Fondazione Porta Spinola

RELAZIONE SULLA GESTIONE BILANCIO DI ESERCIZIO 2025

APRILE 2026

Sommario

1. PREMESSA 1

2. I SISTEMI DI PROGRAMMAZIONE E DI CONTABILITA' 2

2.1. La fase della programmazione strategica 2

2.2. La fase del Budget annuale 3

2.3. La fase del bilancio d'esercizio 3

3. LA VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 2428 COD. CIV. 5

3.1. Settori in cui opera la Fondazione 5

3.2. Contesto di riferimento e sviluppo della concorrenza nei settori di interesse aziendale 8

3.3. Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui la Fondazione è esposta 10

3.4. Linee di sviluppo aziendali ed evoluzione prevedibile della gestione 13

3.5. Trattamento dei dati sensibili 14

3.6. Ricorso a strumenti finanziari derivati 14

3.7. Attività di ricerca e sviluppo 15

3.8. Andamento economico della gestione 15

3.9. Sintesi dei principali dati economici, patrimoniali e finanziari e dei relativi indicatori di risultato 18

3.10. Fatti principali dell'esercizio 21

3.11. Rapporti con il Socio Unico Fondatore 28

3.12. Altre informazioni 29

4. LA VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL REGOLAMENTO REGIONALE DI ATTUAZIONE DELLA L.R. N. 1/2003 30

4.1. Revisione di Bilancio 30

4.2. Risultati raggiunti e qualità della gestione 31

4.3. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 31

4.4. Evoluzione prevedibile della gestione e prospettive per l'esercizio successivo 31

4.5. Fonti di finanziamento 35

4.6. Donazioni e liberalità 36

4.7. Contributi erogati nel 2020 36

4.8. Cambiamenti strutturali prevedibili o ritenuti proficui per l'Ente 36

4.9. Rapporti con la Comunità Locale 36

4.10 Ufficio Relazioni con il Pubblico 37

5. IL MONITORAGGIO DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL DPS 38

5.1.Linea strategica n. 1 38

5.2.Linea strategica n. 2 41

5.3.Linea strategica n. 3 44

6. CONCLUSIONI 47

1 – PREMESSA

L'esercizio 2025 è stato caratterizzato per le strutture socio sanitarie da una continua attenzione e monitoraggio della situazione sanitaria degli ospiti/utenti per scongiurare eventuali infezioni legate all'emergenza sanitaria che ha convolto l'intera nazione negli anni scorsi; a tal fine ha operato nel pieno rispetto delle normative emanate.
La Fondazione ha continuato:

- a tenere costantemente monitorata la situazione dei contagi;
- a predisporre tutte le attività legate alla prosecuzione della campagna vaccinale;
- a tenere aggiornato il proprio Piano Operatori Pandemico POP.
- ad aggiornare costantemente la documentazione relativa alla gestione dei vari servizi secondo le disposizioni in vigore;
- a gestire, secondo le procedure adottate, gli accessi in struttura di operatori, visitatori e fornitori;
- a gestire le visite dei parenti degli ospiti;
- a monitorare gli accessi quotidiani sul servizio Centro Diurno Integrato;

La Fondazione ha continuato ad aggiornare i protocolli e le procedure a garanzia della sicurezza di ospiti ed operatori di tutti i servizi con insistenti e continui interventi formativi relativi ai comportamenti da adottare nel rispetto dalle necessarie misure di prevenzione e mitigazione del rischio da contagio.

Il Bilancio della Fondazione è stato redatto secondo le disposizioni di cui agli art. 2423 e seguenti del Codice Civile, secondo quanto previsto dall'art. 16 comma 1 dello Statuto vigente.

E' importante ricordare che la Fondazione trae origine dalla trasformazione della preesistente I.P.A.B. "Centro Geriatrico Porta Spinola" di Mariano Comense ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 4 maggio 2001, n. 207 e della Legge Regionale 13 Febbraio 2003, n. 1.

La trasformazione del preesistente ente pubblico nella nuova persona giuridica di diritto privato senza scopo di lucro è stata disposta con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. IIV/15767 del 23/12/2003 con effetto dal 1° Gennaio 2004, e con lo stesso provvedimento la Giunta Regionale della Lombardia ha approvato integralmente lo Statuto proposto dal Consiglio d'Amministrazione, che rappresenta la carta costituzionale della Fondazione.

In particolare l'intero capo III dello Statuto tratta la materia della "Programmazione e Bilancio" e gli artt. 16 e 17 sono espressamente dedicati al "Bilancio di esercizio" e alla "Relazione sulla gestione".

La presentazione del Bilancio di esercizio ai sensi del punto 7 lett. c) dell'art. 25 dello Statuto vigente viene effettuato dal Direttore Generale congiuntamente al Presidente.
Va in questa sede evidenziato che il Sindaco della Città di Mariano Comense con decreto n. 23 del 25/07/2024 ha nominato un nuovo Consiglio di Amministrazione individuando contestualmente il Presidente dello stesso nella personale del Dott. Franco Brenna.

La nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione è avvenuta in sostituzione di quello in carica dal luglio 2019 al luglio 2024.

L'attuale Consiglio di Amministrazione si è insediato in data 02/08/2024 con delibera n. 21 e nella stessa seduta con delibera n. 22 è stato nominato Vice Presidente il Dott. Daniele Colombo.

In data 06/02/2026 la Fondazione ha ricevuto tramite PEC le dimissioni del Consigliere Marta Marelli la quale è stata sostituita da Pirolo Luca nominato con decreto del Sindaco della Città di Mariano Comense n. 3 del 09/03/2026.

Pertanto alla data di redazione del presente documento il Consiglio di Amministrazione risulta così composto:

Brenna Franco	- Presidente
Colombo Daniele	- Vice Presidente
Castoldi Nadia Alessandra	- Consigliere
Pirolo Luca	- Consigliere
Migliani Paolo	- Consigliere

Il nuovo Consiglio di Amministrazione, con delibera n. 23 del 02/08/2024, ha confermato la nomina a Direttore Generale della Sig.ra Villa Luisa.
Il Direttore Generale, quale organo amministrativo della Fondazione (Art. 25.5 dello Statuto), nell'esercizio di tutte le sue funzioni sovrintende alla gestione amministrativa e finanziaria dell'Ente.

2 - I SISTEMI DI PROGRAMMAZIONE E DI CONTABILITA'

Lo Statuto della Fondazione Porta Spinola, al capo III, definisce gli strumenti di programmazione e di contabilità di cui la Fondazione si deve dotare.

2.1 La fase della Programmazione Strategica

L'art. 14 dello Statuto prevede la Programmazione Strategica e ne assegna al Consiglio d'Amministrazione l'approvazione, su proposta congiunta del Presidente e del Direttore Generale. L'apposito documento è di durata pluriennale pari a quella prevista per lo stesso Consiglio di Amministrazione.

Il Documento di Programmazione Strategica (D.P.S.) riassume, in relazione alle politiche pubbliche perseguite dal Socio Fondatore, gli obiettivi della gestione ordinaria e la pianificazione degli interventi straordinari per tutta la durata del mandato del Consiglio di Amministrazione da realizzarsi in conformità ai principi stabiliti dalla legge ed agli scopi sociali sanciti dallo Statuto.

Proprio per quanto disposto dal paragrafo precedente il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 4 del 19/01/2025 ha approvato all'unanimità il "Documento di Programmazione strategica 2025-2029" e lo stesso è stato approvato all'unanimità anche dal Consiglio Comunale con delibera n. 07 nella seduta del 24/02/2025.

2.2 La fase del Budget annuale

Al Budget annuale è dedicato l'art. 15 del vigente Statuto della Fondazione il quale dispone che lo stesso è approvato dal Consiglio di Amministrazione, su proposta congiunta del Presidente e del Direttore Generale, entro il 31 dicembre dell'anno precedente nel rispetto delle strategie previste dal Documento di Programmazione Strategica.

Per l'anno 2025 il Budget è stato approvato con deliberazione n. 38 del 27/12/2024.

Con il Budget 2025 il Consiglio di Amministrazione ha consegnato alla Dirigenza gli obiettivi e le risorse per la gestione annuale di riferimento e a tale riguardo il Direttore Generale ha redatto il rendiconto con la presente *Relazione sulla Gestione* allegata al Bilancio di esercizio.

Il Budget 2025 presentava un risultato positivo di €. 29.629

Come sarà illustrato nel proseguo della presente relazione, ma soprattutto nella Nota Integrativa, a consuntivo l'utile di esercizio è risultato pari a €. 7.915 con uno scostamento di €. 21.714 rispetto alle previsioni di Budget, come meglio illustrato al paragrafo 3.8 della presente Relazione.

2.3 La fase del bilancio di esercizio

Al bilancio di esercizio sono appositamente dedicati gli artt. 16 e seguenti dello Statuto dell'Ente, ove sono sancite, in armonia con le disposizioni legislative, procedure del tutto peculiari per la Fondazione Porta Spinola.

Con detta norma statutaria infatti è stato integralmente mutuato per questo Ente il sistema del bilancio societario di cui agli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, pertanto il bilancio d'esercizio è costituito da: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Rendiconto Finanziario (a partire dal 2016) e da una Nota Integrativa; inoltre, al fine di attuare la massima trasparenza della struttura di bilancio e di assicurare all'autorità di vigilanza la più ampia omogeneità valutativa (come disposto dall'art 16 dello Statuto) lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, così come previsto dalle disposizioni civilistiche (Bilancio Europeo), sono stati integrati con elementi della classificazione prevista per le ASP dall'art. 30, comma 3, del Regolamento di attuazione della L.R. n. 1/2003.

Da tale peculiare classificazione e dalla competenza deliberativa esclusivamente riservata al Consiglio di Amministrazione (art. 22, comma 3, lett. e) ne deriva che il termine del 30 aprile previsto dalle disposizioni civilistiche per l'approvazione del bilancio di esercizio deve intendersi riferito univocamente alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione, senza che risulti necessaria un'approvazione da parte del Socio Unico Fondatore, in quanto così dispone la disciplina statutaria approvata dalla Regione Lombardia, ove un rinvio alla disciplina civilistica è recepito esclusivamente per la "struttura" di bilancio.

Con specifico riferimento al termine di approvazione del bilancio d'esercizio da parte del Consiglio di Amministrazione, lo stesso è convenzionalmente riconducibile a quanto previsto dall'art. 2364 del Codice Civile per le società, ovvero entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, salvo prevedere un maggior termine, comunque non superiore a 180 giorni, quando lo richiedono particolari esigenze.

Il successivo art. 17 dello Statuto è dedicato più specificamente alla "Relazione sulla Gestione", la quale, oltre a rispettare quanto previsto dall'art. 2428 Cod. Civ. per le società, deve essere redatta in termini di report al piano degli obiettivi allegato al Budget di riferimento e deve essere costruita in analogia a quanto previsto per le ASP dall'art. 33 del Regolamento Regionale di attuazione alla R.L. n. 1/2003.

Pertanto nella struttura della relazione sulla gestione si terrà conto di tre diverse angolazioni e si apriranno (in armonia con quanto già fatto con le precedenti Relazioni sulla Gestione) tre distinti capitoli ad esse espressamente dedicati:

- La verifica ex art. 2428 del Codice Civile
- La verifica ex art. 33 del Regolamento regionale di attuazione della L.R. n.1/2003
- Il report del piano degli obiettivi del Documento di Programmazione Strategica 2025-2029

3 – LA VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 2428 COD. CIV.

Come già detto, l'art. 17 dello Statuto dispone che la relazione sulla gestione "*dovrà comunque rispettare quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile*", fatte salve ovviamente le differenze indotte dalla diversa natura giuridica esistente tra la Fondazione e qualsiasi organizzazione societaria e tenuto conto che il rinvio al diritto societario è finalizzato esclusivamente al recepimento della struttura di bilancio.

3.1 Settori in cui opera la Fondazione

Pur essendo lo scopo sociale orientato a 360° gradi sull'intero sistema dei servizi sociali (art. 6 Statuto), nell'anno 2024 la Fondazione ha continuato ad operare prevalentemente nel settore dell'assistenza agli anziani, in cui si è sviluppato storicamente il suo "*know-how*" gestionale.

All'interno di questa monosettorialità, nel corso degli anni la Fondazione ha attivato e attualmente gestisce diversi servizi:

- una Residenza Sanitaria per Anziani (R.S.A.) attualmente dotata di n. 70 posti letto, di cui n. 66 accreditati e contrattualizzati e n. 4 posti letto accreditati sui quali non vi è al momento alcun riconoscimento di contributi legati alle classificazioni SOSIA. Regione Lombardia ha infatti approvato con DGR 644 del 17/07/2023 la modifica dell'accreditamento per l'ampliamento da n. 66 a 70 posti letto dell'unità d'offerta socio sanitaria RSA "Centro Geriatrico Porta Spinola *cudes* 002842, con sede in Via Santo Stefano n. 28 a Mariano Comense (CO) Ente gestore della Fondazione Porta Spinola" disponendo l'iscrizione della modifica dell'accreditamento sul Registro Regionale delle Strutture Accreditate AFAM, a seguito della richiesta presentata in data 15/12/2022 dalla Fondazione.

