

# **CASA DI RIPOSO "CESARE ED EMILIO PRANDONI" - ETS**

**Sede legale: Torno (Co) - via Plinio n. 12**

**Iscritta al RUNTS di Regione Lombardia con determinazione della Provincia di Como n. 406/2026**

**Numero REA: CO - 272039**

**Codice fiscale e partita IVA n. 00706880135**

## **BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025 - RELAZIONE DI MISSIONE<sup>1</sup>**

### ***PARTE I - Informazioni generali***

#### **1) Informazioni generali sull'ente, la missione perseguita e le attività di interesse generale richiamate dallo statuto**

L'Ente trae origine dal lascito testamentario della compianta Sig.ra Teresa Carolina Margherita Pia Prandoni in data 26.03.1950, integrato dai codicilli 01.04.1951, 16.12.1951 e 21.04.1952, pubblicato dal notaio Dott. Alessandro Guasti in Milano con atto 08.01.1953, n. 30694 di rep., e fu eretto in Ente Morale con D.P.R. 26.09.1954 - Dir. Gen. Ass. Pubbl. Div. III Sez., II - n. 26024/46. Con delibera della Giunta Regionale Lombardia n. 27827 del 29.04.1997 l'Ente è stato ricondotto al regime giuridico degli Enti Morali assistenziali privati, in ottemperanza al disposto del D.P.C.M. 16.02.1990 ed ai sensi delle LL.RR. n. 21 e n. 22 del 29.04.1990, con decorrenza dalla data di pubblicazione del predetto provvedimento sul B.U.R.L. pubblicazione avvenuta il 07.07.1997 sul bollettino n. 28 in pari data.

L'Ente, già dotato di personalità giuridica ai sensi del D.P.R. 361/2000, è stato iscritto al Registro delle Persone Giuridiche Private della Regione Lombardia al n. 802 dal 7 aprile 2001.

Con riferimento ai propri fini istituzionali la Fondazione svolge la propria attività nella regione Lombardia - con esclusione di ogni scopo di lucro - mirata all'esclusivo perseguimento di finalità di solidarietà sociale nei confronti di soggetti svantaggiati in ragione di condizioni fisiche, economiche, sociali e familiari attuata con interventi di beneficenza ed assistenza sociale e socio-sanitaria, conformi ai contenuti normativi del Decreto Legislativo 04.12.1997, n. 460.

L'attività svolta, già conforme ai contenuti normativi del Decreto Legislativo 04.12.1997, n. 460, rientra altresì a pieno titolo tra le "attività di interesse generale" di cui all'art. 5 del CTS.

Per l'intero anno 2025 la Fondazione ha continuato a rimanere iscritta nell'Anagrafe delle Onlus. Per altro essa aveva già adottato, con delibera consiliare dell'8 ottobre 2020, un nuovo statuto conforme alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo del 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo settore" (nel seguito anche CTS).

---

<sup>1</sup> La numerazione dei paragrafi riflette quella prevista dal MOD C allegato al decreto ministeriale 5 marzo 2020 e dall'Appendice C al principio contabile OIC n. 35

E così, in data 13.02.2026 la dott.ssa Federica Giazzi Notaio in Como ha presentato (rep. n. 167176, prot. 7351) istanza telematica di iscrizione dell'Ente al RUNTS, per la sezione "altri Enti del Terzo Settore", di cui all'art. 46, comma 1, lettera g) del CTS. Con determinazione n. 406 / 2026 dell'11 marzo 2026, l'Ufficio Regionale del RUNTS istituito presso la Provincia di Como ha disposto l'iscrizione dell'Ente al RUNTS.

L'assenza di ogni finalità lucrativa risulta altresì confermata dalla circostanza che l'attività istituzionale (gestione della casa di riposo) ha sempre dato luogo al sostenimento di costi che trovano una copertura soltanto parziale nelle rette di degenza corrisposte dalle ospiti: i proventi del patrimonio immobiliare e mobiliare riequilibrano il risultato economico complessivo.

