FONDAZIONE PORTA SPINOLA

SEDE LEGALE: MARIANO COMENSE (CO) - VIA SANTO STEFANO, 28
FONDO DI DOTAZIONE: € 5.750.000
REGISTRO IMPRESE DI COMO - CODICE FISCALE: 81008470130
REA N. 278710 - PARTITA I.V.A.: 02418440133
Socio Unico Fondatore: Comune di Mariano Comense

* * * * * * * * * * *

Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

* * * * * * * * * * *

PREMESSA

La Fondazione Porta Spinola persegue scopi di utilità sociale fornendo, in regime di accreditamento di cui al D.Lgs. n. 502/92 e successive modificazioni, prestazioni e servizi previsti dal sistema integrato nazionale dei servizi sociali e dal piano socio sanitario della Regione Lombardia, tra cui principalmente la gestione di una "Residenza Sanitaria e Assistenziale" e di un "Centro Diurno Integrato" per anziani.

La Fondazione Porta Spinola trae origine dalla trasformazione della preesistente "I.P.A.B. Centro Geriatrico Porta Spinola di Mariano Comense" ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 207/2001 e della L.R. n. 1/2003, che hanno disciplinato il processo di riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (I.P.A.B.) di cui alla Legge n. 6972/1980 nel quadro della realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali di cui all'art. 1 della Legge n. 328/2000.

In ossequio a tali normative ed in particolare all'art. 16 del D.Lgs. n. 207/2001, nell'ambito della trasformazione opelegis, l'"I.P.A.B. Centro Geriatrico Porta Spinola" ha concretizzato l'opzione normativa della sua depubblicizzazione assumendo la qualificazione di persona giuridica di diritto privato senza scopo di lucro avente natura di fondazione, conformemente agli orientamenti espressi dal Comune di Mariano Comense nelle deliberazioni consiliari n. 52 e 53 del 29 settembre 2003.

La Giunta della Regione Lombardia, visto il Regolamento Regionale n. 11/2003 di attuazione della L.R. n. 1/2003, con deliberazione n. VII/15776 del 23 dicembre 2003 ha deliberato la trasformazione dell'"I.P.A.B. Centro Geriatrico Porta Spinola" in Fondazione di diritto privato senza scopo di lucro denominata "Fondazione Porta Spinola", disponendo l'iscrizione della stessa nel registro regionale delle persone giuridiche private, di cui al regolamento n. 2/2001, in data 31 dicembre 2003 al fine di far decorrere gli effetti della trasformazione a partire dal 1 gennaio 2004 come previsto dall'art. 4 comma 2 del Regolamento Regionale n. 11/2003.

Il Comune di Mariano Comense, in qualità di "Socio Unico Fondatore", con deliberazione della Giunta Comunale n. 194 del 10 giugno 2004 ha approvato la situazione patrimoniale di conferimento alla data del 1 gennaio 2004, che evidenzia un Fondo di dotazione iniziale di Euro 5.750.000, ed ha altresì approvato l'inventario dei beni immobili e mobili conferiti in proprietà alla Fondazione Porta Spinola alla stessa data.

L'esercizio 2004 ha rappresentato pertanto il primo anno di attività della Fondazione Porta Spinola quale nuova entità soggetta alle norme civilistiche, di contabilità e di bilancio applicabili alle persone giuridiche di diritto privato.

CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del Codice Civile (c.c.), è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, ed è corredato dalla Relazione sulla Gestione predisposta ai sensi di quanto previsto dall'art. 2428 c.c..

Il bilancio è stato redatto secondo i criteri previsti dalla vigente normativa e dai principi contabili emanati dall'OIC, nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione e il risultato economico dell'esercizio, come richiesto dall'art. 2423, comma 2, c.c..

Nella presente Nota Integrativa, oltre alle informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge, sono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2423, comma 3, c.c..

In conformità con le disposizioni contenute nell'art. 2423 comma 4 c.c., l'osservanza degli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa è avvenuta tenendo conto della rilevanza dei relativi effetti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Il bilancio che presentiamo è formato dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa, predisposti secondo gli schemi ed i contenuti informativi stabiliti dalle vigenti disposizioni del Codice Civile. In aggiunta a tali disposizioni, si è tenuto conto di quanto disciplinato dal Principio Contabile OIC 12 - Composizione e schemi del bilancio d'esercizio- emanato dall'Organismo Italiano di contabilità ed integrati, ove necessario, con le specifiche informazioni previste dal Regolamento di attuazione della L.R. n. 1/2003.

In particolare:

- la struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è conforme alle disposizioni previste dall'art. 2423-ter c.c.;
- il contenuto dello Stato Patrimoniale è conforme a quanto previsto dall'art. 2424 c.c. e alle Disposizioni relative a singole voci dello stato patrimoniale contenute nell'articolo 2424-bis c.c.;
- il contenuto del Conto Economico è conforme a quanto previsto dall'art. 2425 c.c. e alle disposizioni previste dall'art. 2425-bis c.c. in materia di Iscrizione dei ricavi, proventi, costi ed oneri;
- il Rendiconto Finanziario è stato predisposto in conformità a quanto previsto dall'art. 2425-ter c.c. e alle disposizioni contenute nel Principio Contabile OIC 10 - Rendiconto finanziario;
- il contenuto della Nota Integrativa è conforme alle disposizioni contenute negli articoli 2427 e 2427-bis c.c., alle ulteriori norme di legge che ne riguardano il contenuto e, come già specificato, contiene le informazioni complementari ritenute necessarie al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono redatti in unità di euro e presentano ai fini comparativi i dati dell'esercizio precedente. Ai fini di una maggiore chiarezza espositiva si procede, qualora se ne ravvisi l'opportunità, all'adattamento delle voci dell'esercizio precedente.

La Nota Integrativa evidenzia le variazioni intervenute nella consistenza delle singole componenti patrimoniali ed economiche del bilancio rispetto all'esercizio precedente.

PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO

Per quanto riguarda i principi di redazione del bilancio si è fatto riferimento all'art. 2423-bis del Codice Civile, e in particolare:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.
- non vi è stata la necessità di valutare separatamente elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente.

Si evidenzia infine che:

- non vi sono elementi da segnalare in termini di comparabilità delle voci con quelle dell'esercizio precedente e/o di necessità di adattamento delle stesse;
- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga di cui all'art. 2423, quinto comma, del Codice Civile.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Nel corso dell'esercizio 2025 non si sono verificati fatti di particolare rilievo riguardanti specificamente la Fondazione.
Si forniscono comunque alcune importanti informazioni:

Direttore sanitario

A seguito delle dimissioni del Dott. Stefano Zara del dicembre 2024, dal 01 febbraio 2025 il nuovo Direttore Sanitario incaricato è la Dott.ssa Maria Grazia Di Maggio.

Gara d'appalto contratto di acquisto servizi ausiliari integrati 2025-2030

La Centrale Unica di committenza della Provincia di Como ha esperito la gara d'appalto avente per oggetto l'affidamento dei servizi tutelari, riabilitativi, di guardaroba e di pulizia e sanificazione (sinteticamente denominati "servizi ausiliari integrati"), necessari per il funzionamento degli ambiti gestiti dalla Fondazione Porta Spinola di Mariano Comense, ossia una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), un Centro Diurno Integrato (CDI) e un Servizio Mini Alloggi (MAP) con contestuale fornitura del materiale, delle attrezzature e degli ausili sanitari specificamente previsti e individuati nel Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale. Le operazioni di gara si sono concluse con l'aggiudicazione all'ATI Coop. Seriana 2000/ Markas con contratto quinquennale sottoscritto il 31 luglio 2025 per l'importo complessivo per i 5 anni pari ad Euro 6.986 migliaia oltre oneri della sicurezza per Euro 78 migliaia.

Gara d'appalto lavori di completamento e ampliamento dell'edificio "Il Borgo"

Con delibera n. 26 del 07/10/2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le modifiche al progetto relativo alle opere di completamento e ampliamento del piano terra dell'edificio "Il Borgo" al fine di trasferirvi il Centro Diurno Integrato oggi allocato al piano terra dell'immobile RSA
La Gara d'appalto esperita dalla Centrale Unica di Committenza CUC della provincia di Como si è conclusa in data 24/01/2025 ed è risultata vincitrice la ditta Selva Mercurio di Como che ha offerto un ribasso pari al 17,987% dell'importo a base d'asta di Euro 339 migliaia, escluso gli oneri della sicurezza pari ad Euro 9 migliaia. Il contratto con la ditta appaltatrice è stato sottoscritto nel mese di ottobre 2025 e i lavori sono attualmente in corso, ancorchè in fase di completamento.

Adozione nuove rette

A fronte della copertura dei costi derivanti dalla gestione di tutti i servizi della Fondazione il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 16/12/2024 ha deliberato di applicare un aumento delle rette a far data dal 1/1/2025 come segue:

a) per gli attuali ospiti della RSA al 31/12/2024 un aumento di Euro 3 al giorno, portando così la retta giornaliera a Euro 75;
b) per i nuovi ospiti che verranno accolti a partire dal gennaio 2025 una retta giornaliera pari ad Euro 79;
c) per il servizio CDI un aumento giornaliero di Euro 3, portando così la retta giornaliera ad Euro 35, con il pagamento della retta in base alle giornate prenotate e non alle sole frequentate.