  Il contratto tra ATS e Fondazione sottoscritto in data 26/05/2025 ha definito i rapporti giuridici ed economici tra la stessa ATS Insubria e l'Ente Gestore di unità d'offerta socio sanitaria accreditata ai sensi della DGR X 2989/2014; in data 11/09/2025 la scheda di Budget allegata al contratto è stata rimodulata portando il contributo per il 2025 sulla UdO RSA a €. 1.156.964,00. In data 27/03/2026 ATS Insubria, tramite portale GAUSS ha comunicato che sono stati pubblicati i dati definitivi di produzione 2025 così come quantificati da Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. n. XII/5606/2025, che per la RSA è pari a €. 1.138.407,40 rispetto ad un importo contrattualizzato pari a €. 1.156.694,00 e il riconoscimento dei saldi 2025 potrà essere effettuato solo a seguito del completamento degli adempimenti previsti dalla D.G.R. n. XII/5606/2025 e dopo l'approvazione del relativo provvedimento deliberativo da parte di questa ATS.

Nello svolgimento della propria attività istituzionale la RSA della Fondazione Porta Spinola rispetta tutti gli standard strutturali e gestionali definiti nella specifica DGR 7435/2001 e i servizi offerti sono meglio esplicitati nella Carta dei Servizi.

un Centro Diurno Integrato (C.D.I.) con una capienza massima di n. 25 posti, autorizzato con Determina n. 756 del 10/06/2003 dell'Amministrazione Provinciale di Como, accreditato dalla Regione Lombardia con DGR 2041 del 08/03/2006. Con contratto sottoscritto il 25/06/2021 sono stati definiti i rapporti giuridici ed economici tra l'ATS Insubria e l'Ente Gestore di unità d'offerta socio sanitaria accreditata ai sensi della DGR X 2989/2014. Lo stesso CDI rispetta tutti gli standard strutturali e gestionali definiti nella specifica DGR 8498/2002 i cui servizi offerti sono meglio esplicitati nella Carta dei Servizi. Il contratto sottoscritto con ATS Insubria il 26/05/2025 prevedeva contributi per un importo annuo di Euro 229.050.,00. L'importo dei contributi è stato successivamente rimodulato in data 11/09/2025 in Euro 213.715. In data 27/03/2026 ATS Insubria, tramite portale GAUSS ha comunicato che sono stati pubblicati i dati definitivi di produzione 2025 così come quantificati da Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. n. XII/5606/2025, che per il CDI è pari a €. 174.205,30 rispetto ad un importo contrattualizzato pari a €. 213.715,00 e il riconoscimento dei saldi 2025 potrà essere effettuato solo a seguito del completamento degli adempimenti previsti dalla D.G.R. n. XII/5606/2025 e dopo l'approvazione del relativo provvedimento deliberativo da parte di questa ATS.

- un servizio di "Mini Alloggi Protetti" destinati a persone anziane autosufficienti o con lievi difficoltà attivo dal 30 maggio 2022. Trattasi di un servizio attivato a seguito del completamento del progetto di ristrutturazione dell'immobile "Il Borgo" iniziato nel 2017, progetto su cui è stato ottenuto un contributo a fondo perduto da parte di Fondazione Cariplo di €. 400.000 interamente incassati. I mini alloggi, costituiti da n. 6 bilocali e n. 2 monolocali, sono destinati ad accogliere 14 anziani consentendo loro di compiere una scelta consapevole per il proprio futuro, decidendo di trasferirsi in un contesto che massimizza le possibilità di continuare a vivere autonomamente in un ambiente controllato e protetto prevenendo situazioni di emarginazione e disagio sociale. Al 31/12/2025 risultavano accolti n. 10 utenti su 14, ma diverse sono le richieste di informazioni che la Fondazione riceve ogni mese su tale servizio e pertanto si prevede la piena occupazione dei posti disponibili in breve tempo.
- I corsi di attività motoria Over 55 gestiti dalla Fondazione hanno registrato nelle due sessioni del 2025 un'importante adesione e l'incremento del numero degli iscritti ai corsi non ha consentito, almeno nella sessione primaverile di accogliere tutte le richieste pervenute, in quanto i corsi hanno registrato la completa capienza. Ciò ha spinto la Fondazione a chiedere al Comune di Mariano la

disponibilità di nuovi spazi e, a seguito di valutazioni, si è giunti ad individuare nella palestra di via Sant'Ambrogio il luogo dove attivare un nuovo corso.

La partecipazione ai corsi è stata riservata, in prima battuta ai soli residenti nel Comune di Mariano Comense escludendo alcune persone residenti in altri comuni limitrofi. Con l'attivazione di un nuovo corso, a partire dalla sessione autunno 2025 è stato possibile rispondere ad altre richieste e ciò ha permesso a più persone di frequentare i corsi organizzati dalla Fondazione.
La Fondazione Porta Spinola, a seguito di esplicita richiesta inoltrata al Comune di Mariano Comense in data 06/12/2023 ha ottenuto l'autorizzazione dallo stesso Comune (delibera di G.C. n. 195 del 18/12/2023) all'utilizzo delle palestre, il patrocinio per l'iniziativa "Corsi di attività motoria over 55 ed attività complementari" ed un contributo una tantum di € 10.000.
I costi sostenuti dagli utenti sono stati contenuti grazie ad un contributo di €. 5.000 che il Comune elargisce alla Fondazione per ogni sessione, proprio con lo scopo di contenere i costi per l'utenza; la quota di iscrizione è stata fissata in € 70,00 oltre IVA 22% per un totale di €. 85,40 (costo di € 3,20 per ogni lezione).
Nella tabella che segue sono riportati tutti i dati di report relativi alla gestione dei corsi anno 2025.

ATTIVITA' MOTORIA OVER 55	**SESSIONE PRIMAVERA 2025**	**SESSIONE AUTUNNO 2025**
Palestra di Perticato	Martedì – Giovedì ore 16:00/17:00	Martedi – Giovedì ore 16:00/17:00
Palestra Parini - primo turno **Palestra Parini -** secondo turno **Palestra Parini -** terzo turno	Martedì – Venerdì ore 17:45/18:45 Lunedi – Giovedì ore 17:00/18:00 Lunedi – Giovedì ore 18:00/19:00	Martedi – Venerdi ore 17:45/18:45 Lunedi – Giovedi ore 17:00/18:00 Lunedi – Giovedi ore 18:00/19:00
Palestra S. Ambrogio		Martedì – Giovedì 17,30 – 18,30
Palestra Sala Brenna - primo turno **Palestra Sala Brenna -** secondo turno	Lunedì – Venerdì ore 16:00/17:00 Lunedì – Venerdì ore 17:00/18:00	Lunedì – Venerdì ore 16:00/17:00 Lunedì – Venerdì ore 17:00/18:00
N° Corsi	6	7
N° Settimane	13	13
N° Lezioni	26	26
Costo per utente	€ 70,00 + IVA €15.40= € 85.40	€ 70,00 + IVA €15.40= € 85.40
Contributo comunale	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Iscritti	234	259

- a decorrere dal 2016 la Fondazione organizza incontri sul tema dell'Alzheimer, e dal 2017 gestisce gruppi di "Auto Aiuto" rivolti alle famiglie, tenuti dal Dott. Stefano Serenthà ogni secondo giovedì del mese; il servizio si propone di sopperire all'assenza sul territorio marianese di un servizio rivolto alle famiglie che, con difficoltà, assistono pazienti affetti da Demenza/Alzheimer. Tale iniziativa è stata finanziata fin dal 2017 da una ditta del territorio, sensibile al tema della demenza/Alzheimer, e a seguito dei risultati positivi ottenuti con questa iniziativa a fine 2021 la stessa ditta ha comunicato di essere disponibile a finanziarla anche per l'anno 2022; pertanto il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 46 del 15/12/2021 ha stabilito in sede di approvazione del Budget di proseguire con questo progetto anche per l'anno 2022. A causa dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19 negli anni 2021 e 2022 gli incontri si sono tenuti con modalità di videoconferenza, mentre da febbraio 2023 i corsi sono tornati ad essere organizzati in presenza presso la sala polivalente della Fondazione. A fine 2025 i frequentanti gli incontri risultavano essere una media di n. 12 anche con nuovi ingressi raggiunti tramite passaparola.

- il servizio "Alzheimer Cafè", attivato nel corso del 2017 e denominato "Cafè Smeraldo", è anch'esso sostenuto economicamente con un contributo da parte di una ditta privata del territorio. Il progetto dell'Alzheimer Cafè elaborato dalla Fondazione Porta Spinola esprime la volontà, sulla scorta dell'esperienza ventennale acquisita di assistenza agli anziani, del nostro Ente di occuparsi della malattia di Alzheimer per dare sostegno non solo ai malati, ma anche alle loro famiglie. Il progetto sposa la teoria dell'approccio capacitante che dà indicazioni su come gestire la comunicazione con il malato, pertanto di aiuto al caregiver. Il progetto prevede attività strutturate con l'impiego di figure professionali dedicate, compresa la figura di uno psicologo o altra figura professionale a seconda delle attività programmate per progetti specifici, un animatore e alcuni volontari che verranno adeguatamente formati.
  A causa dell'emergenza sanitaria gli incontri sono stati sospesi dal mese di marzo 2020 e alla data odierna il servizio non è stato ancora riattivato. Il Consiglio di Amministrazione ha inserito tra i suoi obiettivi strategici la riapertura del "Alzheimer Cafè" una volta completata la fase valutativa.

3.2 Contesto di riferimento e sviluppo della concorrenza nei settori di interesse aziendale

Qualsiasi organizzazione aziendale ("profit" o "no profit" che sia) non può prescindere dall'analisi del mercato di riferimento che si regge – come si sa – sulla legge fondamentale dell'equilibrio tra la domanda e l'offerta.

Con il cessare delle prescrizioni Covid che limitava l'ingresso di nuovi ospiti in RSA rispetto ai posti letto disponibili, i tempi di copertura dei posti letto sono ritornati alla normalità (5/7 giorni massimo) anche se persistono delle policy preventive, come l'esecuzione prima dell'ingresso in struttura di un tampone molecolare/antigenico.

Al 31/12/2025 risultavano in lista d'attesa della Fondazione Porta Spinola per l'ingresso in RSA n. 158 (centocinquantotto) domande, mentre per l'accoglienza al CDI n. 2 (due) richieste.

Dal flusso dei dati che le RSA inviano alla Regione Lombardia (SOSIA) emerge che negli anni è cresciuta l'utenza con bisogni complessi, mentre si è ridotta l'utenza caratterizzata da problemi di tipo "lieve" in termini di mobilità, cognizione e complessità patologica.

Infine, dall'analisi della mobilità intra regionale, si è riscontrato che un fattore determinante nella scelta di una RSA risulta essere la vicinanza della struttura al domicilio della famiglia: in tutte le ATS, infatti, si è osservato che le persone scelgono preferibilmente una RSA tra quelle più vicine sul territorio della propria residenza.

In questi ultimi anni si è evidenziata l'esigenza di una diversa domanda di assistenza da parte delle persone e delle famiglie. Domanda che si presenta sia in termini di richiesta di servizi a livello territoriale, sia di aiuto e sostegno per il mantenimento presso il domicilio della persona con fragilità o in condizione di non autosufficienza o ancora di un rinnovamento di prestazioni e servizi qualificati per fronteggiare nuovi bisogni.

Dai provvedimenti regionali emerge chiara la logica che una valutazione multidimensionale diviene condizione indispensabile per una lettura complessiva dei bisogni della persona e della sua famiglia ed assume la sua importanza per garantire una presa in carico globale.

La Fondazione inoltre ha da tempo assunto il ruolo di protagonista nel mettere a disposizione la propria struttura nonché le proprie professionalità per dare un contributo concreto alle famiglie che si occupano di pazienti affetti da Demenza/Alzheimer con l'attivazione del "Alzheimer Cafè" e del "Gruppo di auto aiuto permanente".

La Fondazione Porta Spinola condivide l'orientamento regionale che impone una revisione del sistema di offerta basata sulla forte integrazione socio-sanitaria come condizione per la presa in carico complessiva e integrata dei bisogni della persona e della famiglia e una diversificazione degli interventi che preveda unità di offerta

diverse a seconda del livello di dipendenza funzionale (offerta residenziale più leggera), tant'è che ha attivato a partire dal 30 maggio 2022 un nuovo ed importante servizio quale quello dei "Mini alloggi protetti per anziani in condizioni di fragilità", di cui si è detto in precedenza.
La Fondazione ha impegnato buona parte delle proprie risorse nella gestione del nuovo Servizio Mini Alloggi che a fine 2025 aveva già raggiunto una capienza di n. 10 utenti sui 14 posti disponibili.

Il Consiglio di Amministrazione dopo aver stabilito la destinazione d'uso dei locali posti al piano terra dell'immobile "Il Borgo" ha approvato il progetto per il nuovo Centro Diurno Integrato la cui gara per l'affidamento dei lavori si è conclusa nel mese di febbraio 2025 con l'aggiudicazione alla ditta Selva Mercurio di Como che ha offerto uno sconto del 17,987% sull'importo a base d'asta di €. 339.296,93 di cui €. 9.039,93 per oneri della sicurezza esclusi dal ribasso. I lavori iniziati nel corso del mese di ottobre si concluderanno presumibilmente entro la fine del mese di aprile 2026.

3.3 Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la Fondazione è esposta

In ossequio alla disposizione contenuta nel primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, che richiede la descrizione dei principali rischi ed incertezze cui è esposta l'entità che redige il bilancio, si osserva come il concetto stesso di rischio sia innato e connaturato ad ogni organizzazione aziendale ("profit" o "no profit" che sia). E' evidente che esistono molteplici tipologie e fattispecie di rischi, ivi inclusi quelli di natura finanziaria, anche correlati all'impiego di strumenti finanziari. A tale riguardo, si vuole sottolineare che la Fondazione, data l'attività svolta, non è esposta in misura significativa al rischio di credito. Inoltre, si evidenzia che la liquidità aziendale viene gestita secondo un profilo improntato alla massima prudenza e risulta disponibile presso primari Istituti di Credito.