L'Ente è operante dal 26.09.1954 e per disposizione testamentaria della fondatrice la finalità perseguita era quella del "ricovero e mantenimento di impiegate bisognose" autosufficienti. Con il trascorrere degli anni, per effetto dell'evoluzione sociale e del processo di invecchiamento della popolazione avvenuto grazie all'evoluzione scientifica, medica e assistenziale, si è via via modificata la tipologia delle ospiti rispetto a quella originaria. Pertanto il requisito della "autosufficienza", essenziale originariamente per essere ammessi tra i beneficiari dell'attività dell'Ente, si è evoluto nel senso di affiancare anche l'assistenza a soggetti non autosufficienti, dando origine ad un duplice servizio di:

- R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale) per ospiti anziani con oltre 65 anni di età che necessitano di assistenza di natura socio-sanitaria per un totale di n. 72 posti letto accreditati con delibera della Regione Lombardia IX/3234 del 04/04/2012 e delibera di ampliamento n. 354 del 04/06/2025.
- Casa Albergo destinata ad anziani autosufficienti per un totale di 24 posti letto, oggi servizio residuale sul territorio e parzialmente sostituito da un servizio di Residenzialità Assistita che prende avvio in forma sperimentale con la Dgr 856/2013 per un totale di n. 10 posti letto. L'obiettivo è quello di promuovere un servizio sussidiario alle famiglie con soggetti fragili, che favorisca la continuità delle cure prestate al domicilio dell'assistito, attraverso il coinvolgimento sia degli operatori addetti agli ospiti che della *équipe* socio-sanitaria della RSA, e che possa raggiungere soggetti con almeno 60 anni di età, in condizioni di fragilità o in condizioni di discreta o ridotta autonomia. Questa sperimentazione, regolata da un contratto rinnovabile di anno in anno, prevede il contributo da parte di ATS Insubria attraverso un *voucher ad personam*.

## **2) Dati sugli associati e sui fondatori**

La Fondazione non ha soci o associati.

Come già accennato essa è venuta ad esistenza in attuazione delle disposizioni testamentarie della Fondatrice, Sig.ra Pia Prandoni, deceduta nell'anno 1953.

La gestione ordinaria e straordinaria dell'ente è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri, il cui Presidente è nominato dal Vescovo di Como, mentre gli altri quattro membri sono nominati dal Vescovo di Como e dai sindaci di Milano e Torno. Il Consiglio di Amministrazione dura in carica tre anni e risulta così composto:

Anno	Cognome e nome	Incarico	Compenso	Nominato da:	Nomina	Scadenza
<b>2025</b>	<b>Giuseppe Monti</b>	<b>Presidente</b>	<b>Gratuito</b>	<b>S.E. Vescovo di Como</b>	<b>12/07/2024</b>	<b>12/07/2027</b>
2025	Enrico Fossati	Consigliere	Gratuito	S.E. Vescovo di Como	12/07/2024	05/05/2025
<b>2025</b>	<b>Laura Vescovo</b>	<b>Vice Presidente</b>	<b>Gratuito</b>	<b>Sindaco di Milano</b>	<b>22/05/2023</b>	<b>31/12/2025</b>
<b>2025</b>	<b>Bruno Cavalleri</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Gratuito</b>	<b>Sindaco di Torno</b>	<b>14/07/2023</b>	<b>31/12/2027</b>
<b>2025</b>	<b>Emilio Vismara</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Gratuito</b>	<b>Sindaco di Torno</b>	<b>10/09/2024</b>	<b>10/09/2027</b>
<b>2025</b>	<b>Giovanni Sala</b>	<b>Consigliere</b>	<b>Gratuito</b>	<b>S.E. Vescovo di Como</b>	<b>26/09/2025</b>	<b>31/12/2027</b>

Nel corso del 2025 il consigliere Bruno Cavalleri è stato confermato nella carica, mentre il consigliere Giovanni Sala ha sostituito il consigliere Enrico Fossati, dimissionario. Come previsto dallo statuto i componenti rimangono in carica fino all'approvazione del bilancio di competenza; la tabella riporta tutti i componenti che nel corso del 2025 si sono susseguiti, con le relative scadenze e le nuove nomine. In particolare, in grassetto, sono evidenziati i componenti del consiglio che compongono il CDA della Fondazione attualmente in carica.

## ***PARTE II - Illustrazione delle poste di bilancio***

### **3) Principi di redazione e criteri di valutazione adottati**

Il bilancio, composto dallo stato patrimoniale, dal rendiconto gestionale e dalla presente relazione di missione, è redatto secondo gli schemi previsti dal Decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali del 5 marzo 2020 e nel rispetto dei principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, con particolare riferimento al principio contabile OIC n. 35.

Come consentito dalla norma, sono state eliminate le voci precedute da numeri arabi o lettere minuscole che riportano un saldo a zero sia nel presente che nel precedente esercizio. Non sono invece stati effettuati raggruppamenti di voci.