Tenuto conto della sua rilevanza patrimoniale, si forniscono di seguito alcune informazioni riguardanti il lascito testamentario della Sig.ra Teresina Mauri:

Lascito testamentario

Con riferimento al lascito testamentario della Signora Teresina Mauri, in data 23 marzo 2023 l'esecutore testamentario ha depositato presso il Tribunale di Como il rendiconto finale della propria gestione ex art. 709 del Codice Civile dal quale si evince che rimane da estinguere il conto corrente aperto presso Banca Intesa, che presentava a tale data un saldo attivo di circa Euro 144 migliaia destinato in buona parte al pagamento del compenso dell'esecutore testamentario per l'attività svolta e delle spese di gestione dallo stesso anticipate. Compenso e spese che nel frattempo sono stati regolarmente pagati dalla Fondazione e che troveranno rifusione una volta estinto il predetto conto corrente.

Il Presidente vicario del Tribunale di Como con provvedimento del 29 aprile 2023 ha approvato ed autorizzato quanto richiesto dall'esecutore testamentario.

L'estinzione del predetto conto avverrà una volta ottenuta la firma degli eredi (Fondazione Porta Spinola e "Il Mantello associazione di volontariato"), che sino ad oggi non hanno manifestato alcuna volontà a procedere. A tale riguardo il Consiglio di Amministrazione della Fondazione Porta Spinola nella seduta dello scorso 8 giugno 2023 ha deliberato di incaricare, unitamente al coerede Il Mantello, un legale al fine di verificare alcuni aspetti degni di approfondimento emersi nel corso della gestione testamentaria.

In particolare, in data 26/07/2023 il legale incaricato ha presentato atto di esposto-denuncia contro ignoti, e all'occorrendo querela, alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Como al fine di effettuare le opportune indagini con riferimento a presunte ipotesi di reato con particolare riferimento ad assegni emessi e prelievi effettuati in prossimità del decesso della defunta Mauri Teresina.

Sulla base di quanto riferito dal Legale incaricato il procedimento, assegnato al PM Dott. Rose e rubricato al n. 6335/2023 RGNR Mod. 44, risulta attualmente ancora in indagine.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

I principi contabili ed i criteri di valutazione cui si è fatto riferimento per la redazione del bilancio sono quelli dettati dal Codice Civile, integrati dai Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), tenendo conto del costante aggiornamento delle Norme e dei Principi di riferimento. In particolare, con riferimento ai recenti aggiornamenti da parte dell'OIC dei Principi Contabili Nazionali, si precisa che:

- non vi sono crediti e/o debiti per i quali l'applicazione del criterio del costo ammortizzato comporti effetti rilevanti;
- nell'esercizio ed in quello precedente la Fondazione non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati attivi e\o passivi;
- la Fondazione non possiede né ha posseduto azioni proprie.

Riportiamo qui di seguito i più significativi principi contabili e criteri di valutazione adottati.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e sono esposte in bilancio al netto delle quote di ammortamento imputate direttamente alle singole voci.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali sono calcolati in relazione alla durata di utilizzazione prevista.

I criteri di ammortamento applicati sono i seguenti:

- oneri pluriennali amm. in 5 esercizi
- oneri pluriennali per sito web amm. in 4 esercizi
- licenze software amm. in 3 esercizi

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali conferite dal Comune Fondatore nel 2004 sono iscritte ai valori di conferimento, quelle acquisite successivamente dalla Fondazione sono iscritte al costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, mentre quelle ereditate sono iscritte ad un valore determinato sulla base di una perizia di stima predisposta da un esperto indipendente.

Le suddette immobilizzazioni sono esposte in bilancio al netto dei rispettivi fondi ammortamento.

Le quote di ammortamento sono calcolate secondo un piano che prevede l'ammortamento sistematico delle immobilizzazioni, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione.

La valutazione della durata della residua possibilità di utilizzazione ha condotto all'individuazione di aliquote di ammortamento rappresentative della vita utile economico-tecnica dei cespiti.

Sulla base della sopra citata valutazione, le aliquote applicate sono le seguenti:

- fabbricati 2,5%
- fabbricati MAP "Il Borgo" 2%
- immobili civile abitazione 2%
- impianti e macchinari 10%
- attrezzatura varia 12,5%

- macchine d'ufficio elettroniche 20%
- mobili e arredi 10-12%
- presidi specifici per degenti 25%
- biancheria 40%

Per i beni nuovi entrati in funzione nell'esercizio 2025 si è prevista l'applicazione delle rispettive aliquote di ammortamento in misura ridotta al 50%.

I costi di manutenzione e riparazione aventi natura ordinaria sono imputati direttamente al Conto Economico nell'esercizio in cui vengono sostenuti.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori eventualmente sostenuti.

I titoli ereditati sono iscritti al loro valore nominale, rettificato da apposito fondo al fine di tener conto delle eventuali perdite di valore degli stessi derivanti dal prevedibile andamento futuro dei tassi di interesse.

Nel caso in cui alla data di chiusura dell'esercizio il relativo valore risulti durevolmente inferiore al costo così determinato, l'immobilizzazione viene iscritta a tale minor valore; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Rimanenze

Le rimanenze di materie sussidiarie e di consumo sono iscritte al costo di acquisto, ovvero al valore desumibile dall'andamento del mercato se minore.

Crediti

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426, comma 2, del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile e dal Principio Contabile OIC 15.

I crediti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della Fondazione, sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie non immobilizzate sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori eventualmente sostenuti.
I titoli ereditati sono iscritti al valore di mercato al momento del trasferimento al dossier titoli della Fondazione.

Nel caso in cui alla data di chiusura dell'esercizio il relativo valore risulti inferiore al costo così determinato, l'attività finanziaria viene iscritta a tale minor valore; tale minor valore non viene mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

Disponibilità liquide

Sono iscritte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono annualmente verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono costituiti da accantonamenti a fronte di perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, per i quali, alla chiusura dell'esercizio non era determinato l'ammontare o la data di sopravvenienza.
Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.
Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.
Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art. 2426, comma 2, del Codice Civile, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del Codice Civile e dal Principio Contabile OIC 19. I debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica della Fondazione, sono iscritti al valore nominale.

Ricavi e proventi, costi ed oneri

I ricavi ed i costi sono imputati a conto economico per competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti e nel rispetto del principio della prudenza.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte dell'esercizio sono calcolate sulla base del reddito imponibile in applicazione della vigente normativa fiscale specificamente applicabile alle fondazioni di diritto privato (ex IPAB).

Non esistono i presupposti per iscrivere in bilancio passività per imposte differite o attività per imposte anticipate.

COMPOSIZIONE E VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

Passiamo ora ad illustrare le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo più significative, nonché la loro composizione:

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

BI) Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2025	Euro	49.476
Saldo al 31/12/2024	Euro	38.480
Variazione	Euro	10.996

I movimenti intervenuti nell'esercizio sono analiticamente indicati nella seguente tabella:

Descrizione	**BI4)** Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	**BI7)** Altre immobilizz. immateriali	TOTALE
Costi storici es. prec.	23.812	71.988	95.800
Fondi amm.to es. prec.	(23.812)	(33.507)	(57.320)
Saldo al 31/12/2024	**0**	**38.480**	**38.480**
Incrementi	732	27.374	28.106
Decrementi			-
Utilizzi fondi amm.			-
Ammortamenti	(242)	(16.868)	(17.110)
Saldo al 31/12/2025	**490**	**48.986**	**49.476**

Come già detto nei criteri di valutazione, le immobilizzazioni immateriali sono esposte al netto delle quote di ammortamento imputate direttamente alle singole voci.

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" accoglie esclusivamente gli investimenti relativi a programmi software.

Nell'ambito delle "Altre immobilizzazioni" sono contabilizzati costi pluriennali per opere interne alla residenza sanitaria assistenziale e costi sostenuti per consulenze professionali principalmente nell'ambito della valutazione del rischio sismico della struttura immobiliare e delle analisi volte ad individuare le Aree Strategiche d'Affari (A.S.A.).

L'incremento dell'esercizio è relativo ai costi sostenuti per l'espletamento delle gare d'appalto per l'affidamento dei servizi ausiliari integrati, nonché ai costi sostenuti per consulenze professionali nell'ambito del progetto di ampliamento della capacità ricettiva della Fondazione.