Per quanto riguarda la valutazione dei rischi di matrice interna all'organizzazione si evidenzia:

- Efficienza/efficacia operativa - I processi in essere realizzano gli obiettivi di economicità prefissati e non comportano il sostenimento di costi superiori rispetto a quanto stimato.
- Delega - La struttura organizzativa in essere prevede una chiara definizione dei ruoli e delle responsabilità nell'ambito dei sistemi di gestione e controllo.
- Risorse umane - Il personale possiede adeguate competenze e sufficiente esperienza per il perseguimento degli obiettivi prefissati.

- Strutture sanitarie – La Direzione garantisce l'adeguamento delle strutture e delle attrezzature al progresso scientifico e tecnologico; viene effettuata una manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, anche al fine di garantire la massima sicurezza e un buon livello di qualità delle prestazioni.
- Sicurezza – La Direzione garantisce l'osservanza di tutte le norme in materia di protezione antisismica, antincendio, acustica, sicurezza e continuità elettrica, sicurezza antinfortunistica, igiene dei luoghi di lavoro, eliminazione delle barriere architettoniche, smaltimento dei rifiuti, adottando tutte le misure previste dalla legge per assicurare condizioni di sicurezza degli operatori sanitari e degli utenti del servizio, compresa l'adozione di adeguate coperture assicurative.
- Sistema informativo – E' previsto un sistema di modalità di compilazione, conservazione, archiviazione dei documenti comprovanti l'attività sanitaria svolta e atte a garantire la protezione dei dati sensibili nel rispetto della normativa sulla privacy; a tale riguardo si evidenzia che la Fondazione nel 2018 ha adeguato tutta la documentazione alle normativa vigenti, nonché ha provveduto a tutte le nomine richieste dal Regolamento UE 679/2016.
- D.Lgs 231/2001 – La Fondazione si è dotata di un "Modello organizzativo" di cui al D. Lgs 231/2001 che detta la disciplina della "responsabilità degli enti per gli illeciti amministrativi dipendenti da reato", la quale trova applicazione nei confronti anche degli enti dotati di personalità giuridica. Inoltre la Fondazione si è dotata di un Codice Etico di comportamento che ha valore non solo per i propri dipendenti ma per tutti gli operatori che prestano la loro attività lavorativa presso l'Ente ancorché facenti capo a ditte e/o cooperative appaltatrici di servizi. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla documentazione depositata agli atti di questo Ente. Va inoltre segnalato che la Fondazione ha ricevuto in data 10/02/2026 la relazione annuale relativa al 2025 redatta dall'Organismo di Vigilanza dalla quale si evince che l'attività di controllo ha permesso di mettere in luce una sostanziale conformità dell'organizzazione agli adempimenti di cui al D.Lgs 231/2001; nella relazione non vengono segnalati illeciti e/o reati amministrativi. A seguito delle necessarie valutazioni la Fondazione si è allineata agli obblighi normativi (legge 179/2017) in tema di Whistleblowing adottando strumenti di segnalazione di reati commessi ai sensi del D.Lgs 231/2001 garantendo l'anonimato utilizzando apposita piattaforma. Con delibera n. 31 del 13/12/2023 il CDA ha provveduto alla nomina del "Soggetto Gestore delle segnalazioni" nelle persone dell'Avv. Zanini Andrea e della Dott.ssa Antonella Cappelletti della società Star S.r.l. di Cabiate (CO); incarico rinnovato dal Direttore Generale anche per il 2025. La formazione obbligatoria in tema di Whistleblowing è stata effettuata per tutti i dipendenti della Fondazione nel corso del mese di aprile 2024.

- Inoltre la Fondazione ha redatto, secondo specifiche disposizioni, una procedura per la gestione e risoluzioni dei reclami ("Gestione dei Reclami").

- In relazione ai rischi di fonte esterna, oltre a quanto già descritto nei paragrafi precedenti, si segnala il rischio connesso alla sorveglianza svolta dagli Organismi sanitari competenti che vigilano sulla qualità dei servizi offerti e sul miglioramento continuo delle strutture attraverso uno sviluppo sistematico e programmato dei servizi sanitari offerti.
  In particolare si evidenzia la vigilanza amministrativa sulle Persone Giuridiche Private svolta per conto della Regione Lombardia dall'ATS Insubria ai sensi degli artt. 23 e 25 del Codice Civile, art. 14 del D.P.R. 616/77, L.R. 5/2000 e D.G.R. 2569/2014 "Revisione del sistema di esercizio e accreditamento delle unità d'offerta sociosanitarie linee operative per le attività di vigilanza e controllo e D.G.R. 2989/2014 "Determinazione in ordine alla gestione del Servizio Socio Sanitario regionale per l'esercizio 2015", documenti atti a verificare il rispetto dei requisiti trasversali di esercizio e di accreditamento delle unità di offerta sociosanitarie. A tale riguardo si segnala che in data 10/03/2025, ATS-Insubria ha effettuato un sopralluogo per la verifica del mantenimento dei requisiti soggettivi e di accreditamento sul servizio CDI (vedi verbale ATS n. 66/2025 VIG-CO). La visita si è conclusa con esito positivo.
  Inoltre in data 04/04/2025 ATS Insubria ha effettuato una visita ispettiva atta a verificare i requisiti di appropriatezza sul servizio CDI, riscontrandone il pieno possesso avendo ottenuto una percentuale di appropriatezza pari al 97,40%.

  L'organo amministrativo della Fondazione adotta un costante monitoraggio dell'ambiente esterno e dei suoi principali mutamenti, di carattere sia economico che normativo, al fine di fronteggiare le tipologie di rischio individuate, e limitare e prevenire gli effetti negativi associati ad eventi aleatori.
  In particolare si sottolinea che, con riferimento all'affidabilità economica e finanziaria prevista dalla D.G.R. n. 2569/2014, garantita mediante il possesso di un documento contabile finanziario sottoposto per obbligo di legge a verifica da parte di un organo di controllo che svolge l'attività di revisione contabile prevista dagli artt. 2409-bis e 2477 del Codice Civile, la Fondazione, pur avendo già adottato sin dalla sua trasformazione un modello di controllo in linea con le previsioni della citata delibera regionale, ha affidato l'incarico di revisione legale dei conti alla società di revisione *AGKNSERCA*, società iscritta nell'apposito registro ministeriale dei Revisori contabili tenuto dal MEF (nonché in precedenza all'albo speciale della CONSOB).

- L'emergenza sanitaria da COVID-19, che ha investito a partire dal 2020 il mondo intero, è stata gestita dalla Fondazione nel pieno rispetto delle norme

che sono stata emanate e che hanno seguito il mutare dell'evolversi e diffondersi della pandemia. La Fondazione ha messo in atto tutta una serie di attività atte a limitare il diffondersi dei contagi all'interno della struttura, gestendo anche gli accessi da parte di parenti, visitatori, fornitori quando richiesto dagli Enti competenti.
Anche durante tutto l'anno 2025 sono state sistematicamente ottemperate tutte le disposizioni impartite dagli enti competenti per la gestione della diffusione dei contagi, ivi compreso l'aggiornamento del Piano Operativo Pandemico richiesto obbligatoriamente alle strutture Socio Sanitarie. Il POP prende come punto di partenza le azioni e le strategie messe in campo da Regione Lombardia e riprese poi da ATS Insubria nel proprio piano pandemico. Il POP è stato approvato e sottoscritto dal Legale Rappresentante e dal Direttore Sanitario della Fondazione Porta Spinola in data 29/12/2022, e successivamente aggiornato in data 20/01/2024 e verrà aggiornato ogni qualvolta le norme lo richiedessero

3.4 Linee di sviluppo aziendali ed evoluzione prevedibile della gestione

A tale riguardo è importante segnalare che il Consiglio di Amministrazione riporterà in questo documento le analisi che la Direzione Generale ha effettuato sugli obiettivi del DPS 2025-2029.

- Valorizzare il patrimonio disponibile della Fondazione attivando e portando a regime la gestione del nuovo servizio Mini Alloggi "Il Borgo"; la realizzazione del progetto del nuovo Centro Diurno Integrato nei locali al piano terra dell'immobile "Il Borgo", al fine di attivare nuovi servizi e/o di potenziare quelli esistenti;
- Mantenere la funzionalità delle strutture esistenti dove si svolgono le attività fondamentali attraverso gli adeguamenti e le messe a norma;
- Ricercare attraverso forme di "filantropia" enti, privati, aziende disposte ad erogare contributi finalizzati all'attivazione, sviluppo o potenziamento di nuovi servizi rivolti alle persone in stato di fragilità e/o bisogno;
- Ricercare ulteriore efficienza nei processi e nell'organizzazione per recuperare risorse e offrire, ove possibile, una migliore qualità, anche attraverso il riconoscimento dei contributi regionali in materia e più in generale attraverso una nuova progettualità;
- Sviluppare servizi al territorio, anche in collaborazione con il Socio Fondatore e incrementare il riferimento della Fondazione per i servizi alla persona e in particolare agli anziani, nell'offrire servizi specialistici e professionali in base alle necessità.

3.5 Trattamento dei dati particolari ("ex sensibili")

La Fondazione Porta Spinola ha predisposto nel 2018 il suo "Sistema di Gestione per la Protezione dei dati personali (SGDP)" in linea con quanto disposto dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR), dal D.lgs. 196/2003 e dal D.Lgs. 101/2018 e, in linea a quanto prescritto dall' art. 37 del succitato Regolamento, ha opportunamente provveduto alla nomina del Responsabile alla Protezione dei dati, il Data Processor Officer (DPO).

Il modello organizzativo e di sicurezza per la protezione dei dati personali è stato strutturato al fine di garantire le giuste tutele agli interessati (ospiti della struttura in primis e propri dipendenti/collaboratori in varie forme) e di individuare le adeguate misure di sicurezza (in linea con l'Art.32 del Regolamento UE 2016/679) per il trattamento di dati tanto di natura comune, quanto di natura particolare con attenzione primaria ai dati di salute degli ospiti della Struttura.

Inoltre, in linea con l'Art.24 del Regolamento UE 2016/679 in una ottica di Accountability, il Titolare del Trattamento ha provveduto alla formazione del proprio personale e a fornire agli stessi personalizzate lettere di nomina al trattamento dati (art.29). Allo stesso tempo sono stati opportunamente nominati tramite apposite lettere di nomina o addendum ai contratti tutti i Responsabili al Trattamento dati esterni (art.28).

Al fine di garantire sempre il giusto aggiornamento al Modello Organizzativo redatto, in accordo con il DPO saranno fissati anche nel 2026 momenti di Audit per provvedere ad individuare possibili non conformità, osservazioni od opportunità di miglioramento da cogliere a valle anche di cambi in materia di normativa specifica o di cambi organizzativi da parte della nostra Fondazione.

3.6 Ricorso a strumenti finanziari derivati

Nell'esercizio 2025 la Fondazione Porta Spinola non ha fatto alcun ricorso a strumenti finanziari derivati comunque denominati (mutui, anticipazioni ecc.).
In particolare, ai sensi dell'art. 2428, comma 3, n. 6-bis del Codice Civile si segnala che, in relazione alla tipologia di attività svolta, la Fondazione non ha ritenuto necessario effettuare operazioni di copertura a fronte dei rischi finanziari. La Direzione ha valutato basso il proprio livello di esposizione ai rischi di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari.

3.7 Attività di ricerca e sviluppo

In considerazione del particolare settore di appartenenza (servizi socio sanitari a favore degli anziani) la Fondazione Porta Spinola non ha condotto nell'esercizio 2025 alcuna attività di ricerca e sviluppo, essendo i servizi svolti inquadrati nella tipologia dei servizi accreditati dalla Regione Lombardia ed essendo la materia di competenza di altri organi di livello regionale e/o statale.

3.8 Andamento economico della gestione

Il Bilancio di esercizio 2025 chiude con un risultato positivo di Euro 7.915 dopo aver effettuato ammortamenti delle immobilizzazioni per Euro 282.124 e accantonamenti al fondo rischi per contenzioso IMU per Euro 41.100.

Il risultato dell'esercizio è migliorativo rispetto alle previsioni di budget, come illustrato nel prospetto sotto riportato.

PROSPETTO RIASSUNTIVO BUDGET 2025

		budget	
	Valore della produzione	3.835.513	(+)
	Costo della produzione	3.618.960	(-)
EBITDA	Margine operativo lordo (MOL)	216.553	(+)
Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization	Ammortamenti	282.124	(-)
	Accantonamento (CCNL)	0	(-)
EBIT	Risultato operativo (RO)	65.571	(-)
	Gestione finanziaria	73.486	(+)
EBT	Risultato ante imposte	7.915	(+)
	Imposte		(+)
	Risultato d'esercizio	**7.915**	**(+)**

Passando ad una illustrazione dettagliata dei dati contabili della gestione 2025 si evidenzia che il valore della produzione aumenta di Euro 157 migliaia passando da Euro 3.661 migliaia del 2024 a Euro 3.818 migliaia del 2025.

In particolare 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**

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.

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**

I costi della produzione sono aumentati complessivamente di Euro 77 migliaia, sostanzialmente attribuibili all'aumento dei Costi delle materie prime, sussidiarie, di consumo e merci, dei Costi per servizi, dei Costi del personale.

L'incremento dei Costi delle materie prime, sussidiarie, di consumo e merci è attribuibile sostanzialmente alla voce "energia elettrica, gas e acqua" per effetto dell'aumento dei consumi del gas metano.

