad una operazione mirata a separare dall'ente principale il ramo d'azienda rappresentato da Corgeno rendendolo autonomo e indirizzandolo verso un segmento di clientela completamente solvente. La separazione dell'unità locale di Vergiate aperta nel giugno 2023 e dotata di 75 posti letto si è perfezionata nel corso del 2024 con la creazione di un'impresa sociale "La dimora sul lago" partecipata al 100% da fondazione Colleoni, il cui statuto assicurava l'assenza di scopo di lucro e vincolava la destinazione del patrimonio al perseguimento di finalità proprie delle imprese sociali (art. 4 statuto "assenza scopo di lucro", art. 23 st. sociale "divieto di distribuzione degli utili", art. 24 "obbligo destinazione del patrimonio").

Successivamente alla voltura dell'autorizzazione per la gestione della RSA a favore della dimora sul lago (delibera n. XII/3820 di Regione Lombardia), in data 14 maggio 2025 la Fondazione dava seguito a due distinte cessioni di quote dell'intera partecipazione sociale posseduta nell'impresa sociale "La dimora sul lago".

La prima con atto a rogito Notaio Benvenuti/Bez rep. 4419 e raccolta 3888 per il 60% del capitale sociale dell'impresa sociale "La dimora sul lago" per un valore di euro 5.160.000 e la seconda cessione pari al restante 40% del capitale sociale della medesima impresa con atto a rogito Notai Benvenuti/Bez rep. 4420 e racc. 3889 per un valore di euro 3.440.000, entrambe a favore di Liebenau Impresa sociale srl.

Dalla data di iscrizione in bilancio del valore della partecipazione alla data dell'effettiva cessione della stessa la minusvalenza per cessione della partecipazione è stata pari ad euro 3.107.949.

Dal punto di vista **qualitativo** la fondazione, con tale operazione, ha razionalizzato il portafoglio investimenti convertendo "asset illiquidi" (partecipazioni) in liquidità solvibile.

Dal punto di vista **strategico** l'operazione ha indicato l'uscita da investimenti non

strategici e ha preparato a nuove opportunità di riduzione dei debiti.

Dal punto di vista della **solvibilità** un “quick ratio”>1 indica una ottima capacità di pagamento dei debiti.

In sintesi, la dismissione della partecipazione iniziata nel 2024 e concretizzatasi solo nel 2025, è stata una mossa finanziaria che ha trasformato un impiego “bloccato” (partecipazione) in liquidità disponibile, migliorando direttamente la capacità della Fondazione di far fronte agli impegni a breve termine senza dover ricorrere a finanziamenti esterni.

Nello specifico il **quick ratio** = Attività correnti(disponibilità liquide) – rimanenze /passività correnti (debiti a breve termine)

$4.887.169 - 60.815 / 2.841.455 = 1,70 > 1.$

della Fondazione nel 2025 è pari a **1,70**.

Un “quick ratio” maggiore di 1 indica che l'azienda è in un “ottimo” stato di salute finanziaria. Se il quick ratio è pari a 1,70 significa che per ogni 1 euro di debito a breve l'azienda ha 1 euro e 70 di liquidità pronta, vale a dire che avanza il 70% di liquidità dopo aver coperto tutti i debiti correnti.

In data 27 gennaio 2025, Fondazione Colleoni ha ceduto l'intera quota posseduta in Argentum srl iscritta in bilancio, tra le immobilizzazioni finanziarie, per un valore di euro 30.000. Il prezzo di cessione è stato pari ad euro 200.000. L'operazione ha generato una plusvalenza di euro 170.000 iscritta in conto economico in A) Valore della produzione, 5) Altri ricavi e proventi.

A seguito di tali “dismissioni” di immobilizzazioni finanziarie, a fine 2025 risultano iscritte euro 26.000 di partecipazioni in Consorzio Aequitas a r.l. ed euro 1.378,00 in altri titoli.

Tra le immobilizzazioni materiali si segnala l'incremento dei fabbricati di euro 766.700,00 (valutazione di immobile secondo i criteri OMI) a seguito del lascito testamentario relativo all'eredità Serughetti avvenuto in data 20 giugno 2025. Il fabbricato è stato iscritto, secondo quanto previsto dall'OIC 35 punti 16/17 nell'attivo

dello stato patrimoniale e quale contropartita in conto economico alla lettera A) valore della produzione, 5) altri ricavi e proventi.

Sempre tra le voci dell'attivo si segnala il significativo decremento della voce Crediti verso altri. In tale voce era ricompreso a fine 2024 il valore di euro 320.000 relativo al finanziamento verso controllata "Argentum". La società era stata costituita al fine di gestire la Fondazione Raimondi in Gorla. Non ravvedendo più la necessità di fondazione di restare all'interno della società si è proceduto a gennaio 2025, a cedere l'intero valore della partecipazione e a farsi restituire quanto anticipato.

In data 27 gennaio 2025 si è concretizzata la cessione dell'intera quota di euro 30mila al valore di euro 200mila e contestualmente la restituzione del prestito di Fondazione Colleoni ad Argentum srl per il valore di euro 320.000.

Per la voce relativa alla liquidità corrente a breve termine (cassa e banche) già si è detto. In questa sede preme sottolineare che a fine 2025 i saldi attivi di c/c ammontavano ad euro 4.887.169,00 con un incremento di euro 3.332.834,00 rispetto allo stesso periodo del 2024.