Sia negli schemi di bilancio che nella presente relazione di missione i dati sono esposti in unità di euro. Nel corso dell'anno non sono state effettuate operazioni in valute diverse dall'euro.

Con riferimento ai valori di iscrizione dei cespiti patrimoniali pervenuti nel tempo per successione o a titolo di liberalità, si precisa inoltre che il principio contabile OIC n. 35 è stato adottato in via prospettica, in quanto l'effetto cumulato pregresso del cambiamento di principio o la determinazione dell'effetto pregresso sarebbe risultata eccessivamente onerosa. Il bilancio mantiene pertanto i valori così come iscritti in occasione del primo impianto contabile, ovvero al successivo momento della loro acquisizione, e già riportati nei bilanci precedenti.

Si conferma che i valori di iscrizione dei beni, così espressi, non sono superiori ai valori ad essi effettivamente attribuibili con riguardo alla loro consistenza ed effettiva possibilità economica di utilizzazione (valore d'uso), nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate sul mercato (valore di mercato).

Si espongono di seguito i criteri di valutazione adottati per le singole voci di bilancio:

### *Immobilizzazioni immateriali*

Sono costituite da software e sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto, rettificato dagli ammortamenti calcolati in funzione della loro vita utile, stimata su un periodo di tre anni in quote costanti.

### *Immobilizzazioni materiali*

L'immobile di Torno, adibito a casa di riposo e destinato allo svolgimento dell'attività istituzionale, è entrato nel patrimonio della Fondazione con l'atto di costituzione, ed è iscritto sulla base del valore attribuito all'epoca dell'impianto contabile dell'Ente, aumentato nel tempo per effetto della capitalizzazione delle migliorie apportate e degli ampliamenti realizzati: si fa riferimento, in particolare, alla nuova struttura completata nel 2024.

Anche gli altri immobili di proprietà sono entrati nel patrimonio della Fondazione a seguito del lascito testamentario della Fondatrice, ovvero per effetto di liberalità successive. In assenza di perizie di stima del *fair value* attribuibile *pro tempore*, gli immobili sono stati iscritti sulla base del valore catastale del diritto reale di proprietà vigente al momento dell'acquisizione ovvero (se anteriore) all'epoca dell'impianto contabile.

Sui fabbricati patrimoniali non vengono conteggiati ammortamenti. Le spese per interventi di ristrutturazione e/o manutenzione che aumentano il valore o la vita utile dei cespiti vengono comunque imputate al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute, a meno che la loro entità sia particolarmente rilevante.

Per il preesistente fabbricato strumentale, che in passato veniva ammortizzato con l'aliquota annua del 3%, a partire dall'esercizio 2006 non sono stati computati ulteriori ammortamenti. Tale fabbricato, infatti, figura in bilancio per un valore che risulta largamente inferiore a quello effettivo e viene conservato in efficienza da adeguate e ricorrenti manutenzioni. E tuttavia, poiché nel 2024 è stata completata la realizzazione della nuova struttura, si è ritenuto opportuno, per i costi di costruzione della nuova unità immobiliare edificata in ampliamento della struttura, avviare un processo di ammortamento, in modo da rappresentarne l'effettivo concorso alla gestione dell'attività istituzionale.

Gli altri cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori, al netto dei fondi di ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali è stato operato utilizzando le seguenti aliquote, ritenute adeguate ad esprimere la vita utile e le residue possibilità di utilizzo dei beni:

- fabbricati preesistenti: nessun ammortamento;
- fabbricati di nuova costruzione: 3%;
- costruzioni leggere: 10%;
- mobili e arredi: 10%;
- impianti generici: 8%;

- impianti specifici: 12%;
- macchinari: 10%;
- macchine elettroniche d'ufficio: 20%;
- attrezzature varia: 25%;
- attrezzature sanitaria: 12,5%;
- autovetture: 25%

Nell'anno di acquisizione dei beni le predette aliquote sono ridotte alla metà.

Si conferma che il valore di iscrizione delle immobilizzazioni materiali non è superiore al loro valore recuperabile.

#### *Immobilizzazioni finanziarie (Partecipazioni)*

Sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione. In presenza di perdite di valore ritenute durevoli il costo viene svalutato in modo da ricondurlo al *fair value*.

#### *Rimanenze*

Si tratta di rimanenze di derrate alimentari, farmaci e materiali di consumo utilizzati nello svolgimento dell'attività istituzionale e sono valutate al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

#### *Crediti iscritti nell'attivo circolante*

Sono iscritti al loro presumibile valore di realizzo.