L'incremento rispetto all'esercizio precedente dei Costi per servizi 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.
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.

L'incremento del Costo del personale rispetto all'esercizio precedente (numericamente invariato) 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.

Per quanto riguarda gli ammortamenti, che risultano in linea rispetto all'esercizio precedente, va ricordato che tale voce, che viene contabilizzata ed iscritta in bilancio in ossequio alle regole fissate dall'art. 2426 del Codice Civile, non

rappresenta un costo di natura monetaria, ovvero un'effettiva uscita finanziaria, ma un'appostazione contabile avente piena valenza civilistica e fiscale, sulla cui base la Fondazione costituisce riserve finanziarie per le esigenze di manutenzione e futura sostituzione delle proprie strutture e infrastrutture.

Nell'ottica degli sforzi tesi ad incrementare in modo continuativo il livello dei servizi offerti ai degenti, gli investimenti dell'esercizio, pari a circa euro 174 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.

Ai fondi per rischi ed oneri è stata accantonata una somma pari a Euro 41.100 che sommati agli importi già accantonati per Euro 313.300 serviranno per fronteggiare eventuali passività connesse al contenzioso IMU. Con riferimento a tale contenzioso si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nella Nota Integrativa a commento del paragrafo dei "Fondo rischi contenzioso IMU".
Tuttavia vale la pena sottolineare che 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.

3.9 Sintesi dei principali dati economici, patrimoniali e finanziari e dei relativi indicatori di risultato

In adempimento di quanto richiesto dall'art. 2428, comma 2, del Codice Civile, di seguito viene proposta la riclassificazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico e vengono presentati i principali indicatori di risultato finanziari, ritenuti necessari per una migliore comprensione della situazione della Fondazione e del risultato della sua gestione.

I dati esposti sono posti a confronto con i rispettivi valori dell'esercizio precedente:

TATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO	2025		2024	
	(€/000)	%	(€/000)	%
Immobilizzazioni immateriali (B.I)	50		38	
Immobilizzazioni materiali (B.II)	4.913		5.032	
Immobilizzazioni finanziarie e crediti a m/l termine (B.III + C oltre)	1.062		1.312	

Capitale fisso (1)	**6.025**	60%	**6.382**	63%
Rimanenze (C.I)	18		17	
Crediti e altre attività a breve termine (C.II entro + C.III + D)	3.265		3.128	
Disponibilità liquide (C.IV)	660		680	
Capitale circolante (2)	**3.943**	40%	**3.825**	37%
CAPITALE INVESTITO (1 + 2)	**9.968**	**100%**	**10.207**	**100%**
Capitale (A.I)	5.750		5.750	
Riserve (da A.II a A.VIII)	2.136		2.179	
Utile (perdita) dell'esercizio (A.IX)	8		(43)	
Capitale proprio (3)	**7.894**	79%	**7.886**	81%
Fondi per rischi ed oneri e TFR (B + C)	670		702	
Debiti v/banche e finanziatori a m/l termine (D4 + D5 oltre)	0		0	
Altre passività finanziarie a m/l termine (D1 + D2 + D3 oltre)	0		0	
Altri debiti a m/l termine (D oltre - da D1 a D5 oltre)	12		12	
Passività consolidate (4)	**682**	7%	**714**	6%
Debiti v/banche e finanziatori a breve termine (D4 + D5 entro)	0		0	
Altre passività finanz. a breve termine (D1 + D2 + D3 entro)	0		0	
Altri debiti a breve termine (D entro - da D1 a D5 entro + E)	1.392		1.607	
Passività correnti (5)	**1.392**	14%	**1.607**	13%
Totale capitale di terzi (4 + 5)	**2.074**	21%	**2.321**	19%
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO (3 + 4 + 5)	**9.968**	**100%**	**10.207**	**100%**

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	**2025**		**2024**	
	(€/000)	**%**	**(€/000)**	**%**
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni (A1)	3.654		3.517	
2. Altri ricavi e proventi (da A2 a A5)	164		144	
3. Totale valore della produzione (1 + 2)	**3.818**	**100%**	**3.661**	**100%**
4. Acquisti e consumi (B6 + B11)	316		299	
5. Servizi e costi operativi (B7 + B8 + B14)	2.843		2.804	
6. Valore aggiunto (3 - 4 - 5)	**659**	17%	**558**	15%
7. Costo del lavoro (B9)	401		368	
8. Margine Operativo Lordo (EBITDA) (6 - 7)	**258**	7%	**190**	5%
9. Ammortamenti (B10a + B10b)	282		284	
10. Svalutazioni e accantonamenti (B10c + B10d + B12 + B13)	41		51	
11. Risultato Operativo (EBIT) (8 - 9 - 10)	**(65)**	-2%	**(145)**	-4%
12. Saldo gestione finanziaria (C15 - C16 - C17)	73		102	
13. Risultato prima delle imposte (11 + 12)	**8**	0%	**(43)**	-1%
14. Imposte (E20)	0		0	
15. Utile (Perdita) dell'esercizio (13 - 14)	**8**	0%	**(43)**	-1%

I dati contabili dimostrano che il Margine Operativo Lordo (MOL), che è il dato su cui si giudica l'efficienza gestionale di una azienda (EBITDA – Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization), presenta un saldo positivo di Euro 258 migliaia rispetto ad un saldo positivo di Euro 190 migliaia dell'esercizio precedente, passando da un 5% del 2024 ad un 7% del 2025.

Dal lato dei costi la politica adottata dalla Direzione della Fondazione risulta essere conforme alle direttive degli Amministratori, mediante continui interventi mirati ad ottenere servizi a condizioni sempre più favorevoli garantendo il mantenimento della sicurezza di ambienti e attrezzature, della qualità e dell'efficienza degli impianti che da sempre hanno caratterizzato la struttura della residenza sanitaria assistenziale.

I principali indicatori finanziari sono riportati e commentati qui di seguito.

INDICATORI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI		**2025**	**2024**
Margine primario di struttura	*Mezzi propri - Attivo fisso*	1.869.143	1.503.565
Quoziente primario di struttura	*Mezzi propri / Attivo fisso*	1,31	1,24
Margine secondario di struttura	*(Mezzi propri + Passività consolidate) - Attivo fisso*	2.550.421	2.217.327
Quoziente secondario di struttura	*(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso*	1,42	1,35

La struttura patrimoniale al 31 dicembre 2025 presenta, come già alla fine dell'anno precedente, un assetto equilibrato. In particolare, i mezzi propri risultano largamente capienti rispetto alle attività immobilizzate ed il relativo coefficiente di copertura risulta particolarmente soddisfacente e in continuo miglioramento (si ricorda che un coefficiente superiore a 0,7 è già ritenuto indice di buona solidità).

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI		**2025**	**2024**
Quoziente di indebitamento complessivo	*(Pml + Pc) / Mezzi Propri*	0,26	0,29
Quoziente di indebitamento finanziario	*Passività di finanziamento /Mezzi Propri*	0,00	0,00

Anche sotto il profilo finanziario la Fondazione presenta una situazione assolutamente positiva con un quoziente di indebitamento complessivo pari a 0,26, e non vi è alcun indebitamento finanziario disponendo la Fondazione alla data di riferimento di risorse liquide per circa 3,8 milioni di Euro, dei quali 3,1 milioni di Euro investiti in titoli obbligazionari, Fondi/Sicav e Gestioni Patrimoniali immediatamente smobilizzabili.

INDICATORI DI SOLVIBILITA'		2025	2024
Margine di disponibilità	*Attivo circolante - Passività correnti*	2.531.398	2.194.641
Quoziente di disponibilità	*Attivo circolante / Passività correnti*	2,82	2,37
Margine di tesoreria	*(Liquidità differite + Liquidità immediate) - Passività correnti*	2.532.746	2.200.371
Quoziente di tesoreria	*(Liquidità differite + Liquidità immediate) / Passività correnti*	2,82	2,37

A conferma delle indicazioni già fornite dagli indicatori finanziari, anche i margini di disponibilità e di tesoreria risultano positivi ed i relativi coefficienti confermano una situazione finanziaria particolarmente soddisfacente.

3.10 Fatti principali dell'esercizio

Si illustrano dettagliatamente di seguito i fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio 2025:

- Nel mese di dicembre 2024 il Direttore Sanitario Dott. Stefano Zara ha comunicato la sua impossibilità a proseguire il rapporto con la Fondazione a seguito di impegni professionali assunti; dal 01/02/2025 il nuovo Direttore Sanitario incaricato è la Dott.ssa Maria Grazia Di Maggio.
- A seguito della pubblicazione della gara relativa ai "Servizi Ausiliari Integrati 2025-2030" da parte delle CUC della provincia di Como, sono pervenute cinque offerte tecnico-economiche da parte di altrettante aziende o cooperative, sulle dodici che avevano effettuato il sopralluogo. Successivamente la CUC ha provveduto alla nomina della Commissione di gara, con il compito di valutare le offerte tecniche secondo i criteri stabiliti nel disciplinare di gara. Le operazioni di gara si sono concluse con l'aggiudicazione all'ATI Coop. Seriana 2000/ Markas per l'importo complessivo per i 5 anni pari ad Euro 6.986 migliaia oltre oneri della sicurezza per Euro 78 migliaia. Il contratto è stato sottoscritto in data 31/07/2025 e avrà una durata di n. 5 anni.
- La procedura di gara relativa al lavori di Ristrutturazione dell'immobile "Il Borgo, all'interno del quale verrà trasferito il CDI si è conclusa con l'aggiudicazione dell'appalto alla ditta Serva Mercurio di Como, risultata vincitrice a seguito della valutazione delle offerte presentate. Contemporaneamente l'ufficio tecnico del Comune di Mariano Comense ha trasmesso una comunicazione contenente una serie di adempimenti necessari per la regolarizzazione della pratica edilizia. Tale pratica era stata inoltrata nel mese di ottobre 2024 dal Direttore dei Lavori, geom. Luca Ravasi. Nello specifico, tra i documenti richiesti per il completamento dell'iter amministrativo, sono stati evidenziati:

- Certificazione geologica: il Comune ha richiesto una valutazione "idrogeologica" relativa al rischio di inondazione dell'area oggetto di intervento da redigersi a cura di un geologo abilitato; a seguito di affidamento di specifico incarico al geom. Villa Mario, lo stesso ha prodotto la documentazione richiesta in data 17/03/2025;
- Nuova autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali: l'autorizzazione rilasciata nel 2019, è stata riconfermata dalla stessa sovrintendenza in data 11/03/2025.

Per adempiere alle richieste dell'Amministrazione comunale si è individuato un geologo che ha radatto la certificazione necessaria per la valutazione del rischio inondazioni della zona ed è stata inviata alla Soprintendenza ai Beni Ambientali, richiesta di rinnovo dell'autorizzazione a firma del Legale Rappresentante, nella quale si attesta che non vi sono state modifiche sostanziali rispetto al progetto originario presentato nel 2019.

La gara d'appalto è stata aggiudicata alla ditta Selva Mercurio di Como con la quale è stato sottoscritto il contratto in data 16/7/2025. I lavori iniziati nel mese di ottobre 2025 si concluderanno presumibilmente entro il mese di aprile 2026.

Lascito testamentario

Come già descritto nel bilancio dell'esercizio precedente, in data 3 marzo 2021 era stato pubblicato e depositato il testamento olografo della Signora Teresina Mauri, deceduta il 20 febbraio 2021, nel quale la stessa aveva designato tra i suoi eredi la Fondazione Porta Spinola, attribuendo alla stessa "titoli mobiliari e denaro, nonché la piena ed esclusiva proprietà di immobili ad uso abitativo (appartamenti) e ad uso commerciale (negozi)".
Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione in data 1° ottobre 2021 aveva deliberato di accettare tale eredità con beneficio di inventario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 473 del Codice Civile.
Tale procedura si è compiuta in data 14 gennaio 2022, quando la Fondazione ha accettato avanti al notaio l'eredità, subentrando così nei diritti ereditari e consentendo la successiva trascrizione degli immobili ereditati nei registri immobiliari. In data 8 febbraio 2022 il notaio ha redatto il verbale di inventario e in data 17 febbraio 2022 l'esecutore testamentario, nominato dal de cuius nel citato testamento, ha presentato all'Agenzia delle Entrate la dichiarazione di successione.
Nei successivi mesi di aprile e di luglio 2022 la Fondazione è infine entrata in possesso dei valori mobiliari riferibili al de cuius, quando le banche dove gli stessi erano depositati hanno provveduto al relativo trasferimento nel dossier titoli della banca della Fondazione (BCC di Cantù).
Alla luce di quanto sopra evidenziato, gli effetti dell'eredità si sono realizzati nell'esercizio 2022, nel corso del quale sono avvenute:

- l’accettazione dell’eredità, negozio irrevocabile con il quale la Fondazione è subentrata nei diritti ereditari);
- l’immissione dei beni ereditati nel patrimonio della Fondazione;
- la conseguente rilevazione nel bilancio che si è chiuso al 31 dicembre 2022.

In conformità con la natura della sopra descritta liberalità, e in analogia con quanto già accaduto in precedenti occasioni, il lascito della benefattrice Signora Teresina Mauri è stato contabilizzato ad incremento del patrimonio netto della Fondazione, determinando un effetto positivo sullo stesso per Euro 2.320.169. Per una maggiore illustrazione dei beni ereditati si rimanda ai commenti delle singole voci della Nota Integrativa.

