

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Duilio Chiandussi
Vicepresidente e Amministratore Delegato	Franco Stock
Amministratore Delegato	Guglielmo Danelon
Consiglieri	Ida Caracciolo Giuliano Chiandussi Tullio Müller Pietro Segata Sidney Stock Alberto Visintin

COLLEGIO SINDACALE

Presidente	Alessandro Saliva
Sindaci effettivi	Maurizio Rossini Paolo Malagoli
Società di Revisione	BDO Italia S.p.A.

ORGANISMO DI VIGILANZA

Presidente	Carlotta Campeis Gabriella Magurano Giada Pezzoni
------------	---

COF LANZO HOSPITAL S.P.A

Sede legale: Località Caslè, 5 – Alta Valle Intelvi (CO)

Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI COMO

Iscritta al R.E.A. Como n. 68704

Capitale Sociale sottoscritto € 6.200.000,00 interamente versato

Codice Fiscale: 00192700136

Partita IVA: 01437300328

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Policlinico Triestino S.p.A.

Relazione del Consiglio di Amministrazione al Bilancio d'esercizio 2025

COF LANZO HOSPITAL S.P.A.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2025

Signori Azionisti,

nella Nota Integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti all'illustrazione del bilancio al 31/12/2025; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti alla situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Attività svolta

Nel corso dell'esercizio è proseguito il percorso di razionalizzazione organizzativa e miglioramento dell'efficienza gestionale, finalizzato a rafforzare la sostenibilità economica della struttura e a sostenere un piano pluriennale di investimenti volto al rinnovamento delle infrastrutture sanitarie e tecnologiche.

Le principali linee di azione intraprese sono state:

- Ammodernamento della Casa di Cura
- Adozione di una nuova struttura informatica sia hardware che software
- Accentramento di funzioni aziendali in capo alla Controllante
- Revisione dei prezzi delle forniture;
- Riorganizzazione della turnistica dei reparti di degenza.

Le attività sanitarie hanno avuto un andamento discontinuo per effetto dei lavori di ristrutturazione che hanno riguardato una parte del blocco operatorio e che hanno determinato una prolungata sospensione delle attività chirurgiche. Nella prima fase della ristrutturazione ci si è concentrati sugli impianti di trattamento dell'aria, sulla centrale di sterilizzazione, sugli spogliatoi e sui magazzini. Durante la seconda fase prevista per l'estate del 2026 la ristrutturazione verrà completata con gli interventi sulle sale operatorie, sull'area di preparazione e risveglio e sull'ascensore a servizio del comparto operatorio.

Inoltre a giugno si è proceduto al cambio del sistema informativo, sia hardware che software, per allineare la piattaforma informatica della Casa di Cura a quella adottata dalla Capogruppo. L'avvio del nuovo sistema, anche in considerazione della complessità della normativa lombarda, non è stato semplice e ha determinato disservizi che si sono protratti per parte dell'estate.

Nonostante le difficoltà derivanti da queste attività di ammodernamento, l'attività sanitaria, nel corso del 2025, si è svolta regolarmente e sono stati pienamente raggiunti i tetti di budget previsti dal Contratto annuale sottoscritto con ATS Insubria (Agenzia di Tutela della Salute), che disciplina l'erogazione delle prestazioni di ricovero e dell'attività ambulatoriale in regime di accreditamento con il Servizio Sanitario Regionale.

Nel corso dell'anno le funzioni relative alla tenuta della contabilità, alla gestione delle banche e all'elaborazione degli stipendi dei dipendenti sono state accentrate presso la Capogruppo.

Anche per quanto riguarda le attività relative alle trattative per l'acquisto di farmaci e materiali è iniziata la collaborazione con la Capogruppo che ha chiuso per conto di tutte le Società del Gruppo alcune trattative a tariffe molto convenienti.

Nel 2025 è stata svolta l'analisi per la riorganizzazione dei turni di lavoro del personale infermieristico e OSS dei reparti di degenza che si prevede di implementare nel corso del primo semestre del 2026. Da questa attività, che prevede l'allineamento del personale di assistenza agli standard previsti dalla regione, ci si attende un consistente miglioramento del costo del personale.