BII) Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Euro	4.913.322
Saldo al 31/12/2024	Euro	5.031.981
Variazione	Euro	118.659

La movimentazione complessiva dell'esercizio 2025, suddivisa per voce di bilancio, è riassunta nella seguente tabella:

Descrizione	Terreni e Fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobiliz. in corso e acconti	TOTALE
Costi storici es. prec.	7.041.989	933.098	314.295	631.578	50.214	8.971.174
Fondi amm.to es. prec.	(2.703.639)	(515.946)	(279.795)	(439.812)		(3.939.193)
Saldo al 31/12/2024	**4.338.349**	**417.152**	**34.500**	**191.766**	**50.214**	**5.031.982**
Incrementi	-	3.026	29.760	3.818	109.751	146.355
Decrementi	-	-	(3.634)	(7.416)		(11.050)
Utilizzo fondi amm.to	-	-	3.634	7.416		11.050
Ammortamenti	(160.648)	(69.782)	(9.136)	(25.448)		(265.014)
Saldo al 31/12/2025	**4.177.701**	**350.396**	**55.124**	**170.136**	**159.965**	**4.913.322**

L'incremento principale dell'esercizio riguarda la categoria "Attrezzature industriali e commerciali" ed è riferito per Euro 24 migliaia all'acquisto di attrezzatura sanitaria.
L'incremento delle "Immobilizzazioni in corso e acconti" è rappresentato per Euro 54 migliaia da acconti versati al Condominio S. Andrea per la realizzazione di interventi straordinari sulle unità immobiliari ereditate e per Euro 56 migliaia dall'anticipazione contrattuale per lavori di ampliamento dell'edificio "*Il Borgo*" per la realizzazione del nuovo Centro Diurno Integrato.

Nell'ottica dello sforzo teso ad incrementare in modo continuativo il livello dei servizi offerti ai degenti, gli altri investimenti dell'esercizio, pari a circa Euro 7 migliaia, sono stati mirati al perseguimento di ulteriori miglioramenti nella qualità ed efficienza della struttura a vantaggio sia degli ospiti della struttura che della sicurezza degli operatori.

Qui di seguito sono riportate, per ogni voce di bilancio, le movimentazioni intervenute nell'esercizio 2025 a livello di singole categorie di cespiti.

BII 1) Terreni e fabbricati

Descrizione	Terreni indisponibili	Terreni disponibili	Fabbricati indisponibili	Fabbricati disponibili	Costruzioni leggere	TOTALE
Costi storici es. pr.	240.000	64.000	5.942.461	767.532	27.996	7.041.989
Fondi amm.to es. pr.	0	0	(2.567.617)	(108.026)	(27.996)	(2.703.639)
Saldo al 31/12/2024	**240.000**	**64.000**	**3.374.843**	**659.506**	**0**	**4.338.349**
Incrementi						
Decrementi						-
Ammortamenti			(144.447)	(16.201)		(160.648)
Saldo al 31/12/2025	**240.000**	**64.000**	**3.230.396**	**643.305**	**0**	**4.177.701**

I terreni indisponibili sono quelli relativi alla sede istituzionale, ed in particolare sono costituiti dal parco Porta Spinola e da spazi pertinenziali al fabbricato della sede appositamente attrezzati per le esigenze ricreative degli ospiti e dei visitatori.

Analogamente i fabbricati indisponibili sono costituiti dall'immobile nel quale si trova la sede istituzionale della Fondazione, destinato statutariamente ad essere residenza sanitaria assistenziale per anziani, nonché, a decorrere dall'esercizio 2022, dall'immobile "Il Borgo" ristrutturato e destinato a "Mini Alloggi Protetti" per persone anziane autosufficienti o con lievi difficoltà.

Per quanto riguarda la parte disponibile del patrimonio immobiliare della Fondazione, essa è costituita da un terreno sito in via Morandi, da un'unità immobiliare ad uso residenziale (la "*Casa della Musica*"), situata in posizione contigua rispetto alla sede istituzionale, attualmente inutilizzata e in attesa di specifica destinazione.
Inoltre nel corso dell'esercizio 2022 si sono aggiunti al patrimonio disponibile gli immobili civili (appartamenti e negozi) ereditati dalla Signora Teresina Mauri ed iscritti ad un valore determinato sulla base di una perizia di stima predisposta da un esperto indipendente rilasciata in data 22 luglio 2022. Tali fabbricati risultano locati ad affittuari privati.

Le costruzioni leggere sono costituite dalla bussola di ingresso della residenza.

Ad eccezione degli immobili civili ereditati e dei Mini Alloggi Protetti, gli immobili sopra descritti sono stati originariamente conferiti alla Fondazione da parte del Socio Unico, Comune di Mariano Comense, e dalla preesistente IPAB Centro Geriatrico Porta Spinola per effetto della trasformazione citata in premessa.

BII 2) Impianti e macchinario

Descrizione	Impianti generici	Impianti specifici	Impianti telefonici	Impianti sanitari	Altri impianti e macchinari	TOTALE
Costi storici es. prec.	439.769	369.174	44.808	3.091	76.256	933.098
Fondi amm.to es. prec.	(248.964)	(167.570)	(38.189)	(1.082)	(60.141)	(515.946)
Saldo al 31/12/2024	**190.805**	**201.604**	**6.619**	**2.009**	**16.115**	**417.152**
Incrementi	1.442	1.584				3.026
Decrementi						0
Ammortamenti	(31.848)	(32.374)	(1.598)	(309)	(3.653)	(69.782)
Saldo al 31/12/2025	**160.399**	**170.814**	**5.021**	**1.700**	**12.462**	**350.396**

Gli incrementi degli "Impianti generici" si riferiscono alla fornitura e posa di plafoniere e alla sostituzione di una valvola di intercettazione combustibile per boiler.

Gli incrementi degli "Impianti specifici" sono relativi alla fornitura e sostituzione di scheda per le porte e display.

BII 3) Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Attrezzatura sanitaria	Attrezzatura da cucina	Attrezzatura varia	TOTALE
Costi storici es. prec.	235.528	30.827	47.940	314.295
Fondi amm.to es. prec.	(219.094)	(27.118)	(33.583)	(279.795)
Saldo al 31/12/2024	**16.434**	**3.709**	**14.357**	**34.500**
Incrementi	23.669	1.818	4.273	29.760
Decrementi	(958)	(1.800)	(876)	(3.634)
Utilizzi fondi amm.	958	1.800	876	3.634
Ammortamenti	(4.637)	(1.239)	(3.260)	(9.136)
Saldo al 31/12/2025	**35.466**	**4.288**	**15.370**	**55.124**

Gli incrementi della voce sono riferiti a:

- "Attrezzatura sanitaria": acquisto di letti elettrici, di una sedia doccia e di un telecomando GH3 senza display;
- "Attrezzatura da cucina": acquisto di un'affettatrice;
- "Attrezzatura varia": installazione estintori e kit anti-incendio.

BII 4) Altri beni

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine elettroniche	Automezzi e Altri beni	TOTALE
Costi storici es. prec.	492.995	76.584	61.999	631.578
Fondi amm.to es. prec.	(343.952)	(68.037)	(27.823)	(439.812)
Saldo al 31/12/2024	**149.043**	**8.547**	**34.176**	**191.766**
Incrementi		3.818		3.818
Decrementi	(7.416)			(7.416)
Utilizzi fondi amm.	7.416			7.416
Ammortamenti	(22.159)	(3.289)	0	(25.448)
Saldo al 31/12/2025	**126.884**	**9.076**	**34.176**	**170.136**

L'incremento della voce "Macchine elettroniche" è relativo all'acquisto di computer e di firewall con abbonamento security bandle.

BII 5) Immobilizzazioni in corso e acconti

La voce ammonta ad Euro 159.965 e si è incrementata di Euro 110 migliaia, come già illustrato in precedenza.

BIII) Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2025	Euro	1.062.185
Saldo al 31/12/2024	Euro	1.312.185
Variazione	Euro	(250.000)

La voce è rappresentata dai titoli (BTP e Obbligazioni) che la Fondazione ha ereditato dalla Signora Teresina Mauri e che il Consiglio di Amministrazione, in virtù delle loro caratteristiche e dei relativi rendimenti, ha deliberato di mantenere in portafoglio fino alla naturale scadenza.

Gli Amministratori, tenuto conto delle prospettive future di incremento dei tassi di interesse e delle scadenze a medio/lungo termine dei predetti titoli, hanno ritenuto di iscriverli al valore nominale opportunamente rettificato da un apposito fondo, stimato pari ad Euro 250 migliaia, a fronte delle eventuali perdite di valore degli stessi derivanti dal presumibile andamento futuro dei tassi di interesse.

Nel corso del 2025 sono stati rimborsati titoli, in quanto giunti a scadenza, per Euro 250 migliaia, di cui Euro 225 migliaia di BTP ed Euro 25 migliaia di Obbligazioni BCC Cantù.

Gli interessi maturati su tali titoli hanno consentito alla Fondazione di realizzare nell'esercizio 2025 proventi finanziari complessivi pari a circa Euro 47 migliaia.

La voce comprende anche depositi cauzionali attivi per un importo del tutto irrilevante (Euro 185).

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI) Rimanenze

Saldo al 31/12/2025	Euro	17.675
Saldo al 31/12/2024	Euro	16.956
Variazione	Euro	719

Le rimanenze sono costituite principalmente da materiale sanitario e medicinali, nonché da materiale di guardaroba, cancelleria e stampati.
I criteri di valutazione adottati sono quelli illustrati nella prima parte della presente Nota Integrativa.