L’esecutore testamentario ha presentato agli eredi un primo rendiconto della propria gestione ex art. 709 del Codice Civile in data 1° marzo 2022 e un secondo in data 12 luglio 2022. In data 23 marzo 2023 l’esecutore ha depositato presso il Tribunale di Como il rendiconto finale chiedendo al giudice l’approvazione dello stesso, ponendo a carico della massa ereditaria le spese di gestione da lui anticipate e il compenso per l’attività svolta, nonché le operazioni finali sul conto corrente di Banca Intesa ancora da estinguere, al fine di liquidare quanto dovuto agli eredi e adempiere alle volontà del de cuius. Con provvedimento del 29 aprile 2023 il Presidente vicario del Tribunale di Como ha approvato ed autorizzato quanto richiesto dall’esecutore testamentario.

Come anticipato, dal predetto rendiconto finale si evince che rimane ancora da estinguere il conto corrente aperto presso Banca Intesa, che presentava alla data della rendicontazione finale un saldo attivo di circa Euro 144 migliaia. L’estinzione di tale conto avverrà una volta ottenuta la firma degli eredi, che ad oggi non hanno manifestato alcuna volontà a procedere tenuto conto di alcuni aspetti da chiarire con riferimento alla gestione testamentaria. A tale riguardo si segnala che, nella seduta dello scorso 8 giugno 2023, il Consiglio di Amministrazione della Fondazione Porta Spinola ha deliberato di incaricare, unitamente al coerede “Il Mantello associazione di volontariato”, un legale al fine di approfondire e chiarire i predetti aspetti.

Il legale incaricato in data 26/07/2023 ha presentato atto di esposto-denuncia e all’occorendo querela alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Como al fine di effettuare le opportune indagini valutando se i fatti esposti integrino ipotesi di reato compiuti da qualsiasi persona dovesse emergere nel corso delle indagini che saranno esperite con particolare riferimento ad assegni e prelievi 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, alla data di approvazione del bilancio di esercizio 2025 risulta ancora in indagine.

In data 04/03/2024 a seguito di rilascio da parte di MG Studio Mauri e Associati della fattura n. 1/91 del 27/02/2024, la Fondazione ha liquidato il compenso spettante all'esecutore testamentario Dott. Giacomo Mauri dell'importo di Euro 32.500 oltre Iva e Cassa. Tale importo, unitamente al rimborso delle spese, troverà rifusione nel predetto conto corrente Intesa, una volta esperite le indagini in corso.

Gestione emergenza COVID-19

Nel corso dell'esercizio 2025 si è continuato a lavorare con estrema cautela, ma è possibile affermare che, almeno nei suoi aspetti più critici, l'emergenza sanitaria da Covid-19 è conclusa e pertanto è possibile ritenere che la situazione generale, quantomeno a livello sanitario, si è progressivamente normalizzata. Le attività nel corso del 2025 sono comunque proseguite con prudenza e cautela al fine del contenimento del contagio.
A tale riguardo si ricorda che la Fondazione ha adottato tutte le misure imposte dalle norme di volta in volta emanate dalle autorità competenti al fine di salvaguardare quanto più possibile la salute degli ospiti.
A seguito di disposizioni normative e sulla base dell'esperienza fatta nella pandemia da SARS-Cov-2, è stato redatto entro il 31/12/2022 un Piano Organizzativo Pandemico (POP) aggiornato il 20/01/2024, anche se le nuove norme impongono un ulteriore aggiornamento al fine di pianificare le azioni necessarie per affrontare eventuali emergenze pandemiche influenzale o simil influenzale con trasmissione per via aerea. È utile precisare che il Piano rappresenta un documento dinamico, sia in riferimento ai contenuti specifici sia rispetto ai piani attuativi, e in ragione delle possibili modificazioni di contesto esterno/interno, il Piano sarà oggetto di periodica verifica e revisione in modo da poter garantire al meglio l'aderenza delle azioni e un tempestivo monitoraggio dell'efficacia.
Nel corso del 2025 sono continuati i percorsi di screening su ospiti e operatori come previsto dalla normativa e organizzato dal Comitato Multidisciplinare in ottemperanza alle disposizioni degli Enti superiori. In tale ambito il Comitato mediante incontri periodici ha valutato e pianificato l'adozione degli interventi più appropriati e sostenibili per la prevenzione e controllo delle infezioni da COVID-19.
Grazie all'impegno profuso da tutto il personale operante nella struttura, all'efficacia delle procedure organizzative adottate per limitare la diffusione del virus l'emergenza sanitaria interna alla Fondazione è stata gestita e contenuta, e nel corso del 2025 non sono stati registrati casi di Covid-19 tra ospiti e operatori.
In tale contesto la Direzione della Fondazione ha continuato anche nel 2025 l'incessante opera di saturazione dei posti letto della RSA effettuando la valutazione delle possibili soluzioni atte al raggiungimento della capienza massima di n. 70 posti letto per poter garantire introiti da rette e contributi su tutti i posti letto accreditati.

Centro Diurno Integrato

Nel corso del 2025, la frequenza media degli utenti è aumentata, stabilizzandosi su circa 22/23 utenti al giorno dal lunedì al venerdì, in linea con l'obiettivo iniziale.
Per il 2026, si era previsto di mantenere questa frequenza media giornaliera di 24 utenti sui 25 accreditati, ma un altro obiettivo era quello di estendere l'apertura del servizio anche durante i fine settimana e i giorni festivi. Quest'ultimo obiettivo non è stato raggiunto nel 2025, pertanto si prevede di riproporlo per il 2026.
In questo contesto, è importante considerare le strategie e le risorse necessarie per realizzare l'espansione del servizio nei fine settimana e nei giorni festivi. Questo potrebbe includere personale aggiuntivo, l'adeguamento delle infrastrutture e la promozione del servizio per garantire una domanda sufficiente anche in questi giorni aggiuntivi. Sarà cruciale monitorare attentamente l'andamento della frequenza degli utenti e adattare le strategie in base alle necessità e alle risposte degli utenti per raggiungere gli obiettivi prefissati.

Accatastamento immobili e contenzioso IMU

La Fondazione Porta Spinola nel corso del 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.
In particolare, la Fondazione ha presentato due dichiarazioni di variazione catastale tramite procedura Docfa per due unità immobiliari, denunciando la prima come B1 (ospizi, orfanotrofi) e l'altra come B2 (casa di cura e ospedali senza fini di lucro). L'Agenzia delle Entrate le aveva classificate come D4 (case di cura con fini di lucro) ritenendo irrilevante che il proprietario sia Ente senza fini di lucro, perché occorre guardare quella che è l'oggettiva caratteristica dell'immobile e l'attività ivi esercitata (RSA Residenza Sanitaria Assistita).
La Fondazione ha proposto ricorso avverso l'avviso deducendone il difetto di motivazione, l'illegittimità per violazione dell'articolo 10 del R.D.L. n. 652/1939 (Mancato sopraluogo) ed errata iscrizione in categoria D4 perché la Fondazione, per Statuto, svolge attività senza fine di lucro.
Con riferimento a tale contenzioso, 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 favorevole alla Fondazione, accogliendo l'appello a suo tempo proposto dall'Agenzia del Territorio e ha confermato gli avvisi di accertamento.
Sussistendo i presupposti per proporre un ricorso non strumentale e dilatorio alla Corte di Cassazione, la Fondazione in data 28 settembre 2022 ha impugnato la sentenza tenuto anche conto che la stessa è censurabile sotto diversi profili. Si tratta del secondo giudizio promosso in Cassazione. Il giudizio è stato riassunto, ad evitare la definitività degli avvisi di accertamento catastali impugnati n. CO0066826/2014 e n. CO0066466/2014 con cui l'Agenzia ha classato gli immobili

nella classe commerciale D/4 (case di cura con fini di lucro), anziché nella classe B/2 (case di cura senza scopo di lucro). Il ricorso è stato deciso con sentenza n. 956/2022 pubblicata il 11/03/2022 che ha riformato la sentenza di primo grado favorevole alla Fondazione, confermando il classamento dell'Agenzia del Territorio. La Fondazione ha impugnato la sentenza avanti alla Corte di Cassazione.
Il giudizio è tutt'ora pendente.

A tale riguardo si segnala che in data 14 settembre 2022 alla Fondazione è stato notificato 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 ha presentato ricorso nei confronti del Comune in data 05/12/2022 avanti la CGT di Primo Grado di Como.
Si tratta dell'impugnazione dell'avviso di accertamento in rettifica n. 84/2022 avente ad oggetto IMU 2017 relativo alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Mariano Comense, foglio 15, particella n. 500 sub 702 e 13515.
Il giudizio è stato sospeso, con l'ordinanza n. 114/2023 del 17/03/2023 emessa dal CGT di Como, fino alla definizione con sentenza passata in giudicato del giudizio pendente avanti la Suprema Corte di Cassazione e rubricato al numero 22113/2022 R.G.

Si segnala che in data 05 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.
Si tratta dell'impugnazione dell'avviso di accertamento avente ad oggetto IMU 2018 relativo alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Mariano Comense, foglio 15, particella n. 500 sub 702 e 13515.
Il giudizio è stato sospeso, con l'ordinanza n. 58/2024 del 12/03/2024 emessa dal CGT di Como, ritenuta la pregiudizialità della definizione della classificazione e della rendita catastale degli immobili.

Inoltre si segnala che 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.
Si tratta dell'impugnazione dell'avviso di accertamento avente ad oggetto IMU 2019 relativo alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Mariano Comense, foglio 15, particella n. 500 sub 702 e 13515.
Si segnala che, in data 13 aprile 2026 alle ore 10:00, presso la sede della Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Como, sono stati chiamati in trattazione i seguenti procedimenti:

- Ricorso R.G.R. n. 359/2025 promosso nei confronti del Comune di Mariano Comense, avente ad oggetto l'Avviso di accertamento IMU n. 119 del 05/09/2025, relativo all'anno d'imposta 2021;

- Ricorso R.G.R. n. 358/2025 promosso nei confronti del Comune di Mariano Comense, avente ad oggetto l'Avviso di accertamento IMU n. 118 del 04/09/2025, relativo all'anno d'imposta 2020.

All'udienza ha presenziato personalmente anche il Presidente, dott. Franco Brenna.
Il Collegio giudicante, dopo aver sentito le parti, ha ritenuto di non procedere all'esame del merito, disponendo la sospensione dei giudizi in continuità con quanto già stabilito in analoghi contenziosi pendenti, in ragione dell'incidenza dello ius superveniens.
Nel corso dell'udienza è emerso che il Comune di Mariano Comense aveva depositato una memoria difensiva incentrata proprio sulla questione dello ius superveniens, tuttavia pervenuta tardivamente (in data 10 aprile 2026), circostanza che ne ha impedito la piena conoscenza anche da parte del Giudice relatore.
Nella predetta memoria viene altresì richiamata una recente ordinanza della Corte di Cassazione, datata 21 marzo 2026, la quale, rilevando la potenziale incidenza della nuova disciplina normativa, ha ritenuto opportuno rinviare la trattazione al fine di acquisire ulteriori elementi interpretativi. Alla luce di ciò, è ragionevole attendersi, nei prossimi mesi, l'emersione di nuovi orientamenti giurisprudenziali o di chiarimenti da parte degli Enti competenti.
Il difensore incaricato, avv. Bussani, 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.
In tal modo, il Collegio, qualora ritenga superata la questione pregiudiziale alla luce della sopravvenuta normativa, sarà tenuto a pronunciarsi nel merito delle controversie.
In via prudenziale, si ritiene opportuno procedere alla riattivazione entro il termine di sei mesi previsto dal citato art. 43 del D.Lgs. n. 546/1992, decorrente dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina e, pertanto, entro il 30 giugno 2026.

L'Agenzia del Territorio di Como, senza disporre sopralluogo, ha inoltre notificato alla Fondazione in data 14.04.2022 avviso di accertamento catastale per la nuova

determinazione di classamento e rendita catastale per le unità immobiliari dei mini alloggi. Avverso l'avviso di accertamento ricevuto la Fondazione ha depositato ricorso in data 15 luglio 2022 avanti al CGT di Primo Grado di Como. Si tratta dell'impugnazione dell'avviso di accertamento catastale n. 2022CO0049653 – atto n. 2022CO0066541, avente ad oggetto il classamento e la rendita catastale relativa alle unità immobiliari ubicate in Mariano Comense, foglio 15, particella n. 504 sub 704 graffato con particella 500 sub 707.
Il giudizio si è concluso con la sentenza n. 21/2023 emessa dalla CGT di Primo Grado 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 ha proposto appello che si è concluso co 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 entro il termine stabilito del 20/07/2024. Si è in attesa della fissazione dell'udienza.

3.11 Rapporti con il Socio Unico Fondatore

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

I rapporti intrattenuti dalla Fondazione con il Comune di Mariano Comense sono prettamente istituzionali e consistono anche nell'ottenimento da parte del Comune di contributi per le rette di alcuni ospiti della RSA e del CDI.

I rapporti con il Socio Fondatore, Comune di Mariano Comense, sono stati declinati nelle linee di indirizzo che lo stesso Socio Fondatore, con delibera di Giunta Comunale n. 8/2025 ha consegnato alla Fondazione in sede di redazione del DPS 2025-2029 che di seguito si riassumono:

Gli indirizzi strategici deliberati dal Socio Fondatore hanno costituito le linee guida che hanno portato alla redazione del Documento di Programmazione Strategica 2025-2029 e trovano riscontro nei diversi obiettivi che caratterizzeranno il mandato di questo Consiglio.

Si ritiene importante rilevare in questa sede che è stato redatto in accordo con il Comune di Mariano Comense il seguente prospetto di riconciliazione dei saldi a

credito e a debito di Fondazione Porta Spinola con il Comune di Mariano Comense al 31/12/2025 (articolo 11, comma 6, lettera j del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118).