#### *Attività finanziarie*

Sono costituite da gestioni patrimoniali e titoli obbligazionari, e sono valutate sulla base del loro valore corrente alla data di chiusura dell'esercizio.

L'iscrizione al *fair value* è adottata per la difficoltà pratica che si incontrerebbe nell'applicare il criterio del "minore tra il costo di acquisto e il valore di mercato" per le attività finanziarie detenute in regime di risparmio gestito, che sono del tutto prevalenti nella globalità del portafoglio. In considerazione di ciò, tra i fondi per rischi ed oneri, è stato iscritto con criteri prudenziali un fondo per oscillazione valori mobiliari (voce B.1-bis del passivo) destinato a fronteggiare le tendenze negative di mercato che potrebbero verificarsi successivamente alla chiusura dell'esercizio. I relativi movimenti sono evidenziati in apposite voci del rendiconto gestionale. Il fondo in questione ammonta ad € 500.000 e al 31 dicembre 2025 si presenta invariato rispetto al bilancio precedente.

#### *Disponibilità liquide*

Sono iscritte al valore nominale.

### *Fondi per rischi e oneri*

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

### *Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato*

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT. L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

### *Debiti*

Sono iscritti al loro valore nominale.

### *Ratei e risconti*

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a due o più esercizi.

## **4) Movimenti delle immobilizzazioni**

Nella seguente tabella sono riepilogati i movimenti delle immobilizzazioni immateriali intervenuti nell'esercizio.

	<b>Software e procedure</b>	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	34.453	34.453
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.453	34.453
Valore di bilancio	0	0
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi per acquisizioni	513	513
Ammortamento dell'esercizio	171	171
<i>Totale variazioni</i>	<i>342</i>	<i>342</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	34.966	34.966
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.624	34.624
Valore di bilancio	342	342

Nella seguente tabella sono riepilogati i movimenti delle immobilizzazioni materiali intervenuti nell'esercizio.

	<b>Terreni e fabbricati patrimoniali</b>	<b>Fabbricati strumentali</b>	<b>Impianti e macchinari</b>	<b>Attrezzature</b>	<b>Altri beni</b>	<b>Totale immobilizz. Materiali</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	11.372.070	13.940.935	2.086.494	131.031	1.293.055	28.823.585
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	1.158.439	1.959.235	102.074	1.131.790	4.351.538
Valore di bilancio	11.372.070	12.782.496	127.259	28.957	161.265	24.472.047
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	-	-	66.000	9.725	4.304	80.029
Decrementi per dismissioni	51.815	-	-	-	-	51.815
Ammortamento dell'esercizio	-	245.286	25.626	9.090	19.447	299.449
<i>Totale variazioni</i>	<i>(51.815)</i>	<i>(245.286)</i>	<i>40.374</i>	<i>635</i>	<i>(15.143)</i>	<i>(271.235)</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	11.320.255	13.940.935	2.152.494	140.756	1.297.359	28.851.799
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	1.403.725	1.984.861	111.164	1.151.237	4.650.987
Valore di bilancio	11.320.255	12.537.210	167.633	29.592	146.122	24.200.812

Tra gli investimenti dell'esercizio, degna di nota è l'integrazione dell'impianto di raffrescamento della nuova struttura per una spesa complessiva di € 66.000.

Tra i decrementi figura la cessione di alcuni mappali di terreno in località Paullo, dalla quale è scaturita una importante plusvalenza, inclusa nella voce D.3 del rendiconto gestionale.

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie si precisa quanto segue:

Le partecipazioni in imprese controllate (Voce B.III.1.a dell'Attivo) figurano per € 3.038.790 (€ 3.257.399 al 31 dicembre 2024) e sono costituite esclusivamente dalla Immobiliare Prandoni S.r.l., società unipersonale con capitale sociale di € 96.000 e sede in Torno - via Plinio n. 12 interamente posseduta dall'Ente. Dal bilancio della Immobiliare Prandoni S.r.l. chiuso il 31 dicembre 2025, risulta un patrimonio netto di € 3.038.790, già diminuito della perdita dell'esercizio di € 218.609. Nel corso del 2025 il costo di acquisto della partecipazione di € 4.372.793 non ha subito variazioni. Detto costo, già svalutato di € 1.115.394 al 31 dicembre 2024, è stato oggetto di una ulteriore svalutazione di € 218.609, tale da ricondurre il valore di iscrizione della partecipazione stessa a quello del relativo patrimonio netto contabile. In ottica prudenziale, anche in considerazione del perdurare delle difficoltà che la partecipata sta incontrando nel realizzare sul mercato a valori soddisfacenti alcuni degli immobili di proprietà, e nonostante il progetto di valorizzazione

di una importante porzione del compendio immobiliare di via Anzani, che essa ha intrapreso in vista del suo successivo realizzo, si è ritenuto di procedere in tal senso, nonostante le potenzialità future dell'investimento. Si segnala che, a garanzia degli affidamenti bancari concessi alla controllata, l'Ente ha rilasciato due fidejussioni per complessivi € 1.750.000.