CII 1) Crediti verso clienti

Saldo al 31/12/2025	Euro	19.016
Saldo al 31/12/2024	Euro	25.106
Variazione	Euro	(6.090)

I crediti verso clienti sono principalmente nei confronti dei pazienti per le rette di fine anno ancora da incassare al 31 dicembre 2025 (circa Euro 17 migliaia), nonché nei confronti di società operanti nella struttura verso le quali vi sono fatture da emettere per circa Euro 2 migliaia, principalmente per rimborsi di spese relativi ad utenze.

I crediti verso clienti comprendono anche Euro 11 migliaia di crediti verso privati affittuari delle unità immobiliari ad uso abitativo ereditate di cui Euro 7 migliaia relativi ad un cliente moroso che non ha onorato parte dei canoni di locazione relativi alle annualità 2023 e 2024; con quest'ultimo la Fondazione ha stipulato in data 30 maggio 2025 un accordo di cessione volontaria del credito attraverso il quale il datore di lavoro presso cui il cliente moroso lavora si è reso disponibile a versare mensilmente alla Fondazione la somma di Euro 1.000 per il saldo dell'affitto e delle spese mensili e per la differenza a parziale copertura del debito arretrato.

Sulla base di quanto sopra, già dal 2024, si è adeguato il valore nominale dei predetti crediti al loro valore di presunto realizzo mediante lo stanziamento di apposito fondo svalutazione crediti pari ad Euro 10 migliaia.

CII 4) Crediti verso controllanti

Saldo al 31/12/2025	Euro	5.000
Saldo al 31/12/2024	Euro	5.218
Variazione	Euro	(218)

Trattasi del credito residuo vantato a fine esercizio nei confronti del Comune di Mariano Comense, quale Socio Unico Fondatore, ed è sostanzialmente relativo al contributo per la gestione di corsi di attività motoria over 55.

CII 5bis) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2025	Euro	4.508
Saldo al 31/12/2024	Euro	5.353
Variazione	Euro	(845)

Il saldo a fine esercizio è costituito principalmente dai crediti per imposte Irap e IVA.

CII 5quater) Crediti verso altri

Saldo al 31/12/2025	Euro	80.785
Saldo al 31/12/2024	Euro	132.637
Variazione	Euro	(51.852)

Sono costituiti da crediti vantati nei confronti di soggetti terzi diversi dalla clientela, come riportato nello schema seguente:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Verso ATS (ex ASL)	39.549	76.166	(36.617)
Altri	41.236	56.471	(15.235)
Esigibili entro l'esercizio	**80.785**	**132.637**	**(51.852)**
Esigibili oltre l'esercizio	**0**	**0**	**0**
Totale	**80.785**	**132.637**	**(51.852)**

I crediti verso l'Azienda Territoriale Sanitaria (ex ASL) sono così costituiti interamente da fatturare da emettere per contributi RSA a saldo 20254.

I crediti verso altri sono rappresentati per Euro 41 migliaia dal credito verso l'esecutore testamentario per il compenso a lui pagato per l'attività svolta e per le spese di gestione dallo stesso anticipate con riferimento al lascito testamentario della Signora Mauri Teresina, che troveranno rifusione una volta estinto il conto corrente ancora aperto presso Banca Intesa di cui si è detto in premessa.

CIII) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2025	Euro	3.136.695
Saldo al 31/12/2024	Euro	2.936.695
Variazione	Euro	200.000

Trattasi di investimenti temporanei di liquidità.

In dettaglio il complesso delle attività finanziarie è rappresentato da investimenti finanziari in:

- obbligazioni della BCC di Cantù per Euro 200 migliaia;
- fondi di investimento bilanciati gestiti dalle banche svizzere Pictet e Raiffeisen per Euro 837 migliaia;
- Gestione Patrimoniale Bilanciata Globale della BCC di Cantù per Euro 600 migliaia;
- Buoni Ordinari del Tesoro (BOT) per Euro 300 migliaia;
- fondo comune di investimento mobiliare Amundi per Euro 500 migliaia;
- fondo comune di investimento BNP Paribas garanzia capitale per Euro 700 migliaia.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è rappresentato dalla variazione netta tra:

- Euro 700 migliaia relativi al fondo di investimento BNP Paribas sottoscritto nell'esercizio;
- Euro 800 migliaia relativi al rimborso di BOT;
- Euro 300 migliaia relativi alla sottoscrizione nell'esercizio di nuovi BOT.

Si ricorda che il comma *3-octies* dell'art. 45 del D.L. 73/2022 convertito con Legge 4 agosto 2022 n. 122, considerata l'eccezionale situazione di turbolenza nei mercati finanziari, consente di valutare i titoli non destinati a permanere durevolmente nel patrimonio in base al loro valore di iscrizione anziché al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Peraltro, le predette attività finanziarie presentavano globalmente a fine esercizio un valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato superiore rispetto a quello di iscrizione.
Gli interessi maturati sulle Obbligazioni della BCC di Cantù e sui BOT, unitamente ai proventi derivanti dai fondi di investimento, hanno consentito alla Fondazione di realizzare nell'esercizio 2025 proventi finanziari pari a circa Euro 27 migliaia.

CIV) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Euro	660.185
Saldo al 31/12/2024	Euro	680.265
Variazione	Euro	(20.080)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide sul conto corrente bancario aperto presso la filiale di Perticato della Banca di Credito Cooperativo di Cantù e l'esistenza di danaro e altri valori in cassa alla data di chiusura dell'esercizio, come dettagliato dal seguente prospetto:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Depositi bancari e postali:	659.363	679.722	(20.359)
Assegni	0	0	0
Danaro e valori in cassa	822	543	279
Totale	**660.185**	**680.265**	**(20.080)**

Le disponibilità liquide mantenute sul conto corrente hanno consentito alla Fondazione di beneficiare di interessi attivi sul conto corrente bancario pari a circa Euro 329.

Per maggiori informazioni relative alla situazione finanziaria della Fondazione ed in particolare alla dinamica dei flussi finanziari dell'esercizio, si rimanda all'analisi del Rendiconto finanziario, prospetto integrante del bilancio d'esercizio.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Saldo al 31/12/2025	Euro	19.023
Saldo al 31/12/2024	Euro	22.686
Variazione	Euro	(3.663)

Sono rilevati secondo il criterio della competenza temporale e sono rappresentati per Euro 18.679 da ratei su interessi da titoli e per Euro 344 da risconti sulle assicurazioni e altri costi di competenza del prossimo esercizio.

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Saldo al 31/12/2025	Euro	7.894.126
Saldo al 31/12/2024	Euro	7.886.211
Variazione	Euro	7.915

Il patrimonio netto è così composto:

Descrizione	Importo
Fondo di dotazione	5.750.000
Altre Riserve per donazioni, liberalità, elargizioni	2.616.070
Utili (perdite) portati a nuovo	(479.859)
Utile (perdita) dell'esercizio	7.915
Saldo al 31/12/2025	**7.894.126**

Fondo di dotazione

Il fondo di dotazione è costituito dal capitale netto iniziale conferito dal Socio Unico Comune di Mariano Comense, come descritto nella parte introduttiva della presente nota integrativa.

Altre Riserve

Sono costituite dall'incremento del patrimonio della Fondazione a seguito di atti di liberalità da benefattori. In particolare derivano dai lasciti testamentari:

- del Signor Alberto Brivio, di Euro 265.901 (anno 2012);
- del Signor Eugenio Gian Carlo Erba di Euro 30.000 (anno 2014);
- della Signora Teresina Mauri di Euro 2.320.169 (anno 2022).

Tutti i lasciti erano privi di specifica finalità e/o destinazione vincolante.

Le variazioni nei conti di patrimonio netto avvenute nell'esercizio in esame e nei due precedenti, espresse in migliaia di Euro, sono riportate nel seguente prospetto:

Descrizione	Fondo di dotazione	Altre Riserve	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	TOTALE
Saldo al 31/12/2023	**5.750**	**2.616**	**(354)**	**(83)**	**7.929**
Destinazione risultato es. 2023			(83)	83	-
Utile (perdita) esercizio 2024				(43)	(43)
Saldo al 31/12/2024	**5.750**	**2.616**	**(437)**	**(43)**	**7.886**
Destinazione risultato es. 2024			(43)	43	-
Utile (perdita) esercizio 2025				8	8
Saldo al 31/12/2025	**5.750**	**2.616**	**(480)**	**8**	**7.894**

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

Saldo al 31/12/2025	Euro	552.400
Saldo al 31/12/2024	Euro	550.554
Variazione	Euro	1.846

I fondi per rischi ed oneri e la relativa movimentazione dell'esercizio sono illustrati nella seguente tabella:

Descrizione	31/12/2024	Accantonamenti	Utilizzi	31/12/2025
Fondo rischi e oneri diversi	193.000			193.000
Fondo rischi contenzioso IMU	313.300	41.100		354.400
Fondo rischi contrattuali e legali	14.254		(9.254)	5.000
Altri fondi	30.000		(30.000)	0
Totale	**550.554**	**41.100**	**(39.254)**	**552.400**

Il "fondo rischi e oneri diversi" è stato conferito come tale in sede di trasformazione da parte del Socio Unico allo scopo di fronteggiare passività potenziali e oneri di possibile futura insorgenza.