A giugno 2025 Regione Lombardia ha deliberato per il COF Lanzo l'accreditamento di 15 posti letto di Neuroriabilitazione (cod 75), riconoscendo quindi l'attività ultra-specialistica sui pazienti con gravi cerebrolesioni acquisite che la Casa di Cura svolge già da più di 20 anni. Questo accreditamento è molto importante per la Società anche da un punto di vista economico in quanto la riforma della Riabilitazione, che dovrebbe entrare in vigore nel corso del 2026, prevede tariffe differenziate per i diversi setting riabilitativi, con valori inferiori a quelli attuali per le prestazioni meno complesse e più alti per quelle specialistiche.

Inoltre nel corso del 2025 la Società ha partecipato a due importanti manifestazioni di interesse promosse dalle Aziende sanitarie territoriali lombarde finalizzate allo sviluppo dell'assistenza territoriale prevista dal DM 77/2022. In entrambi i casi la Società è risultata aggiudicataria delle gare bandite dagli enti pubblici. In particolare ATS Insubria ha riconosciuto alla Società l'accreditamento di 15 posti letto di Ospedale di Comunità destinato a pazienti con bisogni assistenziali a bassa intensità clinica, mentre ASST Lariana ha selezionato la Società per l'erogazione di servizi sanitari presso le Case di Comunità di San Fedele Intelvi e Porlezza oltre che per l'erogazione di servizi domiciliari e di telemedicina a favore degli utenti fragili dell'area circostante. I posti letto dell'Ospedale di Comunità determineranno a regime un incremento del fatturato di circa 700 mila euro mentre l'appalto delle Case di Comunità è stato aggiudicato per un valore complessivo di 8,5 milioni di euro all'anno per dieci anni. In questo secondo caso però è probabile che non tutti i servizi previsti dal bando siano completamente attivati per cui il fatturato riconosciuto alla nostra società potrebbe risultare inferiore.

Entrambi i progetti rappresentano un significativo ampliamento delle attività assistenziali della Società nell'ambito della sanità territoriale e diverranno operativi a partire dal mese di aprile 2026,

contribuendo a rafforzare il ruolo della struttura quale presidio sanitario di riferimento per il territorio dell'Alto Lario e della Valle Intelvi.

Le iniziative sopra descritte si inseriscono nel quadro della riorganizzazione dell'assistenza territoriale prevista dal Decreto Ministeriale n.77/2022, che ridefinisce il modello di assistenza sanitaria territoriale introducendo nuove strutture e modalità di presa in carico dei pazienti cronici e fragili. La partecipazione della Società a tali progettualità consente di integrare l'offerta ospedaliera con servizi di assistenza territoriale e di continuità assistenziale, rafforzando la collaborazione con il sistema sanitario regionale e contribuendo allo sviluppo di nuovi modelli organizzativi orientati alla presa in carico multidisciplinare dei bisogni di salute della popolazione.

Come per gli anni precedenti Regione Lombardia ha determinato, con DGR 2334 del 13/05/2024, in € 290.455 la remunerazione delle funzioni non tariffate per l'anno 2024 (Punto di Primo Intervento); si è, pertanto, generata una sopravvenienza attiva di € 9.455, contabilizzata tra i componenti positivi di reddito del 2025 ad integrazione del provento di € 281.000 registrato, per competenza, nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Infine, a fine 2025 si è provveduto alla cessione a terzi, per 280.000 € dell'immobile denominato Villa Mariuccia (allineato a perizia di stima redatta da professionista incaricato dalla società), non funzionale alle attività sanitarie della Società, che ha determinato l'insorgere di una minusvalenza di euro 4.835.

Investimenti

Nel corso del 2025 la Società ha realizzato importanti investimenti finalizzati al miglioramento della qualità dei servizi sanitari e all'ammodernamento delle infrastrutture.