Commento alla struttura del passivo

Nel periodo in esame la fondazione ha registrato una significativa riduzione dell'indebitamento finanziario netto (PFN) dato dalla seguente formula:

$$\text{Indebitamento finanziario netto (PFN)} = \text{Debiti finanziari lordi} - \text{liquidità immediata}$$

Nello specifico è così determinato:

PFN 2024: Debiti finanziari Lordi (debiti verso banche a B/T + debiti verso banche a M/T) 8.888.818 – liquidità immediata (1.554.335) = 7.334.483

PFN 2025: Debiti finanziari lordi 3.544.288 – 4.887.169= - 1.342.881

L'indice è passato da 7.334.483 a -1.342.881 a fine 2025, principalmente per effetto dell'estinzione del finanziamento acceso per l'acquisto, la costruzione e l'avvio della residenza sanitaria in Corgeno.

Tale diminuzione ha determinato un miglioramento del leverage misurato come

rapporto **PFN/Ebitda** sceso da 4,91 nel 2024 (7.334.483/1.492.429 (reddito operativo (A-B) + ammortamenti e svalutazioni)) a -0,55 (-1.342.881/2.444.601) nel 2025 e un incremento della copertura degli oneri finanziari con il rapporto **Ebitda/Onere finanziario** passati da 4,27 nel 2024 (1.492.429/349.120) a 13,41 nel 2025 (2.444.601/182.248).

Soprattutto quest'ultimo rapporto in significativo aumento comporta che:

A livello di "Redditività operativa", l'EBITDA (Margine operativo lordo) è cresciuto più degli oneri finanziari;

a livello di "sostenibilità del debito" l'azienda è in grado di generare più liquidità operativa;

a livello di "rischio finanziario", il rischio di perdite finanziarie si riduce (la fondazione ha maggiore margine per assolvere agli obblighi finanziari);

a livello di "salute aziendale", indica un miglioramento della capacità di flusso di cassa della gestione ordinaria.

La gestione delle fonti è stata orientata nel 2025, a ridurre l'esposizione della fondazione verso debito a breve termine e alla riduzione della fluttuazione dei tassi variabili, tramite, non solo l'estinzione del finanziamento relativo all'avvio di Corgeno, ma anche tramite la sostituzione di linee "revolving" con finanziamenti a termine a condizioni più favorevoli e utilizzo selettivo di disponibilità liquide.

La riduzione dell'indebitamento migliora i principali indicatori di solidità finanziaria e amplia la capacità di investimento strategico.

Le riserve di patrimonio netto si sono ridotte per effetto della perdita dell'esercizio in esame da euro 12.004.672 a 10.365.644. La perdita dell'esercizio di euro -1.639.030, causata dalla minusvalenza della partecipazione di euro -3.107.949 (OIC 12) e stata mitigata dal reddito operativo positivo di euro 1.708.716 il cui incremento a sua volta è stato determinato da due componenti straordinari non ricorrenti di reddito (la plusvalenza da cessione partecipazione Argentum srl di euro 170.000 e il lascito testamentario Serughetti di euro 766.700).

L'attivo immobilizzato della fondazione è finanziato in parte dal capitale proprio per il 57% e da capitale di terzi per il 43%. Il margine di tesoreria primario, dato dalla differenza tra le attività a breve termine e le passività a breve termine (4.902.670-3.450.598) risulta pari ad euro 1.452.072 ed evidenzia un equilibrio tra impieghi a breve termine e debiti a breve termine.

Da ultimo un cenno alla diminuzione dei Fondi per rischi e oneri che erano stati costituiti e movimentati nei vari esercizi precedenti al 2025, con gli accantonamenti per competenza delle imposte (ricomprensive di sanzioni e interessi). Poiché nell'esercizio in esame fondazione Colleoni ha pagato tutte le imposte (IMU) arretrate per complessivi euro 94.325,00, nonché le imposte IRES, il fondo rischi a seguito del pagamento delle imposte è stato liberato e imputato a sopravvenienza nell'esercizio, in quanto non sussiste più l'incertezza che originava l'accantonamento e non si ravvisa la necessità di mantenere tale fondo, essendo l'obbligazione tributaria già definita e pagata. Lo stesso, a fine 2025, è pari ad euro 98.684 e ricomprende:

per euro 43.684,40 rappresenta un fondo contenzioso tributario acceso a seguito di un accertamento emesso dall'agenzia delle entrate di Varese riguardante l'imposta di registro sul maggior valore accertato derivante dalla vendita dell'immobile di Asso;

per euro 55.000 rappresenta i 10/12 dell'imposta imu relativa all'anno di imposta 2024 per l'immobile sito in Corgeno, frazione di Vergiate oggetto della scissione per scorporo avvenuta in data 22.10.2024, per la quale è stata presentata in data 12/06/2025 dichiarazione IMU (prot. 25061212073113513) richiedendo l'esenzione dall'applicazione dell'imposta IMU per il 2024 in forza delle sentenze di cassazione 4935/2023-18173/2021-18172/2021 e 17142/2023 dove si prevede l'esenzione dall'applicazione dell'imposta in presenza della duplice condizione di utilizzo diretto degli immobili da parte dell'ente possessore e dell'esclusiva loro destinazione ad attività che non siano produttive di reddito.