Il "fondo rischi contenzioso IMU" è stato accantonato per fronteggiare le eventuali passività connesse a tale imposta.
A tale riguardo si precisa che la Fondazione nel mese di giugno 2013 ha presentato all'Agenzia del Territorio apposita istanza di rettifica della categoria catastale dei propri immobili istituzionali al fine di uniformare l'accatastamento degli stessi a quelli delle altre strutture similari presenti nella provincia di Como. L'istanza fa riferimento alla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 4 del 16.05.2006 rivolta a case di cura e ospedali che prevede un possibile classamento degli immobili in questione in categoria B rispetto all'attuale categoria D.

Con avviso di accertamento del 2.7.2014 l'Agenzia del Territorio ha rigettato l'istanza di variazione catastale richiesta dalla Fondazione, la quale, al fine di ottenere l'annullamento dei conseguenti avvisi di accertamento catastale, ha presentato a mezzo Avv. Bussani dello Studio Legale Associato Tomalino-Riva-Bussani di Lecco, apposito ricorso depositato il 24.10.2014 dando vita ad un contenzioso tributario che si è snodato nei seguenti gradi di giudizio:

- la Commissione Tributaria Provinciale di Como con sentenza n. 305 del 23.07.2015 ha annullato integralmente gli avvisi impugnati, accogliendo il ricorso presentato dalla Fondazione, ritenendo assolutamente insussistente, nel caso concreto, il fine di lucro che caratterizza la categoria D4;
- la Commissione Tributaria Regionale di Milano, nel grado di appello promosso dall'Agenzia del Territorio che aveva proposto appello avverso la sentenza di cui al punto precedente favorevole alla Fondazione, con sentenza n. 3791 del 26.09.2017 ha rigettato l'appello presentato dall'Agenzia del Territorio, confermando la sentenza di primo grado e la carenza del fine di lucro nonché il corretto classamento degli immobili nella categoria B2. Tale sentenza è stata impugnata dall'Agenzia del Territorio avanti la Corte di Cassazione con ricorso notificato il 12.02.2018, a fronte della quale la Fondazione si è costituita in giudizio con controricorso;
- la Suprema Corte di Cassazione, malgrado la relazione del Giudice Relatore della Sezione Sesta, che aveva proposto il rigetto del ricorso dell'Avvocatura per manifesta infondatezza dei motivi, dopo aver riassegnato il contenzioso ad altra Sezione, ha, con l'ordinanza n. 13071/2020, cassato la sentenza di secondo grado, ritenendo che il giudizio si sia basato esclusivamente su un criterio soggettivo piuttosto che sulle caratteristiche strutturali dell'immobile;
- la Commissione Tributaria Regionale di Milano nel giudizio di rinvio con la sentenza n. 956 dell'11.03.2022 ha riformato la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Como, accogliendo l'appello a suo tempo proposto dall'Agenzia del Territorio e ha confermato gli avvisi di classamento.

Quest'ultima sentenza è stata impugnata dalla Fondazione con ricorso presentato in data 28.09.2022 dal momento che, a giudizio del legale incaricato, sussistevano i presupposti per proporre un ricorso non strumentale e dilatorio alla Suprema Corte di Cassazione dal momento che la citata sentenza è censurabile sotto diversi profili dallo stesso dettagliatamente illustrati nelle comunicazioni inviate e agli atti della Fondazione.
Occorre inoltre considerare che l'impugnazione preclude la definitività degli avvisi di classamento, lasciando tutt'ora *sub iudice* il classamento e le rendite catastali proposte dalla Fondazione. Ciò, peraltro, consente alla Fondazione stessa di continuare ad assolvere l'IMU, in base alla rendita catastale proposta, non essendo appunto ancora definitiva quella rettificata. Tenuto conto della più volte preannunciata riforma del Catasto la non definitività del classamento preteso dall'Agenzia del Territorio potrebbe comunque risultare conveniente.
Sempre secondo il legale della Fondazione, vista la sentenza pronunciata nel giudizio di rinvio della Commissione Tributaria Regionale di Milano, l'esito del giudizio si profila molto incerto considerato l'ondivago orientamento della giurisprudenza, malgrado le due sentenze favorevoli alla Fondazione ottenute prima della Cassazione e, tenuto conto dei profili di censurabilità della sentenza della Suprema Corte, un esito negativo del contenzioso può ritenersi probabile alla stessa stregua di un esito positivo.
Alla luce di quanto prima, in pendenza del giudizio, il legale ha altresì consigliato gli Amministratori di valutare l'opportunità di accantonare prudenzialmente in bilancio una somma per i maggiori tributi che potrebbero essere richiesti in caso di esito negativo del giudizio dovuti sulla maggior rendita determinata dall'Agenzia del Territorio per il periodo di 5 anni corrispondente al termine decadenziale stabilito dalla legge per il recupero dei tributi accertati e non versati (così art. 1 comma 161 Legge 27.12.2006 n. 296).
Valutato favorevolmente il suggerimento del legale gli Amministratori hanno deciso di effettuare nel bilancio 2021 un accantonamento nella misura del 50% della passività potenziale massima comprensiva di sanzioni e interessi nonché della rendita delle unità immobiliari rappresentate dai mini alloggi, destinando ai fondi per rischi ed oneri una somma pari ad Euro 190 migliaia.

Coerentemente con l'atteggiamento adottato in tale esercizio gli Amministratori negli anni successivi hanno adeguato il predetto fondo di ulteriori Euro 41 migliaia annui, per effetto dei quali il "Fondo rischi contenzioso IMU" al 31.12.2025 ammonta ad Euro 354 migliaia.

Anche con riferimento ai Mini Alloggi l'Agenzia del Territorio di Como, senza disporre sopralluogo, ha notificato alla Fondazione in data 14 aprile 2022 avviso di accertamento catastale per la nuova determinazione di classamento e rendita catastale per tali unità immobiliari. Avverso l'avviso di accertamento ricevuto la Fondazione ha presentato in data 15 luglio 2022 apposito ricorso. Il giudizio si è concluso con la sentenza n. 21/2023 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di Como che ha accolto il ricorso della Fondazione evidenziando i profili di contraddittorietà e infondatezza della tesi difensiva dell'Agenzia del Territorio. L'Agenzia del Territorio ha proposto appello che si è concluso con la sentenza della CGT di Secondo Grado della Lombardia n. 3685/2023 che l'ha respinto confermando la sentenza di primo grado. In data 10/06/2024 è stato proposto dall'Avvocatura di Stato ricorso alla Suprema Corte di Cassazione avverso la suddetta sentenza. La Fondazione si è costituita dei termini e si è in attesa della fissazione dell'udienza.

In data 14 settembre 2022 la Fondazione si è vista notificare dal Comune di Mariano Comense un avviso di accertamento per omesso versamento dell'IMU per l'anno 2017 sulla scorta della rendita catastale provvisoriamente determinata dall'Agenzia delle Entrate ed oggetto del contenzioso pendente in Cassazione. Avverso tale avviso di accertamento la Fondazione in data 5.12.2022 ha presentato ricorso alla competente Commissione Tributaria Provinciale di Como tenuto conto della fondatezza degli elementi a supporto del ricorso presentato alla Suprema Corte di Cassazione.
Il giudizio è stato sospeso con ordinanza del 17.03.2023 della Commissione Tributaria fino alla definizione con sentenza passata in giudicato del giudizio principale pendente avanti alla Suprema Corte di Cassazione di cui si è detto in precedenza.

In data 5 settembre 2023 alla Fondazione è stato notificato dal Comune di Mariano Comense un avviso di accertamento per omesso versamento dell'IMU per l'anno 2018 sulla scorta della rendita catastale provvisoriamente determinata dall'Agenzia delle Entrate ed oggetto del contenzioso pendente in Cassazione. Avverso tale avviso di accertamento la Fondazione ha presentato ricorso nei confronti del Comune in data 22/11/2023 avanti la CGT di Primo Grado di Como. Il giudizio è stato sospeso con l'ordinanza n. 5/2024 del 12/03/2024 emessa dal CGT di Como, ritenuta la pregiudizialità della definizione della classificazione e della rendita catastale degli immobili.

Inoltre, in data 15 ottobre 2024 alla Fondazione è stato notificato dal Comune di Mariano Comense un avviso di accertamento per omesso versamento dell'IMU per l'anno 2019 sulla scorta della rendita catastale provvisoriamente determinata dall'Agenzia delle Entrate ed oggetto del contenzioso pendente in Cassazione. Avverso tale avviso di accertamento la Fondazione ha presentato ricorso nei confronti del Comune in data 17/12/2024 avanti la CGT di Primo Grado di Como. Il giudizio è stato sospeso con l'ordinanza n. 69/2025 del 21/05/2025 emessa dal CGT di Como, ritenuta la pregiudizialità della definizione della classificazione e della rendita catastale degli immobili.

Il 4 e 5 settembre 2025 alla Fondazione sono stati notificati dal Comune di Mariano Comense due avvisi di accertamento per omesso versamento dell'IMU per gli anni 2020 e 2021 sulla scorta della rendita catastale provvisoriamente determinata dall'Agenzia delle Entrate ed oggetto del contenzioso pendente in Cassazione. Avverso tali avvisi di accertamento la Fondazione ha presentato ricorso nei confronti del Comune in data 28/10/2025 avanti la CGT di Primo Grado di Como. Il giudizio è stato sospeso con l'ordinanza n. 50/2026 del 14/4/2026 emessa dal CGT di Como, ritenuta la pregiudizialità della definizione della classificazione e della rendita catastale degli immobili.