In particolare si segnalano:

- **Installazione della nuova Risonanza Magnetica** che ha consentito un significativo miglioramento dell'offerta diagnostica e una maggiore attrattività della struttura per l'utenza del territorio;
- **Ristrutturazione di un'ala dell'Ospedale**, che verrà completata nel corso del 2026, finalizzata all'ammodernamento della Struttura;
- **Ristrutturazione e ammodernamento del blocco operatorio**, intervento finalizzato al miglioramento degli standard tecnologici e di sicurezza degli ambienti chirurgici;
- **Riorganizzazione e rifacimento dell'area prericoveri**, con l'obiettivo di migliorare i percorsi di accesso dei pazienti e l'efficienza dei processi pre-operatori.
- **Ammodernamento del sistema informativo della Società**: sono proseguiti gli investimenti nel sistema informativo sanitario e nell'infrastruttura tecnologica, al fine di migliorare l'integrazione dei sistemi gestionali e la sicurezza dei dati culminati nell'avvio a giugno 2025 del nuovo gestionale sanitario e nel completamento del rinnovo

dell'architettura hardware con la sostituzione di server, storage e postazioni di lavoro.

Andamento della Gestione

Il Bilancio dell'anno appena concluso rileva il decremento dei ricavi sia convenzionati con il SSR che privati. La composizione dei ricavi caratteristici della società è così rappresentata:

	2025	2024	Variazione
Ricoveri e ambulatori convenzionati	22.067.200	22.329.095	-261.895
Ricoveri e ambulatori privati	1.772.605	1.791.980	-19.375
Altri ricavi	248.934	328.779	-79.845
TOTALE RICAVI CARATTERISTICI	24.088.739	24.449.854	-361.115

La riduzione dei ricavi convenzionati con il S.S.R. è da ricondurre alla diminuzione dei valori extra budget per attività ambulatoriali riconosciuti alla Società dalla ATS rispetto a quanto verificatosi nel corso del 2024.

Con riguardo ai costi, detto che il costo complessivo della produzione è diminuito di euro 513.988 si segnala che le variazioni più incidenti sulla gestione aziendale possono essere ricondotte:

- All'incremento dei costi per servizi per effetto delle esternalizzazioni (cucina, manutenzioni e laboratorio) realizzate nel corso dell'esercizio precedente (+233.368 €)
- Al decremento dei costi del personale (-731.009 €) per effetto dell'avvio della riorganizzazione degli organici
- Al decremento dei costi per godimento beni di terzi (-32.048 €)
- Al decremento degli oneri diversi di gestione (-82.079 €)
- All'incremento delle quote di ammortamento (+166.647 €) che riflettono la politica di investimenti attuata negli ultimi esercizi
- Ad altri effetti (-68.867 €)

Per effetto di tali variazioni, la differenza tra ricavi e costi di gestione è stata pertanto di 1.052.613 €. Il risultato finale chiude con un utile netto pari a 1.066.386 € in netto miglioramento rispetto al 2024 che aveva rilevato un risultato pari a 683.830 €.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione e della situazione patrimoniale e finanziaria, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.

Stato patrimoniale riclassificato

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta
CAPITALE CIRCOLANTE	8.254.487	35,40%	8.058.565	36,52%	195.922
Liquidità immediate	1.450.345	6,22%	3.640.620	16,50%	-2.190.275
Disponibilità liquide	1.450.345	6,22%	3.640.620	16,50%	-2.190.275
Liquidità differite	6.804.142	29,18%	4.417.945	20,02%	2.386.197
Crediti verso soci					
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	3.267.224	14,01%	3.853.133	17,46%	-585.909
Attività finanziarie	2.945.688	12,63%	0	0,00%	2.945.688
Ratei e risconti attivi	85.834	0,37%	78.656	0,36%	7.178
Rimanenze	505.396	2,17%	486.156	2,20%	19.240
IMMOBILIZZAZIONI	15.063.142	64,60%	14.006.784	63,48%	1.056.358
Immobilizzazioni immateriali	318.967	1,37%	393.441	1,78%	-74.474
Immobilizzazioni materiali	13.007.358	55,78%	12.032.278	54,53%	975.080
Immobilizzazioni finanziarie	1.492.674	6,40%	1.492.674	6,76%	0
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	244.143	1,05%	88.391	0,40%	155.752
TOTALE IMPIEGHI	23.317.629	100,00%	22.065.349	100,00%	1.252.280