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di

bilancio:

	Esercizio 2024	Esercizio 2025
Copertura delle immobilizzazioni		
=A)Patrimonio netto/ B) Immobilizzazioni	0,53	0,90
Banche su circolante		
= Debiti vs banche a breve termine /capitale circolante	10%	5,3%
Indice di indebitamento		
= (Tot passivo – A)Patrimonio netto) / Patrimonio netto	1,18%	0,74%
Mezzi propri del capitale investito		
= Patrimonio netto/ Tot Attivo	46%	57%
Oneri finanziari su fatturato		
= Interessi e altri oneri finanziari /Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1,8%	1,2%
Margine di struttura primario		
=Patrimonio netto-Immobilizzazioni	-10.742.560	-1.123.304
Indice di disponibilità		
Attivo corrente/passivo corrente	0,72	1,85
Quoziente di indebitamento finanziario		
Debiti finanziari/patrimonio netto	0,74	0,34
Margine di struttura secondario		
=(patrimonio netto+debiti a medio/lungo termine) - immobilizzazioni	-658.973	+3.128.728
Indice di copertura secondario		
=(capitale proprio + passività consolidate)/immobilizzazioni	0,97	1,27
Capitale circolante netto		
CCN= attività correnti – passività corrente	-2.517.110	+1.452.072
Margine di tesoreria primario		
=liquidità immediate+liquiditàdifferita – passività correnti	-658.973	+3.128.728

L'indice di copertura delle immobilizzazioni misura in che misura gli investimenti

fissi dell'azienda sono finanziati da fonti di medio-lungo termine. Se l'indice è >1 , gli investimenti a lungo termine sono coperti interamente da mezzi propri e/o debiti a medio lungo termine: la struttura finanziaria è solida e c'è basso rischio di squilibrio tra durata dell'investimento e della fonte di finanziamento.

Se l'indice è <1 , parte delle immobilizzazioni è finanziata con debiti a breve termine (ad esempio, fidi, scoperti, debiti vs fornitori), con maggior rischio di liquidità.

Nello specifico, da fine 2024 a fine 2025, l'indice è passato dal 0,53 a 0,90 con un significativo incremento all'approssimarsi di 1, il che significa:

- che la fondazione sta finanziando una quota maggiore degli investimenti fissi con mezzi propri o debiti a medio-lungo termine, riducendo il ricorso a finanziamenti a breve;
- che la struttura finanziaria diventa più solida e meno rischiosa: migliora l'equilibrio tra durata dei beni immobilizzati e durata delle fonti di finanziamento.

In generale un **aumento dell'indice (+0,37)** è generalmente un segnale positivo per la solidità patrimoniale e il rischio finanziario dell'impresa.

L'indice "**Banche su circolante**" indica quanto le banche sono presenti nel capitale circolante di un'azienda, vale a dire in **che misura i debiti verso le banche incidono sulle risorse liquide e a breve termine dell'impresa**. Per circolante si intende il capitale circolante ("working capital"), cioè la differenza tra gli impieghi e le attività immobilizzate. Un circolante positivo vuol dire che l'azienda ha più risorse liquide che debiti a breve; se è negativo i debiti superano le risorse.

In pratica l' "indice banche su circolante" è un rapporto percentuale che mostra:

- quanto peso hanno i debiti bancari a breve sul capitale circolante;
- oppure quanta quota del circolante è finanziata da banche rispetto ad altre fonti (fornitori, capitale proprio...)

Nel nostro caso l'indice è passato dal 10% a fine 2024 (346.151/3.424.544) al 5,3% a fine 2025 (351.066/6.579.326). **Il dimezzamento dell'indice nel corso del 2025 sta a significare che la fondazione ha ridotto la dipendenza dal credito bancario** ed è meno esposta al rischio di non rinnovo dei fidi.

Dire che l'**Indice di indebitamento si è ridotto** (dall'1,18% allo 0,74%) in un bilancio significa che la fondazione è diventata **meno dipendente dai finanziamenti esterni** (debiti verso banche, finanziarie, fornitori a lungo termine) rispetto al suo patrimonio netto o alle sue risorse. L'indice di indebitamento mette in rapporto il debito totale (o una parte di esso) con il patrimonio netto o con il totale delle attività, mostrando quanto l'azienda è finanziata dal capitale proprio rispetto al debito.

Se l'indice scende (come nel nostro caso) è perché i debiti sono calati più del patrimonio netto, oppure il patrimonio netto è aumentato più dei debiti (ad esempio per una capitalizzazione). Nello specifico **l'indice è sceso, nonostante la riduzione del patrimonio netto, per effetto di una drastica diminuzione dei debiti.**

La riduzione dell'indice si interpreta come

- un "rischio più basso": meno leva finanziaria, minor rischio di non far fronte agli interessi o al rimborso dei prestiti,
- "maggior stabilità": la struttura patrimoniale tende ad essere più solida connotando una gestione aziendale **più prudente e meno rischiosa.**

L'**"indice mezzi propri/capitale investito"** misura quanto del capitale investito nell'azienda è finanziato con il patrimonio netto, cioè con le risorse proprie. In pratica indica il grado di **"autonomia finanziaria"**: più è alto, meno l'azienda dipende da debiti esterni.

Un valore alto significa che l'impresa finanzia gran parte degli investimenti con mezzi propri.

Un valore basso significa maggiore dipendenza dal capitale di terzi, quindi più leva finanziaria e potenzialmente più rischio.

Nel nostro caso l'indice è cresciuto rispetto al 2024 di 11 punti percentuali assestandosi al 57%: il che significa che il 57% degli investimenti è coperto da mezzi propri.

E' significativo raffrontare l'**"indice mezzi propri/capitale investito"** con il ROI e il ROE.