	Saldi Fondazione Porta Spinola	Saldi Comune di Mariano Comense	Differenze
Crediti di Fondazione Porta Spinola per fatture emesse	5.000,00	5.000,00	0
Crediti di Fondazione Porta Spinola per fatture da emettere			
TOTALE crediti di Fondazione Porta Spinola	**5.000,00**	**5.000,00**	**0**
Avviso di accertamento esecutivo IMU per l'anno 2017		71.905,00	71.905,00
Avviso di accertamento esecutivo IMU per l'anno 2018		73.826,00	73.826,00
Avviso di accertamento esecutivo IMU per l'anno 2019		75.420,00	75.420,00
Avviso di accertamento esecutivo IMU per l'anno 2020		76.298,00	76.298,00
Avviso di accertamento esecutivo IMU per l'anno 2021		77.506,00	77.506,00
Debiti di Fondazione Porta Spinola per fatture da ricevere			
TOTALE debiti di Fondazione Porta Spinola	**0,00**	**374.955,0**	**374.955,00**

Ancorché assolutamente impraticabile, a norma dell'art. 2428, comma 2, n. 4, del Codice Civile si dichiara che la Fondazione non ha posseduto e non possiede azioni proprie né azioni o quote dell'Ente controllante anche per tramite di società fiduciarie o di interposta persona.

3.12 Altre informazioni

Per ciò che riguarda gli infortuni nel corso del 2025 si segnala che:

- Non vi sono stati infortuni o gravi incidenti sul lavoro relativi al personale dipendente e/o al personale dipendente afferenti alla società Elior Ristorazione S.p.A., all'ATI Coop. Seriana 2000/Markas.
- Non ci sono stati addebiti in ordine a malattie professionali per dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing per le quali la Fondazione sia stata chiamata in causa e dichiarata responsabile.

Si segnala inoltre che nel corso del 2025 non vi sono stati danni di alcun genere causati all'ambiente.
La Fondazione svolge la propria attività socio sanitaria assistenziale nella sede istituzionale di Mariano Comense, via Santo Stefano, e non dispone di sedi secondarie.

4 – LA VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 33 DEL REGOLAMENTO REGIONALE DI ATTUAZIONE DELLA L.R. n. 1/2003.

Un'altra forte peculiarità che la Fondazione ha concretizzato con l'approvazione del proprio Statuto è quella di cui all'art. 17, comma 1, dello stesso, ove si sancisce che *"…il bilancio di esercizio deve essere corredato da una relazione sulla situazione dell'Ente e sull'andamento della gestione in analogia a quanto previsto per le ASP dall'art. 33 del regolamento di attuazione della L.R. n. 1/2003"*.

La motivazione la si riscontra all'art. 16, comma 2, ove si chiarisce che tale rinvio analogico è finalizzato ad *"attuare la massima trasparenza della struttura di bilancio ed assicurare all'autorità di vigilanza un'omogeneità valutativa…"*.

Nei paragrafi che seguono daremo conto di tutte le circostanze e di tutti i fatti gestionali che l'art. 33 del regolamento regionale di attuazione della L.R. n. 1/2003 prevede come contenuto necessario della relazione sulla gestione del bilancio di esercizio delle Aziende di Servizi alla Persona.

4.1 Revisione di Bilancio

L'art. 19 dello Statuto attualmente vigente lascia al Consiglio di Amministrazione la scelta tra la nomina di un organo di revisione contabile a composizione monocratica, ovvero in alternativa l'affidamento di tale attività ad una società di revisione opportunamente referenziata.

La scelta del Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'allora Direttore Generale, si è orientata sin dall'inizio della trasformazione della ex IPAB in Fondazione verso la seconda opzione prevista dallo Statuto.

Il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 15 del 21/04/2016 ha approvato all'unanimità la proroga del contratto di Revisione Legale dei Conti, comprese le attività di supporto e assistenza alla struttura amministrativa nell'espletamento delle proprie funzioni, con *AGKNSERCA* di Brescia, società iscritta al Registro dei revisori legali del MEF (nonché in precedenza, all'albo

speciale delle società di revisione tenuto dalla Consob), sulla scorta della capacità professionale dimostrata nel tempo, l'esperienza e la conoscenza approfondita di tutte le problematiche della Fondazione Porta Spinola.

Con la stessa delibera si stabilisce che il contratto avrà validità fino all'approvazione definitiva del nuovo Statuto dell'Ente.

4.2 Risultati raggiunti e qualità della gestione

Per quanto riguarda questo adempimento, che l'art. 33 del già citato regolamento pone direttamente a carico delle ASP, si fa espresso rinvio a quanto esposto al capitolo 5 della presente relazione.

4.3 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si fa espresso rinvio per economia espositiva a quanto già illustrato nell'analogo paragrafo della Nota Integrativa dedicato alla verifica ex art. 2427 – comma 1 – n. 22 quater del Codice Civile.

4.4 Evoluzione prevedibile della gestione e prospettive per l'esercizio successivo

Come già detto al paragrafo 2.1 la Fondazione in ossequio alla previsione statutaria di cui all'art. 14 si è dotata di un proprio Documento di Programmazione Strategica di durata pluriennale pari a quella prevista per il Consiglio di Amministrazione.

Il DPS 2025-2029 è stato elaborato tenendo conto delle politiche pubbliche perseguite dal Comune di Mariano Comense. A tale fine il Socio Fondatore Comune di Mariano Comense con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 20 gennaio 2025 ha definito in modo esteso e dettagliato le "Linee di indirizzo alla Fondazione Porta Spinola per la redazione del Documento di Programmazione Strategica 2025-2029".

Gli indirizzi del Socio Fondatore sono stati esplicitati come segue:

a) Monitoraggio delle attività volto al miglioramento del livello di assistenza socio-sanitaria di tutti i servizi esistenti e di attivazione futura, ponendo particolare attenzione al modello organizzativo interno anche in termini di efficienza, di comunicazione e di rapporto con ospiti e parenti;
b) Ottenimento della certificazione europea di qualità sui servizi attivati e da attivare, al fine di garantire il costante controllo di tutti i processi gestionali;

c) Revisione dello Statuto nell'ottica di una migliore gestione della Fondazione anche in base alle mutate esigenze e alle nuove normative;

d) Perseguire politiche attive sul territorio per concretizzare una rete integrata di servizi, valutando la fattibilità di attivazione di nuovi come, ad esempio, l'Adi, implementando gli esistenti riattivando quelli al momento sospesi;

e) Valutare una eventuale migliore riorganizzazione dei servizi all'interno degli spazi, ambienti e/o immobili a disposizione;

f) Dare seguito al processo avviato, approfondendo e concretizzando l'analisi sulla necessità e fattibilità di un ampliamento della capacità ricettiva, includendo la possibile attivazione di un Nucleo Alzheimer dedicato e la realizzazione di ulteriori Mini Alloggi, anche progettando nuovi spazi attraverso un ampliamento della struttura esistente, per rispondere in modo adeguato e mirato alle esigenze emergenti;

g) Finalizzazione e ottimizzazione del patrimonio esistente, anche con politiche volte all'efficientamento energetico degli immobili esistenti;

h) Continuare a porre attenzione all'equilibrio economico della Fondazione, in prospettiva di un contenimento delle rette, mettendo in atto la verifica preventiva della sostenibilità economico/amministrativa/gestionale di ogni nuovo servizio che si vuole attivare, così come previsto dallo Statuto e soprattutto garantendo sempre il mantenimento del livello qualitativo del servizio erogato;

i) Utilizzare il DPS come uno strumento dinamico, utile a tracciare la via da seguire, ma basato su un confronto costante con l'Amministrazione Comunale (Socio Fondatore) sulle necessità del territorio, e sullo stato di realizzazione degli obiettivi da raggiungere, e sui nuovi bisogni che possono nascere e da affrontare insieme;

j) Considerare la relazione di fine mandato come strumento importante di "rendicontazione e trasparenza" per la cittadinanza e risorsa strategica per il successivo organo amministrativo.

Gli indirizzi strategici deliberati dal Socio Fondatore hanno costituito le linee guida che hanno portato alla redazione del DPS 2025-2029 e trovano riscontro nei diversi obiettivi che caratterizzeranno il mandato di questo Consiglio.
Il DPS 2025-2029 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 4 del 29/01/2025.

Infine l'art. 14 – comma 4 – dello Statuto vigente prevede che il Documento di Programmazione Strategica sia approvato dal Socio Fondatore, ciò è avvenuto con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 24/02/2025

Gara d'appalto: lavori di completamento e ampliamento dell'edificio "Il Borgo" per il nuovo Centro Diurno Integrato della Fondazione

Con delibera n. 26 del 07/10/2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le modifiche al progetto, già approvato nella seduta del 09/07/2024, e relativo alle opere di completamento e ampliamento del piano terra dell'edificio "Il Borgo" al fine di trasferire 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 € 339.296,31 escluso gli oneri della sicurezza pari a €. 9.039,93.

Si prevede che i lavori possano concludersi entro la tarda primavera.

Successivamente si provvederà tramite SCIA a presentare la documentazione a ATS Insubria necessaria per l'ottenimento/trasferimento dell'attuale accreditamento del Centro Diurno Integrato sulla nuova struttura.

Gara d'appalto "Servizi Ausiliari Integrati 2025-2030

La Centrale Unica di committenza della Provincia di Come 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.

L'appalto riguarda i seguenti ambiti:

- RSA dimensionata per l'accoglimento tutto l'anno di n. 70 ospiti:
- CDI dimensionato per l'accoglimento di n. 25 utenti per circa 250 giorni l'anno (sabato domenica e festivi esclusi);
- MAP dimensionato per n. 14 utenti.

La globalità dei Servizi Ausiliari Integrati si articola nei seguenti servizi finalizzati:

a. Servizio assistenza di base
b. Servizio fisioterapico
c. Servizio animazione
d. Servizio guardaroba/lavanderia
e. Servizio pulizia e sanificazione
f. Servizio di coordinamento

L'appalto avrà la durata di anni cinque a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con facoltà della Fondazione di esercitare l'opzione di proroga – ai medesimi patti e condizioni – per ulteriori anni due, come previsto all'art. 6 del Capitolato Speciale D'appalto.

Le operazioni di gara si sono concluse con l'aggiudicazione all'ATI Coop. Seriana 2000/ Markas che ha ottenuto un punto paria 80 per l'offerta tecnica e di 19,219 per l'offerta economica. L'importo complessivo per i 5 anni è pari a €. 6.985.758,14 oltre oneri della sicurezza per €. 78.155,14.

Nel corso del 2026 si provvederà a portare a regime tutte le migliorie presentate dell'ATI Seriana2000/Markas in sede di gara.

Ridefinizione delle Rette giornaliere

A fronte della copertura dei costi derivanti dalla gestione di tutti i servizi della Fondazione il Cda nella seduta del 03/12/2025 in sede di approvazione di Budget 2026 ha deliberato quanto segue:

a) di applicare un aumento delle rette per gli attuali ospiti, pari a € 2,00 die per la RSA portando così la retta giornaliera a € 77,00 per tutti gli ospiti residenti al 31/12/2024.

b) per i nuovi ospiti che verranno accolti a partire dal gennaio 2025 una retta giornaliera pari a €. 81,00;

c) per il servizio CDI l'aumento giornaliero di € 2,00, portando così la retta a €. 37,00 in linea con le decisioni assunte da diversi Enti della zona.

   Non sono state calcolate entrate (e quindi anche i relativi costi) per una eventuale apertura del CDI nella giornata di sabato su cui la Fondazione ripeterà l'indagine rispetto all'interesse degli attuali frequentanti.

e) per servizio Mini Alloggi, che alla data odierna hanno raggiunto la sua completa saturazione pari a n. 13 utenti, il canone mensile è fissato a €. 1.660 omnicomprensiva di tutti i servizi.

f) Sul servizio di attività motoria over 55 gestito ormai da oltre un decennio dalla Fondazione Porta Spinola sono state previste quote di iscrizione pari a € 70.00 oltre IVA (€. 85,40 costo a carico dell'utenza) sia per la sessione di primavera che di autunno 2026.

Il Consiglio di Amministrazione cercherà per quanto possibile di non aggravare l'onere a carico delle famiglie, sia attraverso il contenimento delle rette sia attraverso lo sviluppo di attività e servizi che consentano una migliore gestione della Fondazione.

4.5 Fonti di finanziamento

Come risulta più dettagliatamente dai dati contabili di bilancio, le finanze della Fondazione si reggono pressoché totalmente su due principali fonti di finanziamento: le rette di utenza e i contributi derivanti dall'accreditamento regionale, che nel loro insieme rappresentano circa il **93,50%** del totale dei ricavi delle prestazioni.

In particolare le rette di utenza hanno determinato per l'anno 2025 un gettito pari a circa il **59,90%** del totale dei ricavi delle prestazioni, mentre i contributi regionali derivanti dall'accreditamento rappresentano circa il **33,60%** dello stesso valore.