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assoluta
CAPITALE DI TERZI	6.171.689	26,47%	5.845.790	26,49%	325.899
Passività correnti	5.427.418	23,28%	4.878.852	22,11%	548.566
Debiti a breve termine	5.094.286	21,85%	4.685.429	21,23%	408.857
Ratei e risconti passivi	333.132	1,43%	193.423	0,88%	139.709
Passività consolidate	744.271	3,19%	966.938	4,38%	-222.667
Debiti a m/l termine	0	0,00%	20.257	0,09%	-20.257
Fondi per rischi e oneri	117.191	0,50%	256.100	1,16%	-138.909
TFR	627.080	2,69%	690.581	3,13%	-63.501
CAPITALE PROPRIO	17.145.940	73,53%	16.219.559	73,51%	926.381
Capitale sociale	6.200.000	26,59%	6.200.000	28,10%	0
Riserve	9.879.554	42,37%	9.335.729	42,31%	543.825
Utile (perdita) dell'esercizio	1.066.386	4,57%	683.830	3,10%	382.556
TOTALE FONTI	23.317.629	100,00%	22.065.349	100,00%	1.252.280

Le tabelle sopra riportate espongono uno schema riassuntivo dello Stato Patrimoniale secondo criteri finanziari. In particolare, i vari elementi dell'attivo e del passivo sono stati riclassificati distinguendo quelli aventi un ciclo di realizzo superiore a 12 mesi (immobilizzazioni, capitale proprio e passività consolidate) e quelli aventi un ciclo di realizzo inferiore a tale periodo (capitale circolante e passività correnti). Di seguito vengono proposti i più significativi indici di bilancio, finanziari e di sostenibilità:

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024
Copertura delle immobilizzazioni	113,83%	115,80%
Indice di indebitamento	1,36%	1,36%
Mezzi propri su capitale investito	73,53%	73,51%
Indice di disponibilità	152,09%	165,17%
Margine di struttura primario	2.082.798	2.212.775
Indice di copertura primario	1,14	1,16
Margine di struttura secondario	2.827.069	3.179.713
Indice di copertura secondario	1,19	1,23
Capitale circolante netto	2.827.069	3.179.713
Margine di tesoreria primario	2.321.673	2.693.557
Indice di tesoreria primario	142,78%	155,21%
PFN A BREVE	4.375.776	3.558.733
DSCR	108,00	23,09
PFN	4.375.776	3.538.476

Conto economico riclassificato

Voce	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	24.088.739	24.449.854	-361.115	-1,48%
- Consumi di materie prime	3.834.334	3.836.201	-1.867	-0,05%
- Spese generali	9.420.324	9.218.835	201.489	2,19%
VALORE AGGIUNTO	10.834.081	11.394.818	-560.737	-4,92%
- Altri ricavi	248.934	328.779	-79.845	-24,29%
- Costo del personale	7.942.860	8.673.870	-731.010	-8,43%
- Accantonamenti	0	67.000	-67.000	-100,00%
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.642.287	2.325.169	317.118	13,64%
- Ammortamenti e svalutazioni	1.506.863	1.340.215	166.648	12,43%
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	1.135.424	984.954	150.470	15,28%
+ Altri ricavi	248.934	328.779	-79.845	-24,29%
- Oneri diversi di gestione	331.745	413.993	-82.248	-19,87%
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	1.052.613	899.740	152.873	16,99%
+ Proventi finanziari	36.082	125.938	-89.856	-71,35%
+ Utili e perdite su cambi	0	0	0	
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	1.088.695	1.025.678	63.017	6,14%
- Oneri finanziari	3.442	19.348	-15906	-82,21%
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	1.085.253	1.006.330	78.923	7,84%
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	0	0	0	0,00%
+ Quota ex area straordinaria				
REDDITO ANTE IMPOSTE	1.085.253	1.006.330	78.923	7,84%
- Imposte sul reddito dell'esercizio	18.867	322.500	-303.633	-94,15%
REDDITO NETTO	1.066.386	683.830	382.556	55,94%