La Immobiliare Prandoni S.r.l. svolge unicamente l'attività di locazione degli immobili di proprietà; tale attività è finalizzata al conseguimento di un reddito da destinare all'attività dell'Ente ed alla conservazione del suo patrimonio. Si auspica che in futuro questa finalità possa concretizzarsi meglio di quanto sia accaduto finora.

Le partecipazioni in altre imprese (Voce B.III.1.c dell'Attivo) figurano per complessivi € 633 e si riferiscono ad un titolo azionario non quotato iscritto al valore nominale.

I Finanziamenti a società controllate, iscritti per € 6.548.000, si presentano invariati rispetto al precedente bilancio. Essi sussistono nei confronti della Immobiliare Prandoni S.r.l. e sono infruttiferi di interessi.

### 5) Costi di impianto e ampliamento e costi di sviluppo

Non sono iscritti nell'attivo di stato patrimoniale costi di impianto e ampliamento né costi di sviluppo.

### 5-bis) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Questa voce comprende gli investimenti in valori mobiliari dell'Ente. La loro iscrizione in bilancio nell'attivo circolante è coerente con l'adozione del valore di mercato quale criterio valutativo di riferimento; pur trattandosi di investimenti che nel loro complesso presentano carattere durevole, essi sono in gran parte affidati in gestione ad intermediari specializzati che effettuano periodicamente operazioni di compravendita sulle singole posizioni.

Se ne fornisce qui di seguito un quadro di sintesi:

	Polizze assicurative	Gestioni patrimoniali	Titoli di stato e obbligazionari	Totale
Saldi al 31.12.2024	160.590	4.723.712	605.989	5.490.291
+ acquisti / conferimenti	0	500.000	500.001	1.000.001
- realizzi / prelevamenti	- 160.590	0	0	- 160.590
+/- risultati netti di gestione		88.056		88.056
+ rivalutazioni al <i>fair value</i>	0	0	4.573	4.573
- svalutazioni al <i>fair value</i>		0	- 8.994	- 8.994
Saldi al 31.12.2025	0	5.311.768	1.101.569	6.413.337

Per fronteggiare il fabbisogno finanziario dell'importante intervento di ampliamento dell'immobile adibito a casa di riposo completato nel 2024, pur in assenza di una stringente necessità e allo scopo di godere di una maggiore elasticità nella gestione delle attività finanziarie, è stata ottenuta da Intesa San Paolo una apertura di credito, la cui esposizione ammonta al 31 dicembre 2025 ad € 3.335.528 (al 31 dicembre 2024 € 3.447.787). Con la medesima finalità è stato utilizzato anche un affidamento di conto corrente presso la BCC di Lezzeno, che al 31 dicembre 2025 presenta un saldo debitore di € 899.226 (al 31 dicembre 2024 € 819.926).

E' in corso di valutazione una riduzione dell'indebitamento mediante parziale realizzo delle attività finanziarie.

#### **6) Crediti e debiti di durata residua superiore a cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

Non esistono crediti o debiti di durata residua superiore a cinque anni né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

#### **7) Composizione delle voci "ratei e risconti attivi" e "ratei e risconti passivi" e della voce "altri fondi"**

##### *Ratei e risconti attivi*

I ratei attivi (€ 10.895) si riferiscono ad interessi in corso di maturazione (al netto della corrispondente imposta sostitutiva) sui titoli detenuti in regime di risparmio amministrato.

I risconti attivi (€ 18.360) si riferiscono a quote di canoni di assistenza, premi assicurativi ed altri costi di competenza futura.

##### *Ratei e risconti passivi*

I ratei passivi (€ 792) si riferiscono a quote di costi di competenza dell'esercizio in chiusura.

I risconti passivi (€ 16.458) si riferiscono a quote di competenza futura di canoni di locazione.

##### *Altri fondi*

Nella tabella che segue sono riepilogati i fondi rischi ed oneri che nel corso dell'esercizio 2025 non hanno subito alcuna movimentazione.