Il primo indica **quanta parte degli investimenti è finanziata con patrimonio netto.**
(autonomia dell'impresa)

Il ROI dice quanto rende il capitale investito nell'attività operativa (riguarda la

redditività dell'impresa prima di interessi e imposte) e il **ROE quanto rende il capitale dei soci. L'indice dei mezzi propri non misura il rendimento ma la composizione della fonti di finanziamento.**

L'“**indice oneri finanziari su fatturato**” misura quanto gli interessi e gli altri costi finanziari pesano sulle vendite: **in pratica è la quota di fatturato assorbita dal debito.**

Se diminuisce di solito è un segnale positivo: l'azienda sta spendendo meno in oneri finanziari rispetto al fatturato, quindi ha più margine operativo disponibile. Nel nostro caso l'indice è passato da 1,8% (357.569/19.169.862) a 1,2% (198.890/17.098.407).

(N.B.: Per il conteggio del fatturato si è ritenuto di considerare solo i ricavi delle vendite e delle prestazioni, senza considerare i componenti straordinari ricompresi in A) 5)).

La diminuzione vuol dire che:

-il debito è diminuito

-l'azienda è finanziariamente più equilibrata.

Anche se il fatturato 2025 è diminuito rispetto al 2024 di euro -2.071.455 in valore assoluto a motivo della scissione di parte del patrimonio aziendale e la gestione diretta, a decorrere dal mese di ottobre 2024, dell'RSA da parte dell'impresa sociale “La dimora sul lago”, gli oneri finanziari non sono aumentati. La riduzione da 1,8 a 1,2 significa che ogni 100 euro di fatturato vengono assorbiti 1,2 euro di costi finanziari anziché 1,8.

Il “**margine di struttura primario**” è dato dalla differenza tra il patrimonio netto e le immobilizzazioni. Serve a capire se il capitale proprio copre interamente gli investimenti durevoli dell'azienda. Se è positivo l'impresa finanzia le immobilizzazioni con mezzi propri; se è negativo una parte delle immobilizzazioni è coperta dai debiti.

Nel nostro caso la differenza è negativa anche se corre l'obbligo di segnalare la riduzione del divario tra il 2024 e il 2025 di euro +9.619.256.

Nella relazione in esame si parla anche del “**Margine di struttura secondario**” =

(Patrimonio netto+debiti a M/L termine) – Immobilizzazioni. Il primario misura se i mezzi propri bastano a coprire gli investimenti durevoli, il secondario misura se anche il **Capitale permanente** copre le immobilizzazioni. In pratica il secondario è più ampio del primario perché include anche i finanziamenti stabili di terzi, non solo il capitale proprio.

Nel nostro caso il primario è negativo, ciò significa che la fondazione finanzia le immobilizzazioni non solo con mezzi propri.

Se il **primario è negativo ma il secondario è positivo**, vuol dire che le immobilizzazioni sono coperte anche da debiti a medio lungo termine, quindi la struttura è equilibrata (se il secondario fosse negativo, una parte delle immobilizzazioni sarebbe finanziata con debiti a breve, segnale di squilibrio finanziario). Nello specifico il margine è passato da – 658.973 a fine 2024 a + 3.128.728 a fine 2025.

L'indice di disponibilità (“**current ratio**”) è un indicatore di liquidità che misura la capacità di un'impresa di coprire i debiti a breve termine con le attività correnti. Si calcola come **attivo corrente (cassa e banca, crediti a breve, rimanenze)/passivo corrente (debiti verso fornitori, fiscali e altri debiti esigibili entro l'anno)**

Nel nostro caso nel 2024 l'indice era così determinato:
 $(1.566.407 + 54.590 + 1.341.968) / 4.083.517 = 0,72$

Nel 2025 l'indice in esame diventa $(4.902.670 + 60.815 + 1.406.577) / 3.450.598 = 1,85$

Un valore maggiore di 1, come nel nostro caso, indica in generale, che l'azienda può far fronte ai debiti correnti.

Che differenza c'è rispetto al “**quick ratio**” indicato in 1,70 nei paragrafi precedenti?

L'indice di disponibilità e il quick ratio misurano entrambi la liquidità a breve, ma il secondo è più rigoroso perché esclude il magazzino dal calcolo.

Mentre l'indice di disponibilità dà una visione più ampia della capacità di pagare i debiti a breve, il “**quick ratio**” misura se l'azienda riuscirebbe a pagare i debiti a breve senza contare sulla vendita del magazzino. Per questo il “quick ratio” di solito è più prudente e considerato adeguato se è almeno pari a 1.

Il **“quoziente di indebitamento finanziario”** misura quanto debito finanziario grava rispetto ai mezzi propri: in pratica indica quanti euro di debiti finanziari ci sono per ogni euro di patrimonio netto.

La formula più utilizzata è data da Debiti finanziari/mezzi propri. Il valore è passato da 0,74 nel 2024 (8.888.818/12.004.672) a 0,34 nel 2025 (3.544.288/10.365.644). La drastica riduzione del valore sotto 1 significa una riduzione del rischio finanziario dell'impresa.

Rispetto all'indice di indebitamento complessivo già analizzato l'indice finanziario è più severo sotto il profilo del rischio perché guarda solo i debiti che generano interessi e scadenze finanziarie vere e proprie, mentre l'indice di indebitamento complessivo dà una visione più ampia della struttura patrimoniale ma può risultare più alto anche a causa di debiti che non pesano allo stesso modo sulla solidità, come ad esempio quelli commerciali.