Ai fini di una migliore comprensione dell'andamento economico dell'esercizio, si riportano di seguito i più significativi indici di redditività:

INDICE	Esercizio 2025	Esercizio 2024
R.O.E.	6,22%	4,22%
R.O.I.	4,87%	4,46%
R.O.S.	4,42%	3,73%
R.O.A.	4,65%	4,56%
E.B.I.T.D.A.	2.559.476	2.306.955
E.B.I.T. INTEGRALE	1.085.253	1.006.330

La gestione dei rischi

Alla data di redazione della presente relazione non siamo a conoscenza di informazioni in merito a particolari tendenze, incertezze, richieste o impegni o fatti noti che potrebbero avere ripercussioni significative sull'andamento della gestione dell'esercizio in corso.

I principali rischi a cui la Società è esposta sono:

Rischi strategici

- contrazione del Budget in caso di non raggiungimento del tetto nell'esercizio precedente: si tratta del principale ed immediato rischio tipico dell'attività che trae profitto quasi esclusivamente dalle prestazioni in convenzione con il servizio sanitario nazionale anche in considerazione dell'evoluzione dei provvedimenti locali e nazionali tesi al controllo della spesa sanitaria;
- modifiche apportate alla regolamentazione regionale/nazionale;
- risorse umane: rischio che non si riesca ad avere il numero di personale sanitario non medico adeguato;
- efficacia/efficienza operativa: rischio di sostenimento di costi più elevati rispetto a quelli previsti a causa di squilibri esistenti nel mercato tra domanda e offerta dei fattori produttivi.

Rischi di liquidità

La prevalente dipendenza da un solo cliente (ATS Insubria) rende la Società soggetta alle modifiche di politica di liquidità dell'ente regolatore. Fino ad ora la società non ha mai riscontrato problemi nel reperire la liquidità necessaria per far fronte agli impegni finanziari assunti, derivante prevalentemente dai flussi di cassa generati dall'attività caratteristica (modesto è infatti l'indebitamento bancario). In ogni caso, eventuali tensioni finanziarie sarebbero gestite attraverso il ricorso agli affidamenti bancari contrattualizzati, potendo altresì contare sul rapporto di cash pooling acceso nel corso dell'esercizio con la controllante Policlinico triestino Spa.

Rischi legali

Le caratteristiche dell'attività principale della Società e del modello organizzativo della rete sanitaria a livello regionale espongono la Casa di Cura ai rischi derivanti da:

- contenziosi con i pazienti per la richiesta di risarcimenti per danni alla persona, rischio gestito attraverso il mantenimento di adeguate polizze assicurative e la contabilizzazione

di un fondo rischi ritenuto congruo, anche sulla base dei sinistri sanitari registrati negli esercizi precedenti;

- contenziosi con l'Ente regolatore con riferimento sia ai criteri di determinazione del budget annuale, sia alle risultanze dei controlli sull'attività sanitaria esercitata.

Rischi informatici

Il rischio informatico rappresenta la possibilità che un evento digitale, accidentale o doloso, comprometta la disponibilità, l'integrità o la riservatezza dei sistemi informativi della struttura, generando impatti su attività sanitarie, amministrative e operative. La gestione del rischio si basa sulla valutazione dell'impatto, sull'implementazione di misure di mitigazione del rischio quali segmentazione della rete e l'implementazione di efficienti sistemi di backup, ma anche sul rafforzamento dei sistemi di sicurezza quali per esempio i firewall e per mezzo dell'adozione di sistemi di monitoraggio continuo.