L'esito dei predetti accertamenti IMU dipende a sua volta dall'esito del giudizio giacente in Cassazione di cui si è detto in precedenza e resta quindi molto incerto.
Tuttavia le recenti modifiche introdotte dall'ultima legge di bilancio in materia, secondo cui è

decisiva la natura non commerciale dell'attività esercitata come nei casi in cui la stessa risulti accreditata dalla Regione, prescindendo dal classamento, potrebbe consentire un esito favorevole senza attendere il giudizio sul classamento pendente in Cassazione. Alla luce di ciò è ragionevole attendersi nei prossimi mesi l'emersione di nuovi orientamenti giurisprudenziali da parte degli enti competenti; a tale riguardo il legale incaricato dalla Fondazione ha rappresentato l'opportunità di procedere alla riattivazione dei contenziosi sospesi ai sensi dell'art. 43 del D.Lgs. n. 546/1992 sul presupposto che la causa sospensiva connessa allo *ius superveniens* possa ritenersi venuta meno e in tal modo obbligare il Collegio giudicante a pronunciarsi nel merito delle controversie. In via prudenziale si è ritenuto opportuno procedere alla riattivazione dei contenziosi sospesi entro il termine di 6 mesi previsto dal citato art. 43 del D.Lgs. 546/1992, decorrente dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina, e pertanto entro il 30 giugno 2026.

Gli "altri fondi", costituiti per fronteggiare altri rischi di natura contrattuale ed in particolare a copertura delle eventuali perdite di valore delle attività finanziarie non immobilizzate derivanti dalle oscillazioni dei mercati finanziari, sono stati rilasciati essendo venuto meno tale rischio a seguito dell'investimento della liquidità in fondi comuni di investimento bilanciati e/o a capitale protetto di cui si è detto a commento della voce "Attività finanziarie non immobilizzate"

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Saldo al 31/12/2025	Euro	117.178
Saldo al 31/12/2024	Euro	151.508
Variazione	Euro	(34.330)

La variazione è così costituita:

Descrizione	Importo
- Incremento per accantonamento dell'esercizio	20.297
- Decrementi per dimissioni, imposta sostitutiva e quota versata a fondo pensione	(54.627)
Totale	**(34.330)**

La voce accoglie l'effettivo debito della Fondazione al 31 dicembre 2025 verso i dipendenti in forza a tale data, determinato in base alle norme di legge ed a quelle contrattuali vigenti.

D) DEBITI

Saldo al 31/12/2025	Euro	1.007.000
Saldo al 31/12/2024	Euro	1.204.419
Variazione	Euro	(197.419)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e sono così suddivisi:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti verso Fornitori	707.124	929.126	(222.002)
Debiti tributari	12.621	11.365	1.256
Debiti previdenziali	28.404	31.708	(3.304)
Altri debiti	247.151	220.520	26.631
Esigibili entro l'esercizio	**995.300**	**1.192.719**	**(197.419)**
Esigibili oltre l'esercizio	**11.700**	**11.700**	**0**
Totale	**1.007.000**	**1.204.419**	**(197.419)**

D7) Debiti verso fornitori

Il debito è relativo all'acquisto di beni e servizi per lo svolgimento dell'attività e soprattutto dei servizi appaltati, e comprende fatture da ricevere per complessivi Euro 300 migliaia, di cui:

- da Seriana 2000 per Euro 136 migliaia;
- da Elior Ristorazione per Euro 34 migliaia;
- da Gelsia per Euro 22 migliaia;
- altri minori per Euro 108 migliaia.

D12) Debiti tributari

Ammontano a Euro 12.621 ed è sostanzialmente costituita da debiti per ritenute fiscali regolarmente versate all'inizio dell'esercizio successivo.

D13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

Ammontano a Euro 28.404 e sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti verso INPS e INAIL	11.338	8.991	2.347
Debiti verso INPDAP	4.373	5.484	(1.111)
Debiti contributivi su ferie e competenze differite	12.693	17.233	(4.541)
Totale debiti verso istituti di previdenza	**28.404**	**31.708**	**(3.304)**

Nella voce in esame sono indicate le somme da versare all'INPS, a Fondi previdenziali integrativi e a fondi di assistenza sanitaria complementare, nonché gli oneri contributivi maturati su competenze differite del personale.

D14) Altri debiti

La voce in esame accoglie i seguenti debiti:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti verso dipendenti per competenze differite	28.761	32.203	(3.442)
Debiti verso dipendenti per competenze arretrate	30.000	0	30.000
Debiti verso dipend. per ferie maturate e non godute	20.378	29.071	(8.693)
Debiti verso ospiti per cauzioni ricevute dagli ospiti	125.000	120.000	5.000
Debiti verso ATS Insubria per n.c. da emettere	28.826	32.349	(3.523)
Depositi cauzionali	11.700	11.700	0
Altri debiti	14.186	6.896	7.289
Totale altri debiti	**258.851**	**232.220**	**26.631**

Le competenze differite spettanti ai dipendenti riguardano gli stipendi del mese di dicembre 2025, i premi incentivanti relativi al secondo semestre 2025 e le risultanze delle schede valutative per l'anno 2025, mentre le competenze arretrate sono riconducibili al rinnovo contrattuale del settore sanitario.

I debiti verso gli ospiti riguardano le cauzioni ricevute, con riferimento alla RSA e ai Mini Alloggi Protetti.

I debiti verso ATS Insubria riguardano interamente note credito da ricevere per contributi CDI a saldo 2025.

I "Depositi cauzionali" riguardano le cauzioni ricevute dagli affittuari degli immobili ricevuti in eredità in virtù del lascito della Sig.ra Teresina Mauri.

Gli altri debiti sono sostanzialmente rappresentati da debiti di saldo singolarmente non rilevante.

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

Saldo al 31/12/2025	Euro	397.166
Saldo al 31/12/2024	Euro	414.870
Variazione	Euro	(17.704)

La voce per Euro 372 migliaia è rappresentata dai riconti passivi relativi ai contributi ricevuti dalla Fondazione Cariplo accreditati al conto economico in correlazione all'ammortamento dei costi di ristrutturazione dei Mini Alloggi Protetti il cui servizio è stato attivato nel corso del 2022.

La restante parte, pari ad Euro 25 migliaia, è costituita da contributi ricevuti per l'acquisto di attrezzature sanitarie accreditati al conto economico in correlazione all'ammortamento delle attrezzature stesse.

COMPOSIZIONE E VARIAZIONI INTERVENUTE NELLE VOCI DI CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore è così composto:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	3.653.998	3.516.705	137.293
Altri ricavi e proventi	163.930	144.424	19.506
Totale	**3.817.928**	**3.661.129**	**156.799**

I ricavi da vendite e prestazioni sono costituiti dai seguenti ricavi:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Rette di degenza	2.296.525	2.175.207	121.318
Contributi regionali	1.312.613	1.298.131	14.482
Introiti da servizi	44.860	43.367	1.493
Totale vendite e prestazioni	**3.653.998**	**3.516.705**	**137.293**

I proventi da contributi regionali sono stati classificati tra i ricavi delle vendite e delle prestazioni, in quanto si tratta di contributi erogati dalla Regione a titolo di remunerazione integrativa delle rette corrisposte dai degenti, in virtù del fatto che la Fondazione è stata accreditata con D.G.R. del 14 luglio 2003 tra le residenze sanitarie assistenziali per anziani aventi i requisiti per l'ottenimento dei suddetti contributi, accreditamento successivamente confermato con DGR 8/6212 del 19/12/2007 per la RSA e con DGR 8/2041 dell'08/03/2006 per il CDI, avendo gli organi territoriali competenti appurato che la Fondazione possiede i requisiti per l'ottenimento dei suddetti contributi.
A tale riguardo si precisa che la Fondazione Porta Spinola, come verificato dall'ATS Insubria – Divisione Accreditamento Vigilanza e Controllo, possiede inoltre i requisiti trasversali di accreditamento previsti dalla D.G.R. n. 3540 del 30 maggio 2012.

I contributi regionali sono stati evidenziati nello schema di bilancio in apposita sottovoce della voce A.1 in quanto la loro separata evidenza risulta utile ai fini di una migliore comprensione della composizione dei ricavi caratteristici, come del resto richiesto anche dal Regolamento di attuazione della Legge Regionale n. 1/2003.

Le rette sono aumentate rispetto all'esercizio precedente di Euro 121 migliaia, di cui:

- Euro 83 migliaia relativamente alla RSA, per effetto dell'aumento di 3 euro della retta giornaliera (portando così la retta giornaliera a Euro 75), nonché dalla nuova retta giornaliera pari ad Euro 79 per i nuovi ospiti accolti a partire dal gennaio 2025;
- Euro 11 migliaia relativamente alle rette da CDI, per effetto dell'aumento di 3 euro della retta giornaliera (portando così la retta giornaliera ad Euro 35), con il pagamento della retta in base alle giornate prenotate e non alle sole frequentate;
- Euro 27 migliaia per le rette MAP, per effetto di un maggior numero di ospiti nella seconda metà dell'anno.