L' **“indice di copertura secondario”** è un indicatore di equilibrio finanziario di bilancio che misura in che misura le fonti di finanziamento “stabili” coprono l'attivo immobilizzato (capitale fisso) dell'azienda. Un valore superiore a 1, come per l'esercizio 2025, sta a significare che **le fonti durature (capitale proprio+debiti a m/termine) sono sufficienti a coprire gli investimenti fissi. L'equilibrio finanziario è soddisfacente.** Se fosse inferiore a 1 significherebbe che parte delle immobilizzazioni verrebbero finanziate con debiti a breve termine (l'azienda è meno solida dal punto di vista patrimoniale-finanziario).

Il **“capitale circolante netto”** è la differenza tra attività correnti e passività correnti di un'azienda e indica quanta liquidità di breve termine l'azienda riesce a generare per coprire i debiti imminenti.

Nel nostro caso un CCN positivo suggerisce che la fondazione riesce a coprire gli impegni a breve con risorse correnti (anno 2025 + 1.452.072)

Il **“margine di tesoreria primario”** è un indicatore di liquidità che misura se l'impresa riesce a coprire le passività correnti con le risorse più liquide, considerando anche la

liquidità differita. Se il margine è positivo, come nel nostro caso, l'azienda può far fronte ai debiti a breve con mezzi liquidi e quasi liquidi.

SITUAZIONE ECONOMICA

Di seguito l'analisi del prospetto del conto economico al 31 dicembre 2025 raffrontato con la situazione del 2024.

Voce	Esercizio 2024	Esercizio 2025	Con ebit normalizzato 2025
VALORE DELLA PRODUZIONE	19.169.862	17.098.407	17.098.407
-costi materie prime	-846.296	-773.624	-773.624
-costi per servizi	-9.079.332	-6.710.300	-6.710.300
-costi per godimento beni di terzi	-224.192	-249.811	-249.811
VALORE AGGIUNTO	9.020.042	9.364.672	9.364.672
+altri ricavi	+97.167	+989.390	+52.690
-costo del personale	-7.475.902	-7.770.347	-7.770.347
-var. rimanenze	-6.770	+6.224	+6.224
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.634.537	2.589.939	1.653.239
-amm.ti e svalutazioni	-772.532	-735.885	-735.885
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO	+862.005	+1.854.054	+917.354
-oneri diversi di gestione	-142.108	-145.338	-145.338
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	719.897	1.708.716	772.016
+proventi finanziari	+5.563	+2.004	+2.004
-interessi e altri oneri finanziari	-398.954	-3.349.750	-3.349.750
REDDITO ANTE IMPOSTE	326.506	-1.639.030	-2.575.730
-imposte correnti	-202.287		
REDDITO NETTO	124.219	-1.639.030	-2.575.730

Commento ai ricavi

La riduzione dei ricavi rispetto all'esercizio precedente è da attribuirsi in significativa parte alla chiusura dell'attività di Corgeno per effetto della scissione. L'ammontare

della riduzione è stato pari ad euro -2.071.455 pari al 12% al quale è corrisposto una significativa diminuzione dei costi per servizi.

Commento ai costi

I principali costi relativi alla gestione operativa si possono così evidenziare:

Per materie prime sussidiarie	773.624
Per servizi	6.710.300
Per godimento beni di terzi	249.811
Per il personale	7.770.347
Per ammortamento immobilizzazioni materiali	481.082
Per ammortamento immobilizzazioni immateriali	189.601
Per accantonamento rischi	65.202
Per oneri diversi di gestione	145.338

Rispetto all'esercizio precedente si segnala una generalizzata riduzione, soprattutto dei costi per servizi, che sono passati da euro 9.079.332 a fine 2024 ad euro 6.710.300 a fine 2025.

I Proventi e gli oneri finanziari, che hanno interessato il Conto Economico (vedasi C) Proventi ed Oneri Finanziari) sono i seguenti:

Interessi su depositi bancari	+227,69
Abbuoni attivi	+1.776,55
Abbuoni passivi	-1.563,51
Commissioni e spese bancarie	-41.346,14
Interessi passivi v/erario	-3.693,50
Interessi passivi su mutui/finanziamenti	-182.248,15

Altri interessi passivi	-12.949,38
minusvalenza	-3.107.949,46
Totale	-3.347.745,90

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della riclassificazione del conto economico, vengono di seguito illustrati i seguenti indicatori di bilancio:

	Esercizio 2024	Esercizio 2025
ROE		
=Utile(perdita) dell'esercizio/Patrimonio netto	1,03%	-15,81%
ROI		
=risultato operativo/totale attivo	3,29%	10,26%
ROS		
=EBIT (Reddito operativo)/Fatturato	8,53%	15,15%

Il ROE misura la redditività del capitale proprio: indica quanto utile netto l'azienda genera rispetto al patrimonio netto investito dai soci.

Nel nostro caso il ROE è < a 0, il che significa che il patrimonio netto è stato eroso per effetto della minusvalenza per la cessione della partecipazione iscritta in bilancio.

La scomposizione del ROE secondo Du Pont divide la redditività del capitale proprio in tre componenti: **marginale netto, rotazione dell'attivo e leva finanziaria.**

Le tre componenti

Marginale netto= Utile netto/ricavi misura quanta parte dei ricavi diventa utile

Rotazione dell'attivo= Ricavi/attivo totale misura quanto efficacemente l'azienda usa le attività per generare fatturato

Leva finanziaria=Attivo totale/patrimonio netto. Misura quanto il capitale proprio sostiene un attivo più grande grazie anche al debito.