Per quanto riguarda l'applicazione della NIS2 sono stati formalmente nominati i punti di contatto e le figure responsabili per il CSIRT. Una società specializzata in cybersecurity e compliance NIS2 ha condotto una gap analysis completa, identificando le aree critiche e le priorità di intervento per l'allineamento normativo. È stato potenziato il livello di sicurezza attraverso l'aggiornamento del firewall, dei sistemi e dei server centrali che erogano i servizi principali della struttura. E' stata acquistata una nuova piattaforma hardware server centralizzata che include migliori performance e le ultime versioni di software. E' stata aggiornata la segmentazione della rete attuale. E' stato acquistato e implementato un disaster recovery legato alla nuova infrastruttura. Si è provveduto all'installazione e alla migrazione verso il nuovo software sanitario adottato come standard di gruppo che ha permesso di rivedere completamente i processi operativi legati ai dati sanitari e alla loro conservazione. E' stata inoltre prevista, per il 2026, la formazione sui rischi informatici sia per gli amministratori della società che per tutti i dipendenti che utilizzano il sistema informatico aziendale.

Informazioni relative al Sistema Gestione Qualità (SGQ)

Il SGQ viene costantemente mantenuto attraverso la redazione di nuove procedure e/o istruzioni operative, ove necessario, il tempestivo aggiornamento di quelle esistenti, la continua formazione degli operatori e lo svolgimento di audit specifici.

I Comitati esistenti (Comitato Infezioni Ospedaliere, Comitato prevenzione cadute accidentali, Comitato Ospedale Senza Dolore e il Comitato contro la violenza agli operatori sanitari) si sono riuniti secondo la calendarizzazione prevista.

Il piano delle verifiche interne previste dal Sistema Gestione Qualità è stato regolarmente attuato attraverso gli audit di sistema stabiliti dal programma annuale di verifiche.

A dicembre 2025 si è svolto l'audit da parte dell'ente certificatore DNV per il mantenimento del certificato ISO 9001:2015. L'esito della verifica è stato positivo: non sono state emanate "non conformità" e il certificato è stato confermato.

Il sistema di gestione per la salute, la sicurezza e l'ambiente

La Società non ha intrapreso particolari politiche di impatto ambientale, ulteriori a quelle regolarmente adottate perché obbligatorie di legge. A prescindere dal contesto normativo e regolamentare, l'attenzione al rispetto dell'ambiente trova evidenza nelle procedure interne di gestione dei rifiuti e nella puntuale pianificazione delle manutenzioni volte a mantenere i livelli di efficienza degli impianti al fine di ridurre i consumi di energia.

Nel corso del 2025 è proseguito l'impegno e l'attenzione della Casa di Cura nella gestione di tutti i temi riguardanti la sicurezza dei lavoratori all'interno della struttura ospedaliera in relazione a quanto previsto dal D.Lgs. 81/08; particolare attenzione è stata dedicata al sistema di gestione per la salute e sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro secondo le Linee Guida UNI INAIL.

Parallelamente prosegue l'iter di adeguamento agli obblighi riportati nel D.M. del 19/03/2015 "Regola tecnica antincendio strutture sanitarie pubbliche e private" con il supporto del nostro RTSA PI Michele Rainieri; nel corso del 2025 è ripreso il programma di sostituzione programmata dei sensori di rilevazione fumo, così come richiesto dalla normativa vigente in materia.

È proseguito nel corso dell'anno il processo di risanamento degli intonaci solette e relativi controsoffitti, con posa in opera di reti anticaduta e nuovi controsoffitti antincendio REI120, in un'ottica di maggior sicurezza degli ambienti di lavoro, secondo il programma lavori del professionista incaricato Ing. Dotti. Tale processo proseguirà nell'esercizio 2026.

Azioni Proprie

Le informazioni relative alla composizione e alla movimentazione delle Azioni Proprie in portafoglio possono essere così schematizzate:

Saldi e movimenti	Azioni ordinarie		Azioni privilegiate		Corrispettivi
	Numero	Valore nominale	Numero	Valore nominale	
Saldi iniziali	62.000	10			1.054.000
Azioni acquistate					
Azioni assegnate gratuitamente					
Azioni alienate					
Azioni annullate per riduzione capitale esuberante					
Azioni annullate per copertura perdite					
Saldi finali	62.000	10			1.054.000

Attività di ricerca e sviluppo

Non sono state svolte attività di ricerca e sviluppo.

Informazioni richieste dall'art. 2428-6 Bis del Codice civile

La Società non ha fatto uso di strumenti finanziari.