ANNO	RETTE	CONTRIBUTI	ALTRI INTROITI	% TOTALE
2004	54,42%	41,13%	4,45%	100%
2005	53,67%	42,31%	4,02%	100%
2006	53,67%	42,15%	4,17%	100%
2007	54,49%	41,81%	3,67%	100%
2008	52,98%	40,67%	6,35%	100%
2009	54,50%	39,79%	5,71%	100%
2010	57,09%	38,48%	4,43%	100%
2011	56,98%	38,69%	4,33%	100%
2012	56,07%	39,02%	4,91%	100%
2013	56,96%	38,34%	4,70%	100%
2014	56,42%	38,59%	4,99%	100%
2015	56.00%	37,94%	6,06%	100%
2016	55.96%	38.93%	5.11%	100%
2017	57,70%	39,34%	2,96%	100%
2018	57,27%	40,65%	2,08%	100%
2019	56,28%	38,12%	5,60%	100%
2020	55,06%	42,93%	2,01%	100%
2021	47,12%	35,23%	17,65%	100%
2022	58,41%	40,11%	1,48%	100%
2023	61,85%	36,90%	1,25%	100%
2024	58,68%	34,34%	6,97%	100%
2025	59,90%	33,60%	06,50%	100%

I relativi importi in valore assoluto sono rilevabili dai dati contabili e analiticamente commentati nella Nota Integrativa.

Si segnala inoltre che la Fondazione, oltre a quanto sopra evidenziato, ha rilevato introiti a titolo di proventi derivanti dalla gestione finanziaria per Euro 73 migliaia.

4.6 Donazioni e liberalità

Nel corso dell'esercizio 2025 la Fondazione Porta Spinola ha ricevuto le seguenti donazioni tutte in forma monetaria:

- Tecum-Azienda Territoriale per i Servizi alla Persona-contributi a favore di enti gestori di servizi socio-assistenziali (Fondo Sociale Regionale – anno 2024) per Euro 3.533,02.

4.7 Contributi erogati dalla Fondazione nel 2025 a favore di terzi

Nell'esercizio 2025 la Fondazione Porta Spinola non ha erogato alcun contributo monetario, ma ha piuttosto sviluppato sinergie a favore della Comunità Locale, delle istituzioni e/o associazioni.

4.8 Cambiamenti strutturali prevedibili o ritenuti proficui per l'Ente

Con deliberazione n. 7/7435 del 14/12/2001 la Giunta Regionale Lombardia disponeva nuovi e più intensi requisiti strutturali (standard strutturali) per l'autorizzazione al funzionamento e l'accreditamento delle RSA, ai quali si sono aggiunti i requisiti trasversali di accreditamento previsti dalla D.G.R. 3540/2012.

Con DGR 19/12/2007 n. 8/6212 la Regione Lombardia confermava l'accreditamento per la RSA, successivamente a seguito della richiesta da parte della Fondazione di ampliamento di nuovi n. 4 posti letto Regione Lombardia con DGR n 644 del 17/07/2023 ha confermato l'accreditamento di n. 70 posti letti di cui 66 anche contrattualizzati. Con DGR 08/03/2006 n. 8/2041 confermava l'accreditamento per il CDI, contrattualizzati annualmente con l'ATS Insubria di Como.

A seguito dei lavori in corso per il completamento e l'ampliamento del piano terra dell'edificio Il Borgo, nel corso del 2026 verrà avviata la raccolta dell'ampia documentazione tecnica e organizzativa necessaria per richiedere ad ATS Insubria il trasferimento dell'accreditamento relativo al servizio CDI, attualmente collocato al piano terra dell'immobile RSA, verso i nuovi spazi appositamente realizzati.

4.9 Rapporti con la Comunità Locale

L'intenso livello di relazione che esiste tra la Fondazione Porta Spinola e la Comunità Locale di appartenenza risulta in un certo senso "istituzionalizzato" da

alcune scelte che si fecero già in sede di redazione dello Statuto e che assegnano al Comune di Mariano Comense un ruolo di estremo rilievo quale Ente esponenziale della propria comunità locale: dal ruolo di Socio Unico Fondatore attribuito al Comune (art. 2), dalla nomina dell'intero Consiglio di Amministrazione da parte del Sindaco (art. 21), dall'orientamento prioritario dell'operatività dell'Ente ai bisogni emergenti del Comune di Mariano Comense (art. 8 lett. h), dalla individuazione del Comune come "erede" della Fondazione in caso di sua estinzione (art. 12), dalla previsione di specifica approvazione del DPS da parte del Comune (art. 14), dalla possibilità per il Sindaco di richiedere la convocazione del Consiglio di Amministrazione (art. 21, comma 6).

Al di là di questa relazione "istituzionale" esistente tra la Fondazione Porta Spinola e l'Ente esponenziale degli interessi della Comunità Locale, esistono una serie di avvenimenti, eventi e circostanze nei quali la Fondazione ha esaltato ed esalta questo "spirito di servizio" a favore della popolazione anziana del Comune di Mariano Comense e dei Comuni limitrofi (e che nel dicembre 2021 è valso alla Fondazione Porta Spinola la Benemerenza civica da parte del Comune di Mariano Comense).

Al riguardo ci piace ricordare, tra gli ambiti ormai consolidati:

- gestione anche per l'anno 2026 di n. 7 corsi di attività motoria per adulti residenti nel Comune di Mariano Comense nella palestre messe a disposizione dell'Amministrazione Comunale nel periodo primaverile e autunnale.
- l'attivazione dei "gruppi di auto aiuto permanente" che vede la Fondazione organizzare una volta al mese incontri aperti alle famiglie del territorio che si trovano a combattere con il problema delle "Demenze – Alzheimer";
- l'attivazione di diverse convenzioni con scuole della zona per tirocini formativi di figure professionali quali ASA, OSS e Animatori;
- l'attivazione con l'Ufficio di Piano TECUM di convenzioni per tirocini socializzanti o di inserimento lavorativo;
- la gestione dei rapporti con Associazioni culturali, di volontariato, gruppi corali, scuole dell'infanzia e primarie del territorio per l'organizzazione di manifestazioni ludico-ricreative-culturali presso la struttura della Fondazione;

4.10 Ufficio Relazioni con il Pubblico

L'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) è costituito sin dall'apertura della RSA e la direzione è affidata al Coordinatore del Servizio Amministrativo Finanziario rag. Luisa Villa.

Pur non essendo tenuta la Fondazione, nella sua nuova veste di diritto privato, a dotarsi di un ufficio così denominato, è evidente che il titolare della funzione si porta dietro un patrimonio di relazioni già attestate al paragrafo precedente e che comunque trova indicatore di elevata soddisfazione nelle "Customers" riferite al Servizio Amministrativo.

Ci piace anche segnalare che questo elevato sistema di relazioni si avvale altresì di un peculiare strumento di partecipazione degli ospiti e dei parenti, denominato "Consulta degli ospiti", che collabora nella gestione amministrativa per l'emersione dei bisogni meno espliciti dei nostri anziani (art. 29 dello Statuto).

Nel mese di luglio 2024 è stato nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione mentre il nuovo direttore sanitario Dott.ssa Maria Grazia Di Maggio ha assunto il ruolo a partire dal mese di febbraio 2025; si ritiene pertanto che le elezioni della nuova consulta del Ospiti possano avvenire nel corso del primo semestre 2025.

5 – IL MONITORAGGIO DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI DEL DPS

Come già accennato al paragrafo 2.1 la Fondazione, nel quadro delle proprie autonome scelte statutarie (art. 14), si deve dotare di un peculiare Documento di Programmazione Strategica (DPS) che riassume, in relazione alle politiche pubbliche perseguite dal Socio Fondatore (Comune di Mariano C.se), ai principi perseguiti dalla legge e agli scopi sociali sanciti dallo Statuto, gli obiettivi della gestione ordinaria e la pianificazione degli interventi straordinari per tutta la durata del mandato del Consiglio di Amministrazione (quinquennio).

Il Documento di Programmazione Strategica 2025-2029 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 29/1/2025

Pertanto nei paragrafi che seguono sono stati esaminati gli obiettivi del DPS 2025-2029.

5.1 Linea strategica n. 1

Il presupposto necessario per ogni evoluzione aziendale è rappresentato dal mantenimento, consolidamento e miglioramento del know how gestionale posseduto.

La prima linea strategica guarda al funzionamento interno della Fondazione, puntando a consolidare e migliorare l'efficienza costruita in venticinque anni di attività.

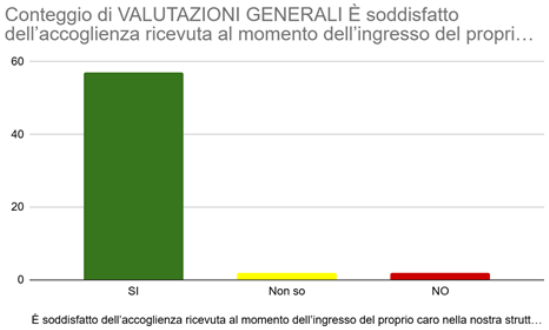
L'Ente si distingue per un equilibrio efficace tra gestione diretta e servizi esternalizzati, per un clima organizzativo orientato alla performance e per una solida stabilità economica.
I risultati raggiunti includono una situazione finanziaria senza indebitamenti, un'utenza costantemente soddisfatta, una gestione accurata dei contratti, personale valorizzato e motivato, piena conformità alle certificazioni richieste e una capacità continua di adattarsi a nuovi standard e innovazioni.
Il Comune di Mariano Comense, socio fondatore, invita la Fondazione a mantenere e rafforzare la qualità dei servizi presenti e futuri, evidenziando anche la necessità di aggiornare lo Statuto e predisporre il Bilancio di Mandato.

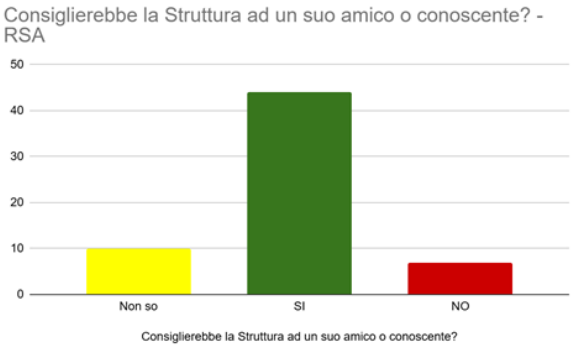
OBJ 5.1.1 Mantenimento dei livelli di soddisfazione dell'utenza.

Il Sistema di Gestione della Fondazione Porta Spinola ormai consolidato prevede una specifica procedura per il monitoraggio del grado di soddisfazione del cliente/utente. Tale procedura prevede la rilevazione dei dati almeno una volta all'anno attraverso un apposito questionario elaborato dai responsabili di servizio che prende in esame tutti i servizi offerti dalla Fondazione (sia gestiti direttamente che in outsourcing).

L'indagine relativa all'anno 2025 è stata esperita nel mese di marzo 2025 e i dati sono stati analizzati e riportati nella relazione "Customer Satisfaction RSA" in cui sono inseriti alcun grafici per meglio comprendere il livello di qualità percepita dai nostri ospiti/ parenti.

In questa sede si è ritenuto di riportare un grafico relativo alla soddisfazione globale degli ospiti/parenti anno 2025





OBJ 5.1.2 *Riottenimento della Certificazione Europea di Qualità sul servizio RSA*

Il conseguimento della ricertificazione di qualità secondo la norma UNI EN ISO 9001:2015 è stato inserito tra gli obiettivi strategici dell'attuale mandato amministrativo.

Nel corso del 2025 è stato possibile avviare una prima attività preparatoria, concentrata su:

- una valutazione complessiva della documentazione esistente;
- la definizione preliminare di una stima dei tempi e delle fasi necessari per il percorso di riottenimento della certificazione.

Tuttavia, a seguito della necessità di dare priorità ad altri obiettivi ritenuti dal Consiglio di Amministrazione più urgenti e risultati più complessi del previsto, il processo di ricertificazione è stato temporaneamente sospeso.

L'obiettivo non è stato abbandonato: il suo riesame e la ripresa operativa delle attività sono programmati per il corso del 2026.

OBJ 5.1.3 *Certificazione secondo le norme ISO dei servizi erogati dalla Fondazione*

Vedi OBJ 5.1.2

OBJ 5.1.4 *Revisione/aggiornamento statuto della Fondazione*

L'obiettivo relativo alla revisione dello Statuto della Fondazione è stato affrontato a partire dalla metà del 2025, avviando una disamina approfondita della normativa di riferimento, con particolare attenzione al D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) e alla documentazione interpretativa, tra cui la circolare europea dedicata ai profili applicativi della riforma.

Dall'analisi normativa è emerso che l'obbligo di assumere una decisione entro il 31 marzo 2026 riguarda esclusivamente le ONLUS. Non rientrando la Fondazione in tale categoria, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno prendersi il tempo necessario per valutare in modo ponderato l'eventuale adesione al Terzo Settore e la conseguente iscrizione al RUNTS, considerando gli impatti organizzativi, gestionali e strategici di tale scelta.

Nel corso del 2025 e dell'inizio del 2026 sono stati organizzati incontri di approfondimento con esperti del settore e con rappresentanti di UNEBA, al fine di acquisire elementi tecnici e comparativi utili alla valutazione. A seguito di tali confronti, il Direttore Generale ha disposto la costituzione di un gruppo di lavoro interno incaricato di analizzare in modo sistematico:

- le opportunità e i benefici derivanti dall'eventuale iscrizione al RUNTS;
- i possibili rischi o criticità;
- gli adeguamenti statutari e organizzativi necessari;
- le implicazioni economiche, fiscali e amministrative.

Il gruppo di lavoro ha concluso le proprie attività predisponendo una Relazione tecnica, consegnata alla Fondazione in data 20 febbraio 2026, alla quale si rinvia per una valutazione dettagliata delle risultanze e delle raccomandazioni formulate. La relazione è stata illustrata all'Amministrazione Comunale dal Presidente e dal Direttore Generale durante il Consiglio Comunale tenutosi in data 27/04/2026

5.2 Linea strategica n. 2

Gli scopi statutari di utilità sociale compresi nel sistema integrato nazionale dei servizi sociali (legge 328/2000) vanno perseguiti con "politiche attive" di partecipazione ottemperando non solo ai "doveri" informativi e gestionali imposti dal PSSR Lombardo, ma anche esercitando il diritto di proposta propulsiva per la concretizzazione del modello lombardo della "rete integrata dei servizi".