I contributi regionali si sono incrementati rispetto a quelli dell'esercizio precedente di Euro 14 migliaia, per l'effetto combinato tra i maggiori contributi del servizio RSA (+25 migliaia) - dovuti a maggiori classi SOSIA degli ospiti - e i minori contributi per il CDI (-11 migliaia) - avendo avuto il Centro minori frequenze per tutto il 2025.

Gli introiti da servizi sono aumentati di Euro 1,5 migliaia per l'effetto combinato dei maggiori introiti da attività motoria over 55 (+12 migliaia) e dei minori introiti da servizio trasporti pasto SAD (-10,5 migliaia) a seguito della cessazione del servizio.

Gli altri ricavi e proventi sono qui di seguito dettagliati:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Affitti	56.321	55.791	530
Rilascio fondi	39.254	10.896	28.358
Sopravvenienze attive	17.815	0	17.815
Rimborsi assicurativi	13.222	14.723	(1.501)
Riaddebito di costi	11.713	15.655	(3.942)
Contributo Fondazione Cariplo	8.000	8.000	0
Contributi in conto impianti	4.400	4.050	350
Contributo fondo sociale regionale MAP	3.493	3.533	(40)
Contributi diversi	0	13.902	(13.902)
Contributo Cafè Alzheimer	0	10.000	(10.000)
Altri	9.712	7.874	1.838
Totale altri ricavi e proventi	**163.930**	**144.424**	**19.506**

La voce "Affitti" comprende i canoni di locazione per l'anno 2025 relativi agli immobili ereditati.

Per il "Rilascio fondi" si rimanda a quanto già commentato nel paragrafo relativo ai "Fondi per rischi ed oneri".

Le sopravvenienze attive sono sostanzialmente rappresentate dai maggiori contributi riconosciuti da ATS Insubria per l'anno 2024 (Euro 14 migliaia).

I rimborsi assicurativi sono sostanzialmente riconducibili ad un evento atmosferico di anni passati.

I riaddebiti di costi avvengono secondo specifici rapporti contrattuali. Tra gli altri si segnala il riaddebito di costi per l'utilizzo della cucina centrale da parte della ditta appaltatrice del "servizio ristorazione" per la preparazione di pasti destinati all'esterno, e il riaddebito di costi alla ditta che fornisce distributori di snack e bevande calde per l'utilizzo di elettricità e pulizia degli spazi.

I contributi Fondazione Cariplo sono costituiti dalla quota di competenza dei contributi ricevuti a supporto della realizzazione dei Mini Alloggi Protetti.

I contributi in conto impianti sono costituiti dalla quota di competenza dei contributi ricevuti in esercizi precedenti dalla Banca di Credito Cooperativo di Cantù a supporto dell'acquisto di apparecchiature sanitarie e accreditati al conto economico in funzione della durata dell'ammortamento delle apparecchiature stesse.

Il contributo fondo sociale regionale MAP è relativo al contributo "fondo sociale regionale 2025" riconosciuto dall'Azienda Territoriale per i Servizi alla Persona (TECUM).

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Sono così suddivisi:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	316.949	293.099	23.850
Servizi	2.796.161	2.721.219	74.942
Costi del personale	401.179	367.542	33.637
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	17.110	13.969	3.141
Ammortamento immobilizzazioni materiali	265.014	270.228	(5.214)
Svalutazione dei crediti	0	10.000	(10.000)
Variazione delle rimanenze	(719)	6.265	(6.984)
Accantonamenti per rischi	41.100	41.100	0
Oneri diversi di gestione	46.413	82.693	(36.280)
Totale	**3.883.207**	**3.806.115**	**77.092**

Di seguito vengono illustrati i dettagli relativi alle singole voci.

B6) I costi per acquisto di materie prime, sussidiarie di consumo e merci sono così suddivisi:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Energia elettrica, gas, acqua	222.097	197.913	24.184
Medicinali	65.499	64.641	858
Materiale sanitario	18.126	19.011	(885)
Materiali di consumo vari	11.227	11.534	(307)
Totale	**316.949**	**293.099**	**23.850**

L'incremento dei costi relativi alla voce in esame è attribuibile sostanzialmente alla voce "energia elettrica, gas e acqua" per effetto dell'aumento dei consumi del gas metano.

B7) I costi per servizi sono così composti:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Servizi assistenza di base	1.150.925	1.092.893	58.032
Servizi assistenza medica e infermieristica	459.889	462.381	(2.492)
Servizi di riabilitazione	127.689	131.567	(3.878)
Servizi di ristorazione	391.402	365.657	25.745
Servizi di pulizia e sanificazione	164.961	159.836	5.125
Gestione calore, presidio impianti e manutenz.	115.195	150.166	(34.971)
Servizi guardaroba e lavanderia	78.613	80.684	(2.071)
Amministratori, Direzione Generale e Sanitaria	69.157	40.658	28.499
Consulenze informatiche, per il personale e varie	98.349	96.197	2.152
Altri servizi vari (animazione, attività motoria, assistenza integrata, ecc.)	139.981	141.180	(1.199)
Totale	**2.796.161**	**2.721.219**	**74.942**

La politica dei costi adottata dalla Direzione della Fondazione prevede continui interventi mirati ad ottenere servizi a condizioni sempre più favorevoli garantendo il mantenimento della qualità e dell'efficienza che da sempre hanno caratterizzato la struttura della residenza sanitaria assistenziale.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è riconducibile sostanzialmente all'adeguamento dei costi contrattuali per il servizio assistenza di base, anche per gli effetti prodotti dalla gara di appalto, il cui contratto ha avuto avvio dal 1 agosto 2025.

Il servizio di ristorazione si incrementa di Euro 26 migliaia, per l'effetto combinato dell'adeguamento dei costi contrattuali previsti per la "giornata alimentare" a partire dal 1 giugno 2025 e della eliminazione dei prodotti per disfagici.

Per quanto riguarda il servizio "Gestione calore, presidio impianti e manutenzioni" il decremento è dovuto al combinato effetto dell'interruzione nel 2024 del contratto di servizio di gestione calore e presidio impianti stipulato con la società Siram S.p.A., risultato particolarmente oneroso e di difficile gestione, e dall'incremento del costo per manutenzione impianti ora affidato alla ditta Galbiati Termitecnica.

Nell'esercizio si sono incrementati i costi per la Direzione generale e sanitaria, a seguito del nuovo accordo col Direttore Sanitario Dott.ssa Di Maggio che prevede un maggior compenso oltre a più ore di presenza.

In relazione alle informazioni richieste dall'art. 32 del Regolamento di attuazione della L.R. n. 1/2003, si precisa che sono stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria atti alla conservazione degli immobili di proprietà e relative pertinenze per un ammontare di circa Euro 26 migliaia, ai quali si aggiungono i costi manutentivi inclusi nel contratto di servizio gestione calore, presidio impianti.

B9) I costi del personale sono così suddivisi:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Salari e stipendi	291.253	260.334	30.919
Oneri sociali	82.601	80.635	1.966
Trattamento di fine rapporto	20.297	19.975	322
Altri costi	7.028	6.598	430
Totale	**401.179**	**367.542**	**33.637**

I costi del personale comprendono l'ammontare delle retribuzioni corrisposte al personale, gli accantonamenti per trattamento di fine rapporto, gli stanziamenti relativi a ferie maturate e non godute, gli oneri previdenziali ed assistenziali relativi (in applicazione dei contratti e della legislazione vigente) e gli altri costi accessori.
L'incremento rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente dovuto agli arretrati da riconoscere a seguito del nuovo CCNL "Funzione pubblica" sottoscritto nel corso del mese di gennaio 2026, alla sottoscrizione dei nuovi contratti UNEBA e alle maggiori ore effettuate dagli infermieri assunti.

Il numero medio dei dipendenti, calcolato con riferimento al personale dipendente mediamente occupato nel corso dell'esercizio è di 14 unità (14 nel 2025), di cui 8 amministrativi, 2 tecnici e 4 sanitari.
Al 31 dicembre 2025 il numero totale di dipendenti è di 14 unità, di cui 11 part-time.

B10) Gli ammortamenti e le svalutazioni sono così suddivisi:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	17.110	13.969	3.141
Ammortamento immobilizzazioni materiali	265.014	270.228	(5.214)
Svalutazione dei crediti	0	10.000	(10.000)
Totale	**282.124**	**294.197**	**(12.073)**

Relativamente ai criteri di ammortamento applicati si rimanda a quanto già indicato nella parte relativa ai criteri di valutazione e al commento della voce immobilizzazioni dell'attivo patrimoniale.

L'importo relativo agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali dell'anno 2025 sono in linea con quelli dell'esercizio precedente.

B11) La variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, negativa per Euro 719, rappresenta la differenza tra le rimanenze finali e le rimanenze iniziali.
Tale variazione è stata commentata con riferimento alla voce "Rimanenze" dell'Attivo Circolante.