Sedi secondarie

La Società non ha sedi secondarie

Attività di Direzione e Coordinamento – Rapporti con la società controllante

Ai sensi dell'art. 2497 e segg. c.c., la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Policlinico Triestino S.p.A.

La Società ha adempiuto agli obblighi di pubblicità previsti dall'art. 2497-bis, indicando la propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza; ai sensi del comma 4 dell'art. 2497-bis c.c., nella Nota Integrativa è stato esposto un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

E' proseguita anche nel 2025 l'attività di definizione dei rapporti di interscambio tra il Policlinico Triestino S.p.a., società controllante, e la Vostra Casa di Cura.

Dal punto di vista gestionale, nel 2025 è stata accentrata presso Policlinico Triestino S.p.a. anche la funzione di paghe e contributi, oltre a quelle già effettuate nel corso del 2024:

- Contabilità e gestione finanziaria;
- Gestione del Dipartimento informatico;
- Gestione della formazione;
- Attività di segreteria societaria e corporate compliance.

Si riepilogano di seguito l'entità e la natura dei rapporti:

	Costi	Ricavi	Debiti	Crediti comm	Crediti finanz.
Policlinico Triestino S.p.a.	464.696	27.637	396.626	41.394	2.945.688

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

Non si sono verificati fatti di rilievo avvenuti dopo la data di chiusura dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della Gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si rappresenta che si ritiene che, alla luce dell'andamento dell'esercizio 2025 e delle prospettive di sviluppo delle attività territoriali, la Società prevede un **rafforzamento della propria attività nel corso dell'esercizio 2026**.

In particolare, l'avvio operativo previsto per **aprile 2026** delle nuove attività relative:

- alla gestione dell'**Ospedale di Comunità** affidato da ATS Insubria;
- alla partecipazione ai servizi sanitari delle **Case di Comunità di San Fedele Intelvi e Porlezza** affidati da ASST Lariana,

costituirà un importante elemento di sviluppo delle attività assistenziali della Società e contribuirà a rafforzare la presenza della struttura nel sistema sanitario territoriale.

La Società svolge infatti un ruolo di particolare rilievo quale presidio sanitario di riferimento in un territorio montano caratterizzato da una limitata presenza di strutture ospedaliere e da una popolazione con elevata incidenza di fragilità e cronicità. In tale contesto la Casa di Cura contribuisce in modo significativo alla garanzia della continuità assistenziale e all'accessibilità ai servizi sanitari per la popolazione residente, integrando la propria attività con quella delle strutture del Servizio Sanitario Regionale e con i nuovi modelli organizzativi della sanità territoriale.

CONCLUSIONI

RitenendoVi d'accordo sulle modalità con le quali si è provveduto alla redazione del bilancio, Vi invitiamo ad approvarlo unitamente alla seguente proposta di ripartizione dell'utile:

Utile disponibile	€ 1.066.386
5% alla riserva legale	€ 53.320
Ai soci, a titolo di dividendo, a valere sulle azioni aventi diritto ai sensi dell'art. 2357 <i>ter</i> , 2° comma c.c.	€ 170.000
residuo da accantonare al Fondo di Riserva Straordinaria	€ 843.066

Trieste, 30 marzo 2026

Il Presidente
(Prof. Duilio Chiandussi)

Bilancio al 31.12.2025 e Nota Integrativa

C.O.F. LANZO HOSPITAL S.P.A

Bilancio di esercizio al 31/12/2025

Dati Anagrafici	
Sede in	Alta Valle Intelvi
Codice Fiscale	00192700136
Numero Rea	COMO-LECCO 68704
P.I.	01437300328
Capitale Sociale Euro	6.200.000,00 i.v.
Forma Giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	861000
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	sì
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	POLICLINICO TRIESTINO SPA
Appartenenza a un gruppo	sì
Denominazione della società capogruppo	POLICLINICO TRIESTINO SPA
Paese della capogruppo	Italia