Descrizione	Saldi al 31.12.2024	Utilizzi	Accantonamenti	Saldi al 31.12.2025
Fondo per oscillazione valori mobiliari	500.000	0	0	500.000
Altri fondi	76.558	0	0	76.558
Valore di bilancio	576.558	0	0	576.558

#### **8) Movimentazione, origine e possibilità di utilizzazione delle voci di patrimonio netto**

Nella tabella che segue sono riepilogate le voci di patrimonio netto con le movimentazioni subite nell'esercizio.

Descrizione	Saldi al 31.12.2024	Destinazione risultato es. precedente	Risultato dell'esercizio	arrotondam.	Saldi al 31.12.2025
-------------	---------------------	---------------------------------------	--------------------------	-------------	---------------------

Descrizione	Saldi al 31.12.2024	Destinazione risultato es. precedente	Risultato dell'esercizio	arrotondam.	Saldi al 31.12.2025
Fondo di dotazione	1.000.000	-	-	-	1.000.000
Riserve vincolate	28.149.854	-	-	-	28.149.854
Patrimonio libero - riserve di utili o avanzi di gestione	4.775.537	127.348	-	-	4.902.885
Patrimonio libero - arrot.	(2)	-	-	2	0
Risultato dell'esercizio	127.348	(127.348)	188.279	-	188.279
Totale	34.052.737	-	188.279	2	34.241.018

Come già nei bilanci precedenti il fondo di dotazione è stato indicato convenzionalmente in € 1.000.000. È stata invece iscritta tra le riserve vincolate l'eccedenza del patrimonio netto contabile risultante alla data di riferimento del 1° gennaio 2001, quando ebbe luogo il primo impianto contabile dell'Ente con il sistema della partita doppia.

Le riserve formatesi per effetto del riporto degli avanzi e disavanzi degli esercizi precedenti (dal 2001 al 2024), iscritte per complessivi € 4.902.885, sono disponibili solo per la copertura di eventuali disavanzi, essendone vietata per espressa previsione statutaria la distribuzione.

#### **9) Impegni di spesa o reinvestimento di fondi o contributi ricevuti con finalità specifiche**

Nel corso dell'esercizio la Fondazione non ha ricevuto fondi con finalità specifiche.

#### **10) Debiti per erogazioni liberali condizionate**

Non esistono debiti per erogazioni liberali condizionate.

#### **11) Analisi delle principali componenti del rendiconto gestionale**

Quasi tutti i proventi e i costi dell'attività svolta sono imputati all'attività di interesse generale (Sezione A) del rendiconto gestionale in quanto la Fondazione non svolge alcuna attività diversa da quella istituzionale.

##### *Proventi dell'attività istituzionale*

I proventi dell'attività istituzionale comprendono:

- le rette versate dalle ospiti, comprensive dei servizi accessori (€ 2.208.765);
- i contributi riconosciuti da ATS Insubria a seguito della contrattualizzazione della struttura per interventi di "residenzialità leggera" (€ 53.186);
- i contributi del 5 per mille: nel corso del 2025 è stato incassato il 5 per mille per l'anno finanziario 2024 per € 1.147. Detta somma è stata destinata all'acquisto di un box doccia in cristallo per il bagno assistito;
- erogazioni liberali da privati per € 2.200.

##### *Oneri dell'attività istituzionale*

Come già ben visibile dallo schema di rendiconto gestionale, la parte largamente prevalente degli oneri dell'attività si riferisce al personale dipendente (€ 1.601.159 su un totale di € 3.151.265). A questo si aggiunge l'importo di € 252.222, compreso negli acquisti di servizi, riferito alle prestazioni sanitarie ed infermieristiche rese da terzi. Gli altri costi si riferiscono principalmente agli acquisti di beni di consumo per l'attività (soprattutto servizi di ristorazione resi in *outsourcing*, medicinali e materiale sanitario), costi per utenze, spese di manutenzione e servizi legali ed amministrativi.

Nel corso dell'esercizio non ci sono stati costi di entità o incidenza eccezionali.

#### *Proventi ed oneri da attività finanziarie e patrimoniali - Proventi ed oneri di supporto generale*

Sono stati invece allocati:

- nella sezione D gli oneri e i proventi derivanti della gestione del patrimonio immobiliare e mobiliare, nonché gli interessi passivi (€ 100.888) sui finanziamenti bancari accesi per la realizzazione dell'ampliamento del fabbricato destinato a casa di riposo;
- nella sezione E i costi per i servizi amministrativi e per le n. 3 dipendenti che sono impiegate negli adempimenti contabili ed amministrativi dell'Ente nel suo complesso. In questa sezione gli "altri oneri" comprendono tra l'altro € 22.350 di liberalità erogate a titolo di beneficenza.