B12) Gli accantonamenti per rischi, pari ad Euro 41 migliaia, sono interamente stanziati per fronteggiare eventuali passività connesse al contenzioso IMU.
Per maggiori dettagli si rimanda al commento della voce "Fondi per rischi ed oneri".

B14) Gli oneri diversi di gestione sono di seguito dettagliati:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Imposte indirette e tasse diverse	16.475	17.393	(918)
Spese varie amministrative	4.168	8.859	(4.691)
Altre spese generali	25.770	56.441	(30.671)
Totale	**46.413**	**82.693**	**(36.280)**

Tale voce si decrementa significativamente rispetto all'esercizio precedente che era influenzato dalla sopravvenienza passiva di circa Euro 40 migliaia relativa al saldo dei contributi ATS 2023 per la RSA non riconosciuti per effetto di "ipoproduzione".

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Nell'esercizio 2025 la Fondazione ha conseguito con la gestione finanziaria un risultato netto positivo pari ad Euro 72.865, così composto:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Proventi da titoli immobilizzati	46.629	46.164	465
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante	26.528	55.807	(29.279)
Interessi attivi su conti correnti bancari	329	469	(140)
Altri interessi passivi	(292)	(292)	0
Totale	**73.194**	**102.148**	**(28.954)**

I valori sopra indicati evidenziano la solidità finanziaria della Fondazione e l'ottimale gestione delle risorse finanziarie disponibili compatibilmente con l'andamento dei tassi d'interesse.
La riduzione dei "Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante" è attribuibile alla recente politica finanziaria adottata dalla Fondazione che prevede l'investimento temporaneo della liquidità in fondi comuni di investimento anziché in buoni del tesoro che, secondo i principi contabili di riferimento, non prevede la rilevazione per competenza dei maggiori valori maturati.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Nel periodo d'imposta 2025 non si rilevano imposte correnti sul reddito ai fini dell'IRES e dell'IRAP in assenza di reddito imponibile determinato in applicazione delle vigenti norme tributarie.

Si è optato per non rilevare imposte anticipate sugli accantonamenti effettuati ai fondi per rischi ed oneri, attesa l'incertezza di utilizzo e di deducibilità fiscale delle relative differenze temporanee realizzabili in futuro, nonché del particolare inquadramento fiscale della Fondazione.

INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 124/2017

Con riferimento all'informativa introdotta dalla Legge 124/2017 si precisa che la Fondazione ha ricevuto nell'esercizio 2025 sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici dall'Amministrazione Finanziaria come sotto dettagliato.

Tipo di rapporto	**Ente**	**Oggetto del rapporto**	**Importo incassato 2025 in €.**
Contratto RSA	ATS Insubria	Contratto per la definizione dei rapporti giuridici ed economici tra ATS e soggetto gestore di unità d'offerta sociosanitaria accreditata, sottoscritto nel mese di settembre 2025 e riferito all'anno 2025 per € 1.131.980 e liquidato nell'esercizio per €. 1.138.407 C.I.G. B4CAAE1E86	1.138.407

Contratto CDI	ATS Insubria	Contratto per la definizione dei rapporti giuridici ed economici tra ATS e soggetto gestore di unità d'offerta sociosanitaria accreditata, sottoscritto nel mese di settembre 2025 e riferito all'anno 2025 per €. 210.508 e riconosciuto € 174.205	174.205
Convenzione	Comune Mariano Comense	Attività motoria over 55 residenti nel Comune di Mariano Comense	10.000
Contributo	Tecum-Azienda Territoriale per i Servizi alla Persona	Contributi a favore di enti gestori di servizi socio-assistenziali (Fondo sociale Regionale – anno 2025)	3.493

ELEMENTI DI RICAVO O DI COSTO DI ENTITÀ O INCIDENZA ECCEZIONALI

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati elementi di ricavo o di costi di entità o incidenza eccezionali.

ALTRE INFORMAZIONI

Con riferimento alle altre informazioni previste dall'articolo 2427 del Codice Civile, si segnala che:

- non vi sono debiti e crediti di durata superiore a cinque anni;
- nessun onere finanziario è stato imputato nell'esercizio a valori iscritti nello Stato Patrimoniale;
- i compensi spettanti ed erogati ai membri del Consiglio di Amministrazione sono pari a Euro 26 migliaia, al netto dei relativi contributi previdenziali;
- i corrispettivi spettanti alla società di revisione per la revisione legale dei conti annuali sono a pari ad Euro 15 migliaia. Non vi sono corrispettivi spettanti alla stessa per servizi di consulenza fiscale né per altri servizi diversi e/o riconducibili all'attività di revisione legale;
- non esistono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale dai quali derivino rischi e/o benefici che incidono in maniera significativa sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della Fondazione;
- non sono state poste in essere operazioni rilevanti con parti correlate (Comune di Mariano Comense) non concluse a condizioni normali di mercato;
- per quanto riguarda le operazioni atipiche e/o inusuali poste in essere nel corso dell'esercizio si fa riferimento a quanto già descritto nel precedente paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio";
- non risulta applicabile alla Fondazione la tematica delle azioni di godimento e/o obbligazioni convertibili in azioni.

ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

Ancorché l'art. 2497 bis del Codice Civile configuri una fattispecie non direttamente riferibile alla Fondazione, a titolo di completezza informativa si fa presente che la Fondazione Porta Spinola fa riferimento al Socio Unico Fondatore, il Comune di Mariano Comense.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22-quater del Codice Civile si precisa che, dopo la chiusura dell'esercizio, non sono avvenuti fatti di particolare rilievo con riferimento alla gestione della Fondazione.

Di seguito viene fornita un'informativa su tematiche rilevanti in corso di evoluzione.

Affidamento Studio di Fattibilità tecnico economico ai fini della realizzazione di servizi per l'ampliamento della capacità ricettiva della RSA

In attuazione dell'Obiettivo 5.3.1 del Documento di Programmazione Strategica 2025–2029, con deliberazione n. 45 del 17/12/2025, il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Direttore Generale in qualità di Responsabile Unico del Progetto (RUP) il mandato di avviare le procedure di gara necessarie all'affidamento del servizio di redazione del PFTE.

Dopo aver ottenuto la relazione del RUP e accertato che l'importo stimato per l'affidamento del servizio di progettazione di fattibilità tecnico-economica, pari a € 180.921,81 oltre IVA e oneri previdenziali, risulta inferiore alla soglia di rilevanza europea prevista per i servizi di ingegneria e architettura e pertanto consente ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 36/2023 di procedere mediante procedura negoziata senza bando, il Consiglio di Amministrazione del 16 marzo 2026 ha autorizzato il RUP all'avvio dell'indagine di mercato per l'affidamento del servizio di redazione dello Studio di Fattibilità Tecnico-Economica relativo alla realizzazione della nuova struttura socio-sanitaria residenziale per anziani finalizzata all'ampliamento della capacità ricettiva della RSA.

Relazione sull'analisi delle possibilità per la Fondazione di trasformazione in Ente del Terso Settore

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 16 marzo 2026 il Direttore Generale Sig.ra Luisa Villa, che ha coordinato il gruppo di lavoro incaricato della stesura della relazione relativa all'analisi delle possibilità per la Fondazione di trasformazione in Ente del Terzo Settore - introdotta dal D.Lgs. 117/2017, il quale ha ridefinito l'assetto degli enti non profit, prevedendo nuove qualificazioni giuridiche, obblighi e opportunità operative e fiscali - ha illustrato la predetta relazione.

Tale relazione delinea due scenari evolutivi: mantenere l'attuale configurazione oppure procedere a una revisione statutaria orientata alla trasformazione in ETS. Quest'ultima opzione richiederebbe l'eliminazione di ogni forma di controllo pubblico, la revisione delle norme sulla devoluzione del patrimonio, il rafforzamento della concertazione non vincolante con il Comune e la piena adesione ai principi del Codice del Terzo Settore. La trasformazione, secondo il gruppo di lavoro, rappresenterebbe il completamento del percorso di depubblicizzazione avviato nel 2003 e consentirebbe alla Fondazione di operare con maggiore competitività, soprattutto in un contesto in cui gli ETS godono di strumenti più agili, esenzioni fiscali (come l'IMU) e maggiore flessibilità gestionale. Secondo il gruppo di lavoro mantenere l'attuale configurazione potrebbe esporre la Fondazione a un "significativo rischio gestionale di competitività", mentre la trasformazione in ETS – previa revisione statutaria – appare la scelta migliore per garantire sostenibilità, qualità dei servizi e capacità di risposta ai bisogni sociali emergenti.

Tenuto conto della rilevanza strategica del tema, la cui scelta è destinata a determinare un cambiamento di portata epocale per la Fondazione Porta Spinola, il Consiglio di Amministrazione si è riservato il tempo necessario per approfondire e maturare le opportune valutazioni sulla questione.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22) *septies* del Codice Civile, confidando nel consenso del Socio Fondatore Comune di Mariano Comense all'impostazione e ai criteri adottati nella redazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, proponiamo di riportare a nuovo l'utile dell'esercizio pari ad Euro 7.915.

* * * * * * * * * * *

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario, Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla Gestione, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione	Il Direttore Generale
Franco Brenna	Luisa Villa