Il Margine netto è pari a $-1.639.030/18.087.797 = -9\%$

La Rotazione dell'attivo è pari a $18.087.797/18.068.274 = 1$

La leva finanziaria è pari a $18.068.274/10.365.644 = 1,74$

Avere una **rotazione dell'attivo positiva** significa che l'azienda sta generando ricavi con il proprio attivo, quindi gli asset non sono "fermi" ma vengono usati per produrre vendite. In pratica è un segnale di efficienza operativa.

Una **leva finanziaria di 1,74** significa che il totale dell'attivo è 1,74 volte il patrimonio netto: per ogni 1 euro di mezzi propri l'impresa controlla 1,74 euro di attivo, quindi la struttura finanziaria è moderatamente indebitata.

Il ROI è un indicatore finanziario che misura la redditività di un investimento confrontando il guadagno ottenuto con il costo sostenuto.

La formula è data dal rapporto tra reddito operativo/Totale impieghi x 100

Nel nostro caso

Nel 2024 il valore era così determinato: $862.005/26.171.776 = 3,29\%$

Nel 2025 il valore è così ottenuto: $1.854.054/18.068.274 = 10,26\%$

Il **triplicarsi della redditività operativa**, significa che l'azienda genera il triplo di reddito operativo rispetto al capitale investito, vi è un **miglioramento di efficienza**, significa che l'azienda sta utilizzando il capitale (fisso+circolante) in modo più efficiente ed efficace, senza sprechi. In sostanza un **miglioramento sostanziale della performance aziendale**. Anche qualora fosse scorporato dal reddito operativo il valore dei ricavi straordinari (plusvalenza e lascito Serughetti pari ad euro 936.700) il ROI, nel 2025 diverrebbe: $917.354/18.068.274 = 5,08\%$, comunque positivo e incrementato rispetto al 2024.

Il ROS (Return on Sales) è un indice di redditività aziendale che misura quanto profitto un'impresa riesce a generare per ogni euro di vendita, dopo aver coperto i costi operativi.

La formula più comune prevede il rapporto tra la differenza tra ricavi e costi operativi e il fatturato aziendale. Nello specifico nel 2024: $1.634.527/19.169.862 = 8,53\%$ e nel 2025: $2.589.939/17.098.407 = 15,15\%$

E' usato per valutare l'efficienza operativa e confrontare la redditività delle vendite.

Nello specifico l'incremento del ROS tra i due esercizi sta a significare che la fondazione è diventata più redditiva sulle vendite: l'azienda riesce a trattenere una quota maggiore di profitto rispetto ai ricavi, segno di una gestione più efficiente di costi. In particolare, pur in presenza di una riduzione delle vendite, il contenimento dei costi ha consentito di far incrementare il ROS.

In sintesi

Un ROE negativo dovuto a un evento eccezionale con ROI e ROS in aumento rispetto all'anno precedente, indica che, nonostante un risultato netto negativo, l'azienda sta migliorando la sua redditività operativa e la capacità di generare reddito dagli investimenti, e quindi la situazione è temporaneamente compromessa da un fatto straordinario piuttosto che da una crisi strutturale.

Se il **ROE è negativo per evento eccezionale**: il capitale proprio produce una perdita ma riconducibile a un onere non ricorrente, non a una gestione debole in generale. Il **ROI in aumento** sta a significare che gli Investimenti fanno crescere la redditività operativa (maggiore utile sul capitale investito) segno di una gestione più efficace delle risorse; **ROS in aumento**: le vendite generano un margine operativo più alto, cioè miglior controllo dei costi e miglior prezzo.

Nel corso dell'esercizio in esame la Fondazione ha iscritto nella voce A5 del conto economico, due proventi di natura eccezionale e non ricorrenti, il primo di euro 766.700 riconducibile al lascito testamentario Serughetti consistente in un bene immobile iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale, il secondo pari ad euro 170mila derivante dalla cessione della partecipazione detenuta in "Argentum srl" avvenuta in data 27 gennaio 2025.

Tali componenti positivi di reddito, correttamente classificati tra i ricavi della gestione ordinaria, presentano carattere eccezionale e non ricorrente.

Al fine di ottenere una misura più veritiera della redditività operativa della Fondazione, in questo paragrafo viene di seguito calcolato l' "EBIT adjusted", in sostanza un EBIT normalizzato utile per valutare la performance dell'ente.

Prospetto di riconciliazione

<i>EBIT Adjusted (Risultato operativo)</i>	<i>euro +1.708.716</i>
<i>Rettifiche per componenti "non ricorrenti"</i>	
<i>-provento da lascito testamentario</i>	<i>euro - 766.700</i>
<i>-plusvalenza cessione Argentum</i>	<i>euro - 170.000</i>
	<i>=====</i>
<i>EBIT Adjusted (Risultato operativo normalizzato)</i>	<i>euro + 772.016</i>

A seguito di questa riclassificazione, che ha solo finalità informative e non modifica in alcun modo i valori risultanti dal conto economico, gli indici calcolati ed esposti nella Relazione sulla Gestione, interessati dal Reddito Operativo , vengono di seguito così modificati:

<i>indice</i>	<i>formula</i>	<i>Anno 2024</i>	<i>Anno 2025</i>	<i>Anno 2025 con Ebit normalizzato</i>
<i>ROI</i>	<i>Reddito operativo/ tot impieghi</i>	<i>862.005/ 26.171.776= 3,29%</i>	<i>1.854.054/ 18.068.274= 10,26%</i>	<i>772.016/ 18.068.274= 4,27%</i>
<i>ROS</i>	<i>Ebit/fatturato</i>	<i>1.634.537/ 19.169.862= 8,53%</i>	<i>2.589.939/ 17.098.407= 15,15%</i>	<i>1.653.239/ 17.098.407= 9,67%</i>
<i>EBITDA/ Oneri finanziario</i>		<i>1.492.429/ 349.120= 4,27%</i>	<i>2.444.601/ 182.248= 13,41%</i>	<i>1.507.901/ 182.248= 8,27%</i>

INFORMAZIONI EX ART. 2428 C.C.

Informativa sulla gestione del personale

La fondazione svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e igiene sul posto di lavoro.

Attività di ricerca e sviluppo

La fondazione non svolge attività di ricerca e sviluppo.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la fondazione

Rischio di prezzo

La fondazione è esposta al rischio di oscillazione dei prezzi delle materie prime.

La politica adottata è quella di coprire tale rischio, ove possibile, mantenendo un adeguato livello di stock del magazzino e tramite impegni con fornitori a medio-lungo termine

Rischio di credito

I crediti in essere a fine esercizio sono in massima parte nei confronti dei degenti della fondazione. Il rischio di insolvenza è mitigato dallo stanziamento di un adeguato fondo svalutazione crediti ritenuto congruo per coprire i rischi di insolvenza e pari a fine 2025 ad euro 185.937.

Rischio di liquidità

La fondazione opera per ridurre al minimo il rischio di liquidità inteso come rischio di non reperire risorse finanziarie a condizioni economiche accettabili, necessarie per l'operatività corrente. Tale obiettivo viene perseguito mantenendo un adeguato livello di liquidità disponibile, ottenendo linee di credito adeguate e monitorando le condizioni prospettiche di liquidità in relazione alla pianificazione della propria attività.

Le linee di credito risultano adeguate.

Informativa sull'ambiente

Per quanto riguarda l'ambiente la politica della fondazione è rivolta al rispetto della normativa vigente in materia: infatti si impegna attivamente a prevenire, controllare e ridurre (ove possibile) la produzione di rifiuti speciali e a potenziare l'utilizzo di fonti rinnovabili alternative rispetto alle normali fonti energetiche.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

La fondazione detiene una partecipazione nel consorzio Aequitas iscritta in bilancio alla voce A) Partecipazioni applicando il metodo del costo, dove per costo si intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri. Della partecipazione detenuta in Argentum si è già detto che è stata dismessa a gennaio 2025 realizzando una plusvalenza da cessione di euro 170.000.

Tra gli altri titoli C) Altri titoli, risulta la partecipazione nella banca di Credito Cooperativo. Il valore in bilancio corrisponde al costo sostenuto per l'acquisizione.

Si evidenzia che su tali titoli non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426, comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore.

Elenco sedi secondarie

In osservanza a quanto disposto dall'art. 2428 C.C. si indicano le sedi operative secondarie della fondazione: Sede di Morosolo, sede di Rescaldina, sede di Mozzate.

Sicurezza sui luoghi di lavoro

La fondazione opera nel rispetto della sicurezza sui luoghi di lavoro per il tramite dell'RSPP all'uopo nominato per la verifica periodica del documento di valutazione rischi e per la sicurezza dei lavoratori.

Si allega tabella delle verifiche nel corso del 2025 della fondazione da parte dell'ATS e dei NAS.

ISPEZIONI ATS - NAS ANNO 2025		
CASTANO PRIMO	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
RSA	06/03/2025	Verifica dei requisiti organizzativi e gestionali di esercizio e di accreditamento
CDI	06/03/2025	Verifica dei requisiti organizzativi e gestionali di esercizio e di accreditamento
RSA	14/05/2025	Appropriatezza assistenziale (98,5%)
CDI	22/05/2025	Appropriatezza assistenziale (100%)
RSA APERTA	22/05/2025	Verifica mantenimento dei requisiti organizzativi gestionali ed appropriatezza assistenziale (97,9%)
RSA	25/05/2025	Ispezione NAS LOCALI CUCINA
RSA	25/05/2025	Ispezione NAS STRUTTURA
RESCALDINA	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
RSA	15/06/2025	ISPEZIONE NAS STRUTTURA/CUCINA
RSA APERTA	26/06/2025	Verifica mantenimento dei requisiti organizzativi gestionali ed appropriatezza assistenziale (97,4%)
RSA	19/08/2025	ISPEZIONE ATS LOCALI CUCINA
MOROSOLO	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
RSA	11/02/2025	ISPEZIONE ATS LOCALI CUCINA
MOZZATE	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
RSA/CA	29/07/2025	ISPEZIONE ATS LOCALI CUCINA
RSA APERTA	25/11/2025	Verbale Vigilanza - Appropriatezza (100%)
CURE DOMICILIARI	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
MOROSOLO	03/03/2025	VERIFICA MANTENIMENTO REQUISITI DI ESERCIZIO E ACCREDITAMENTO
MOROSOLO	17/06/2025	Appropriatezza assistenziale (98,1%)
ENTE UNICO	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
POLIAMBULATORIO	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
CORGENO	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
RSA	25/02/2025	VERBALE POST ACCREDITAMENTO (La Dimora sul Lago Impresa Sociale S.r.l.)
VALMADRERA	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA
RSA	31/03/2025	ISPEZIONE ATS LOCALI CUCINA
AMM. TRASPARENTE	DATA	TIPOLOGIA VERIFICA

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

- **Brevi cenni storici**

La Fondazione Opera Pia Francesca Colleoni De Maestri nacque nel rispetto delle volontà della contessa Francesca De Maestri, vedova del nobile Federico Colleoni. La contessa nel 1886 fece costruire in Castano Primo un ospedale destinato ai malati castanesi meno abbienti, con preferenza per i coloni delle sue terre.