#### *Imposte*

Le imposte sul reddito si riferiscono all'IRES sui proventi immobiliari e alle imposte sostitutive che, a vario titolo, sono prelevate dagli intermediari sui redditi di natura finanziaria.

#### *Commento*

Il risultato negativo dell'attività istituzionale, da ritenersi del tutto fisiologico avuto riguardo alle finalità assistenziali e non lucrative dell'Ente, è strutturalmente controbilanciato dai proventi patrimoniali della gestione immobiliare e delle attività finanziarie.

Deve essere evidenziato che nell'esercizio in commento è stata realizzata una plusvalenza immobiliare per € 948.186: in assenza di questa posta straordinaria, la sezione D del rendiconto gestionale avrebbe evidenziato un avanzo di € 397.411 (in luogo degli € 1.345.597 che risultano dal rendiconto stesso), mentre l'esercizio avrebbe registrato un disavanzo complessivo di € 759.907.

### **12) Erogazioni liberali ricevute**

Nel corso dell'esercizio in commento sono state ricevute erogazioni liberali per complessivi € 2.200, erogate in denaro da parte di privati.

### **13) Numero medio dei dipendenti**

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria tenendo conto delle assunzioni e dimissioni avvenute nel corso dell'anno. Non vi sono volontari che esercitano attività in modo non occasionale.

	<b>Dirigenti</b>	<b>Impiegati</b>	<b>Operai</b>	<b>Totale dipendenti</b>
Numero medio	1	10	36	47

Al 31 dicembre 2025 erano in forza n. 51 dipendenti.

**14) Compensi spettanti all'organo esecutivo, all'organo di controllo e al soggetto incaricato della revisione legale**

I membri del Consiglio di Amministrazione prestano la loro opera gratuitamente, fatto salvo il rimborso delle spese eventualmente sostenute in relazione alla carica.

La revisione legale è affidata ad un revisore, che percepisce un compenso di € 4.000 annui, oltre ad oneri accessori.

A partire dall'esercizio 2021 l'Ente si è dotato di un modello organizzativo la cui attuazione è presidiata da un Organismo di Vigilanza monocratico, al quale è attribuito un compenso di € 3.500 annui, oltre ad oneri accessori ed I.V.A..

**15) Patrimoni destinati ad uno specifico affare**

Non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

**16) Operazioni con parti correlate**

Nel corso dell'esercizio non sono state svolte operazioni con parti correlate.

**17) Proposta di destinazione dell'avanzo o di copertura del disavanzo**

L'avanzo dell'esercizio di € 188.279 sarà destinato alla riserva costituita con i risultati degli esercizi precedenti ed iscritta nella voce A.III.1 del "Passivo" di Stato Patrimoniale.

**22) Costi e proventi figurativi**

In calce allo stato patrimoniale non è riportato alcun costo o provento figurativo.

**23) Retribuzione dei lavoratori dipendenti**

Per l'informativa in questione si fa rimando al bilancio sociale.

**24) Attività di raccolta fondi**

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate attività di raccolta fondi.

### ***Parte III - Illustrazione dell'andamento economico e finanziario dell'ente e delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie***

#### **18) Situazione dell'ente e andamento gestionale**

Poiché l'attività istituzionale (gestione della casa di riposo) comporta strutturalmente il sostenimento di costi che trovano una copertura soltanto parziale<sup>2</sup> nelle rette di degenza corrisposte dalle ospiti, i proventi del patrimonio immobiliare e mobiliare sono destinati a riequilibrare il risultato complessivo della gestione.

Nel corso del 2025 la gestione della Casa di Riposo ha registrato ricavi sostanzialmente invariati a quelli dell'esercizio precedente. La nuova residenza denominata "La Terrazza", a causa delle difficoltà riscontrate nel reperimento di adeguate risorse umane, non è riuscita ad entrare subito pienamente a regime e, anzi, ha purtroppo subito un periodo di "fermo", recuperando solo sul finire dell'anno 2025, e raggiungendo nel complesso una occupazione del 18,2% sul totale teorico annuo.

Sul fronte dei costi particolarmente importanti sono stati ancora alcuni interventi manutentivi dell'immobile preesistente e dei relativi impianti. Di particolare peso sono stati gli interventi di consulenza per l'adeguamento documentale sulla sismicità dell'edificio e il totale rinnovamento dell'impianto di elevazione montalettighe.