La seconda linea strategica punta a valorizzare il ruolo della Fondazione come riferimento centrale per i servizi rivolti alle persone fragili, rafforzando il legame con il territorio e con il Socio Fondatore.
Lo sviluppo dei servizi esistenti e la progettazione di nuove iniziative passano attraverso una collaborazione sempre più stretta con il Comune e gli enti locali, così da mettere a frutto competenze, professionalità ed esperienza.
L'avvio di eventuali nuovi servizi richiede però un'attenta valutazione, sia della domanda effettiva sia della sostenibilità economica, anche alla luce delle criticità già sperimentate in passato nella gestione degli interventi domiciliari.
Sebbene i servizi residenziali e quelli a domicilio possano sembrare simili, differiscono profondamente per condizioni operative, disponibilità di attrezzature, spazi, presenza del caregiver, tempi di esecuzione e possibilità di applicare protocolli in modo uniforme.
Inoltre, la Fondazione si affida a personale altamente qualificato ma non dipendente, elemento che rende più complessa la gestione di servizi. Pur riconoscendo queste difficoltà, la Fondazione intende approfondire ulteriormente,

confrontandosi con i servizi sociali del distretto marianese per verificare la presenza di dati aggiornati e valutare l'opportunità di inserirsi in una rete di servizi domiciliari già attivi, come passo preliminare alla possibile definizione di un nuovo progetto.

OBJ 5.2.1 *Studio di fattibilità rispetto all'attivazione dei servizi di assistenza domiciliare ADI.*

Nel corso dell'anno non è stato possibile dare avvio allo studio di fattibilità previsto dall'obiettivo 5.2.1 relativo all'attivazione dei servizi di assistenza domiciliare ADI, poiché gli uffici sono stati fortemente assorbiti da una serie di impegni operativi che hanno richiesto continuità e presenza costante. Le attività legate alla gestione delle gare d'appalto hanno rappresentato uno dei principali fattori di rallentamento: la predisposizione degli atti, la valutazione delle offerte, il rispetto delle scadenze e il coordinamento con la CUC provincia di Como hanno impegnato in modo significativo il personale, rendendo difficile dedicare tempo a questo obiettivo.

A queste incombenze si è aggiunta la fase di avvio dei nuovi contratti, che ha richiesto un monitoraggio puntuale per garantire la corretta attivazione dei servizi, la verifica delle condizioni contrattuali e la gestione delle prime criticità operative. Si tratta di attività che, per la loro natura, non possono essere rinviate e che hanno inevitabilmente assorbito risorse tecniche e organizzative.

Parallelamente, l'ente ha dovuto concentrare l'attenzione su altri obiettivi considerati prioritari e urgenti, sia per ragioni normative sia per l'impatto diretto sulla continuità assistenziale.

Lo studio rimane comunque un obiettivo strategico, da riprendere nel prossimo anno non appena il quadro organizzativo consentirà di dedicargli l'attenzione e le risorse necessarie.

OBJ 5.2.2 *Riallocazione del proprio centro diurno integrato al piano terra dell'immobile "Il Borgo".*

Con delibera n. 26 del 07/10/2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le modifiche al progetto – già validato nella seduta del 09/07/2024 – riguardante le opere di completamento e l'ampliamento del piano terra dell'edificio "Il Borgo", intervento finalizzato al trasferimento del Centro Diurno Integrato, attualmente collocato al piano terra dell'immobile RSA. L'aggiornamento progettuale ha consentito di definire in modo più puntuale le esigenze funzionali e gli adeguamenti

strutturali necessari per garantire una migliore integrazione del servizio all'interno del nuovo spazio.

La procedura di gara è stata gestita dalla Centrale Unica di Committenza (CUC) della Provincia di Como, si è conclusa il 24/01/2025 con l'aggiudicazione alla ditta Selva Mercurio di Como, che ha presentato un'offerta con un ribasso del 17,987% sull'importo a base d'asta pari a € 339.296,31, oltre agli oneri per la sicurezza quantificati in € 9.039,93. L'esito della gara ha permesso di individuare un operatore economico in possesso dei requisiti tecnici e professionali necessari per l'esecuzione dell'intervento.

I lavori hanno avuto inizio con il mese di ottobre una volta completate le verifiche documentali previste dalla normativa sugli appalti pubblici, il contratto è stato sottoscritto in data 16/7/2025.
Sulla base del cronoprogramma predisposto dalla ditta aggiudicataria i lavori si sarebbero dovuti concludere a fine gennaio 2026 ma a causa di ritardi dovuti alla fornitura dei materia e all'impresa che impiega insufficienti maestranze in cantiere, si prevede che i lavori possano essere ultimati entro la fine di aprile 2026. Successivamente si dovrà procedere con la gara per la fornitura degli arredi.
Sarà quindi possibile raccogliere la copiosa documentazione da inviare ad ATS Insubria per la verifica del possesso dei requisiti strutturali richiesti dalla norme del nuovo Centro Diurno al fine di consentire il suo trasferimento nella nuova sede e la piena operatività degli spazi riqualificati.

OBJ 5.2.3 *IMPLEMENTARE: gruppi di autoaiuto permanente*
RIATTIVARE: cafè smeraldo

Gruppi di auto mutuo aiuto

La Fondazione ha promosso incontri formativi e gruppi di autoaiuto per sostenere familiari e caregiver di persone con demenza, rispondendo al bisogno di competenze e supporto emotivo.
Dopo i primi cicli avviati nel 2016, molto partecipati, nel 2017 è nato a Porta Spinola un Gruppo ABC permanente, che continua tutt'oggi con incontri mensili, anche durante la pandemia grazie alla modalità online.
La partecipazione costante conferma l'utilità del servizio, che la Fondazione intende mantenere e potenziare, garantendone sostenibilità e continuità.
In accordo con il dott. Stefano Serenthà si procederà nel 2026 con la pubblicizzazione del servizio al fine di aumentare il numero dei partecipanti.

Alzheimer Café

Il "Cafè Smeraldo" è stato attivato nel 2017, presso la Baita degli Alpini di Mariano Comense, come spazio accogliente per persone con problemi di memoria e loro familiari, offrendo socializzazione, informazioni e sollievo dal carico assistenziale. Il servizio ha avuto un riscontro molto positivo fino alla sospensione nel 2020 dovuta al COVID.
La Fondazione intende riattivarlo, ripensando organizzazione e spazi per renderlo nuovamente un punto di riferimento per le famiglie.
Il progetto dell'Alzheimer Cafè elaborato dalla Fondazione Porta Spinola nasce con lo scopo principale di occuparsi della malattia di Alzheimer e dare sostegno alle loro famiglie. Il progetto sposa la teoria dell'approccio capacitante che dà indicazioni su come gestire la comunicazione con il malato, pertanto di aiuto al caregiver.
L'obiettivo, ritenuto importante dalla Fondazione, sarà oggetto di valutazione da parte delle Direzioni nel corso del 2026

5.3 Linea strategica n. 3

L'assenza di qualsiasi scopo di lucro nella natura giuridica della Fondazione (tipica delle organizzazioni No Profit) va interpretata non semplicemente nel senso tecnico-giuridico del divieto di distribuire gli utili ai soci, ma va vissuta in sede gestionale come utilizzo dinamico di qualsivoglia risorsa (umana, finanziaria e patrimoniale) per il miglioramento continuo della qualità dei servizi, l'economicità delle rette di utenza e la riqualificazione del patrimonio.

OBJ 5.3.1 *Nuova struttura – ampliamento capacità ricettiva – nucleo Alzheimer – minialloggi*

La Fondazione Porta Spinola ha avviato già nel precedente mandato un confronto con la proprietà di Villa Besana per valutare la possibilità di realizzare, lungo il confine tra le due aree, un nuovo edificio destinato ad ampliare i servizi o la capacità ricettiva della Fondazione.
I primi incontri hanno messo in luce diversi aspetti da approfondire per procedere gradualmente nelle fasi progettuali.
Dalle analisi condotte nei primi mesi di mandato e dai contributi della Direzione Generale e Sanitaria, il Consiglio di Amministrazione ha individuato nella creazione di nuclei protetti per persone con Alzheimer o disturbi cognitivi una possibile destinazione della nuova struttura, rispondendo a un bisogno oggi non coperto nel territorio marianese.

La domanda crescente, l'assenza di servizi dedicati e le opportunità offerte dalle nuove tecnologie rendono questa prospettiva particolarmente rilevante.
Accanto alle potenzialità, emergono alcune criticità da affrontare con attenzione: la definizione degli accordi giuridici tra le parti, i costi di costruzione e gestione, il reclutamento e la formazione di personale qualificato e la necessità di un business plan che valuti tempi, investimenti e sostenibilità futura.
La realizzazione di un edificio dedicato ai nuclei Alzheimer e ai Mini Alloggi rappresenta un'opportunità importante per la Fondazione e per la comunità, ma richiede una collaborazione stretta e continua tra Comune, Fondazione e Villa Besana.
L'obiettivo è sviluppare un modello innovativo di assistenza, fondato su scelte condivise e su un'analisi accurata dei dati necessari alla progettazione.
Per quanto riguarda i Mini Alloggi, il buon esito del servizio avviato nel 2022 spinge il Consiglio di Amministrazione a valutare un ampliamento dell'offerta. L'ipotesi è quella di introdurre monolocali, considerando che la presenza di bilocali ha talvolta creato difficoltà legate alla convivenza tra utenti.

L'obiettivo nasce a seguito di esplicito indirizzo da parte del Socio Fondatore che individua la Fondazione quale possibile soggetto a cui affidare il compito di valutare l'eventuale necessità e successiva possibilità di ampliamento dei posti letto per RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale) in considerazione dell'elevato numero di domande giacenti in lista d'attesa (di cui molte di persone residenti nel Comune di Mariano Comense) che denotano una evidente necessità del territorio.

Alla data odierna la Fondazione, dopo aver effettuato un'indagine di mercato per la ricerca di studi professionali con specifiche esperienze in ambito di strutture socio sanitarie a cui affidare lo studio di fattibilità tecnico economica per realizzazione dell'ampliamento della capacità ricettiva della RSA, sta elaborando la documentazione di gara in cui verranno, tra gli altri, definiti i criteri di aggiudicazione dell'incarico che avverrà ai sensi del dell'art. 50, comma 1 lett. B) del D. L.vo 36/2023, a uno dei 3 studi professionali che hanno manifestato il loro interesse.

OBJ 5.3.3 Adozione piano annuale di destinazione degli utili di gestione

L'art. 6, comma 7, dello Statuto definisce che gli scopi di utilità sociale, alla base dell'attività della Fondazione, escludono qualsiasi scopo di lucro, "inteso come divieto tassativo di distribuzione anche indiretta di utili a qualsiasi socio, fondatore, sostenitore o comunque denominato".

Ciò ovviamente vale per quanto riguarda i bilanci che chiudono con un risultato positivo.

L'esercizio finanziario 2025 si è chiuso con un risultato positivo di €. 7.915, e si è proposto il riporto a nuovo in coerenza con le previsioni statutarie.

OBJ 5.3.4 *Monitoraggio annuale dell'equilibrio dimensionale delle rette di utenza dei vari servizi.*

L'analisi delle rette viene effettuata ogni anno in sede di stesura della Relazione sulla Gestione allegata al Bilancio di esercizio e tiene ovviamente conto dell'andamento finanziario degli accreditamenti regionali, variabile non indipendente dal dimensionamento delle rette di utenza, oltre naturalmente agli aumenti relativi ai contratti di appalto in scadenza.

Al paragrafo 3.1 si sono già evidenziati tutti i servizi attualmente gestiti dalla Fondazione nel settore dell'assistenza agli anziani.

Le rette in vigore dal 2025 è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 38 del 18/12/2024:

• accoglimento nella R.S.A	€. 75.00 pro/die per ospiti accolti fino al 31/12/2024 € 79.00 pro/die per gli ospiti accolti da 01/01/2025
• frequenza C.D.I	€ 35.00 / pro die

Si precisa che la retta praticata è in linea con quelle di altre RSA della Provincia di Como.

Retta CDI

La retta praticata nell'anno 2025 per l'accoglimento al CDI è stata di Euro 35,00 pro die, deliberata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 18/12/2024.
Il Consiglio di Amministrazione in sede di approvazione del Budget 2024 ha deliberato di continuare con l'apertura del CDI nei giorni da lunedì e venerdì e di rimandare ogni decisione in merito all'apertura nelle giornate di sabato, domenica e festivi.

Importante però aggiungere che le rette che la Fondazione Porta Spinola applica sono comprensive di tutti i servizi resi - "*all inclusive*" (con la sola esclusione del parrucchiere).

6 – CONCLUSIONI

Sigg. Consiglieri di Amministrazione,

in relazione a quanto dettagliatamente esposto e ai dati contabili riportati nel fascicolo di bilancio, Vi proponiamo:

1) di approvare il bilancio d'esercizio al 31/12/2025 nelle sue singole appostazioni, che chiude con un utile pari a €. 7.915 nel suo insieme;

2) di riportare a nuovo il predetto utile d'esercizio di Euro 7.915.

Il Presidente *Dott. Franco Brenna* _____

Il Direttore Generale *Villa Luisa* _____