Vennero chiamate a gestire l'ospedale le suore dell'Ordine della Carità. L'ospedale venne aperto nel 1903. Nel 1907 l'edificio venne ampliato portandolo da 6 posti a 40 posti. La Contessa dispose nel suo testamento che alla sua morte venisse fondata una Opera Pia. Nacque così la 'Opera Pia Francesca Colleoni De Maestri che con R.D. del 17/03/1910 venne trasformata in ente morale.

Nel corso del 2025 si è potuto assistere ad un miglioramento della situazione economica complessiva grazie all'incisiva politica di contenimento e di contrazione dei costi. Egualmente in miglioramento anche la dimensione delle liste d'attesa, importante sintomo di una rinnovata fiducia, da parte delle famiglie, per il nostro settore di attività e per la nostra realtà in particolare.

- **Fatti di particolare rilievo**

Riportiamo di seguito alcuni fatti di particolare rilevanza che si ritiene utile portare alla Vostra attenzione, accaduti nell'esercizio 2025

- 1) **Attività e progetti per il contenimento dei costi**

Si è proceduto con l'analisi delle principali forniture di beni e servizi valutandone la congruità rispetto alle attuali esigenze operative della Fondazione, sia alle normative vigenti che alla convenienza rispetto a quanto proposto dagli altri operatori del settore. L'obiettivo che è stato perseguito è quello di ottenere risultati migliori a condizioni eventualmente migliori.

- 2) **A gennaio 2025 si è arrivati alla cessione del 100% delle quote detenute in Argentum srl che aveva richiesto originariamente l'investimento di euro 30.000 a titolo di capitale di rischio (pari al 30% del capitale sociale della Società) ed un finanziamento, quale socio, a favore della stessa di euro**

320mila. Il corrispettivo per la cessione delle quote ha reso euro 200.000 oltre alla restituzione dell'intero finanziamento concesso.

- 3) A maggio 2025 con atti Rogiti Notai Bez/Benvenuti è intervenuta la cessione dell'intera quota detenuta nella Dimora sul Lago a Libenau Impresa Sociale srl con sede in Bolzano. Con questi atti si è concluso il processo di riordino finanziario ed economico della Fondazione, comportando l'abbassamento significativo dell'indebitamento complessivo, l'estromissione di un "asset" che avrebbe frenato l'attività e lo sviluppo della Fondazione e ricostituita la sua riserva di liquidità.
- 4) Si è proseguito nell'implementazione di nuovi processi e procedure per l'informatizzazione e la razionalizzazione della struttura amministrativa della Fondazione in modo che le persone che operano e collaborano per il suo funzionamento abbiano la possibilità di avere a disposizione i migliori strumenti nel rispetto della normativa vigente.
- 5) Tra i fatti significativi avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio in esame ci preme ricordare la stesura dell'accordo aziendale con le OO.SS e i lavoratori in data 26 gennaio 2026 riguardante l'erogazione dei "tempi di vestizione" al personale infermieristico e la vendita dell'appartamento in Casale Corte Cerro avvenuta in data 23 marzo 2026.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In relazione all'evoluzione prevedibile della gestione, l'organo amministrativo conferma che l'azienda è destinata a mantenere la sua continuità aziendale per i 12 mesi successivi, con un equilibrio economico, patrimoniale e finanziario stabile e sostenibile.

Gli amministratori hanno implementato strumenti efficaci e tempestivi per il monitoraggio costante dell'andamento della fondazione, attraverso i quali effettuare un controllo periodico degli equilibri economico-patrimoniali-

finanziari della gestione, finalizzato alla verifica della sostenibilità del debito e della permanenza della prospettiva di continuità aziendale. La valutazione è stata effettuata predisponendo un documento di previsione per il 2026 che dimostra la capacità economico finanziaria di assolvere le obbligazioni assunte.

Le verifiche di bilancio dell'esercizio 2026 fanno presumere il raggiungimento di un risultato in equilibrio.

CONCLUSIONI

Signori Consiglieri, alla luce delle considerazioni sopra svolte e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invito

Ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2025 unitamente alla Nota Integrativa ed alla presente Relazione sulla gestione che lo accompagnano

A coprire la perdita dell'esercizio con le riserve di patrimonio.

Vi ringrazio per la fiducia accordata e Vi invito ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Presidente

Landi Livio

Castano Primo, lì 10 giugno 2026

La sottoscritta Dott.ssa Maria Cristina Braga, ai sensi dell'art. 31, comma 2 – quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente è conforme all'originale depositato presso la sede dell'impresa sociale. La sottoscritta professionista attesta ai sensi dell'articolo 47 del DPR 445/2000, che i documenti informatici sono conformi ai documenti consegnati dal legale rappresentante al professionista incaricato ai fini del deposito al Registro Imprese.