L'apertura del nuovo reparto di degenza di 20 posti letto ha comportato un incremento dei consumi di illuminazione essendo un edificio a totale funzionamento elettrico. A questo si sono aggiunti i costi di consulenza per la ricerca e la selezione del personale, sostenuti al fine di riempire a regime il reparto di degenza e aumentare l'occupazione dei posti letto. I migliori risultati si sono rilevati sul finire del 2025 che, grazie ad un aumento dell'organico e al potenziamento del progetto di residenzialità assistita hanno permesso di aumentare i ricavi consentendo una migliore copertura dei costi fissi di struttura.

In prospettiva la situazione del mercato del lavoro per l'anno 2026 presenta, ancora, grandi difficoltà di reperimento di personale qualificato necessario al funzionamento dell'RSA che, configurandosi come "servizio alla persona", comporta attività lavorative non meccanicizzate ma prodotte da rapporti umani diretti operatori-utenti.

Più analiticamente l'andamento economico e gestionale della Casa è descritto nel bilancio sociale.

#### **19) Evoluzione prevedibile della gestione e previsioni di mantenimento degli equilibri economici e finanziari**

La solidità patrimoniale e finanziaria dell'Ente consente di proseguire stabilmente la gestione dell'attività socio sanitaria-assistenziale che dal 2024, a seguito dell'entrata in funzione della nuova struttura, ha totalizzato una capienza di n. 96 posti disponibili a fronte di una richiesta via via in aumento, come testimonia la crescente lista d'attesa.

Nel corso del 2025 l'ampliamento dei 20 posti letto è stato autorizzato e accreditato con delibera n. 354 del

---

<sup>2</sup> E ciò senza che tra i costi venga computato alcunché a titolo di ammortamento o affitto figurativo per l'utilizzo strumentale all'attività del prestigioso immobile di proprietà in Torno. Soltanto la porzione immobiliare di nuova realizzazione, infatti, è oggetto di ammortamento.

04/06/2025.

L'effettiva concretizzazione degli obiettivi di piena occupazione sarà realizzabile solo in base al successo nel reclutamento del personale e alle specifiche strategie messe in campo. Dall'altro lato, la domanda di occupazione risulta ancora alta con una lista d'attesa che al 31/12/2025 conta 159 prenotazioni.

Come detto precedentemente, già nei primi mesi del 2026 i ricavi per prestazioni del periodo gennaio – marzo 2026 sono risultati pari ad € 601.713, segnando un incremento del 4% (+ 23.187 €) rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Si confida che questa tendenza prosegua e si sviluppi ulteriormente nei mesi successivi, consentendo così un contenimento della fisiologica situazione di disavanzo che caratterizza l'attività istituzionale della Fondazione e che nel 2025 è stata appesantita dal sostenimento di alcuni costi non ricorrenti, quali ad esempio interventi manutentivi, consulenze tecniche per verifiche sul fabbricato e costi di ricerca del personale.

## **20) Modalità di perseguimento delle finalità statutarie**

Il perseguimento delle finalità statutarie, esclusa ogni finalità di lucro, è orientato in particolare, allo svolgimento di "attività di interesse generale" ai sensi dell'art. 5, lettere a), b) e c) del D. Lgs. 117/2017, e può contare - in assenza di contributi pubblici - sul significativo concorso dei proventi patrimoniali (immobiliari e finanziari) all'equilibrio gestionale.

L'attività, come meglio specificato nel bilancio sociale, viene perseguita attraverso la fornitura di servizi di residenzialità diretta ad anziani con una età superiore ai 60 e 65 anni che necessitano di assistenza specialistica assistenziale e sanitaria e non necessariamente ospedaliera.

Per tale motivo la casa di riposo si è dotata di un corpo di risorse umane e tecnologiche adeguate e professionalmente preparate per sostenere i bisogni espressi dagli utenti e dai loro familiari in una logica di ingresso, di permanenza e di accompagnamento alla vita.

Per maggiori dettagli sul tipo di servizio erogato e sulle modalità attuate per l'anno 2025 si rimanda al bilancio sociale dove vengono riportati i dati annuali e i confronti con gli anni precedenti.

## **21) Attività diverse e strumentali**

Nel perseguimento dei propri fini l'Ente non svolge attività diverse da quella di gestione della casa di riposo, dovendosi considerare la gestione del patrimonio immobiliare e mobiliare quale mera attività di amministrazione e godimento dei frutti del patrimonio stesso.

Torno (Co), 20 maggio 2026