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31-12-2025	31-12-2024
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	301.327	152.256
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	205.904
7) Altre	17.641	35.281
Totale immobilizzazioni immateriali	318.968	393.441
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	9.439.748	10.086.820
2) Impianti e macchinario	1.569.801	494.198
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.365.535	971.307
4) Altri beni	455.799	397.994
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	176.475	81.959
Totale immobilizzazioni materiali	13.007.358	12.032.278
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni		
d-bis) Altre imprese	1.492.674	1.492.674
Totale partecipazioni	1.492.674	1.492.674
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.492.674	1.492.674
Totale immobilizzazioni (B)	14.819.000	13.918.393
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	505.396	486.156
Totale rimanenze	505.396	486.156
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.873.221	2.549.865
Totale crediti verso clienti	2.873.221	2.549.865
4) Verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	41.394	1.019.250
Totale crediti verso controllanti	41.394	1.019.250
5) Verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.357	0
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	2.357	0
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	239.891	64.204
Esigibili oltre l'esercizio successivo	146.517	0
Totale crediti tributari	386.408	64.204
5-ter) Imposte anticipate	90.626	80.291
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	110.361	219.814
Esigibili oltre l'esercizio successivo	7.000	8.100
Totale crediti verso altri	117.361	227.914
Totale crediti	3.511.367	3.941.524

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	2.945.688	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.945.688	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	1.444.767	3.629.405
2) Assegni	938	6.032
3) Danaro e valori in cassa	4.640	5.183
Totale disponibilità liquide	1.450.345	3.640.620
Totale attivo circolante (C)	8.412.796	8.068.300
D) RATEI E RISCONTI	85.834	78.656
TOTALE ATTIVO	23.317.630	22.065.349

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31-12-2025	31-12-2024
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	6.200.000	6.200.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	5.599.073	5.599.073
IV - Riserva legale	984.999	950.807
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.349.485	3.839.849
Varie altre riserve	(3)	0
Totale altre riserve	4.349.482	3.839.849
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.066.386	683.830
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.054.000)	(1.054.000)
Totale patrimonio netto (A)	17.145.940	16.219.559
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
4) Altri	117.191	256.100
Totale fondi per rischi e oneri (B)	117.191	256.100
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	627.080	690.581
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	20.257	80.554
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	20.257
Totale debiti verso banche	20.257	100.811
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	1.333
Totale debiti verso altri finanziatori	0	1.333
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.849.562	3.103.596
Totale debiti verso fornitori	2.849.562	3.103.596
11) Debiti verso controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	396.626	114.742
Totale debiti verso controllanti	396.626	114.742
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	345.373	0
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	345.373	0
12) Debiti tributari		

Esigibili entro l'esercizio successivo	210.201	351.026
Totale debiti tributari	210.201	351.026
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	676.734	524.584
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	676.734	524.584
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	595.533	509.594
Totale altri debiti	595.533	509.594
Totale debiti (D)	5.094.286	4.705.686
E) RATEI E RISCONTI	333.133	193.423
TOTALE PASSIVO	23.317.630	22.065.349

CONTO ECONOMICO	31-12-2025	31-12-2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	23.839.805	24.121.075
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	7.053	0
Altri	241.881	328.779
Totale altri ricavi e proventi	248.934	328.779
Totale valore della produzione	24.088.739	24.449.854
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.853.574	3.813.231
7) Per servizi	9.146.430	8.913.521
8) Per godimento di beni di terzi	273.894	305.314
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	5.765.172	6.251.841
b) Oneri sociali	1.745.436	1.808.722
c) Trattamento di fine rapporto	364.847	395.575
e) Altri costi	67.405	217.732
Totale costi per il personale	7.942.860	8.673.870
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	128.204	88.655
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.364.658	1.251.559
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	14.000	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.506.862	1.340.214
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(19.240)	22.970
12) Accantonamenti per rischi	0	67.000
14) Oneri diversi di gestione	331.746	413.994
Totale costi della produzione	23.036.126	23.550.114
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	1.052.613	899.740
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Altri	0	28.497
Totale proventi da partecipazioni	0	28.497
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Da imprese controllanti	25.705	15.588
Altri	10.377	81.853
Totale proventi diversi dai precedenti	36.082	97.441
Totale altri proventi finanziari	36.082	97.441
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	3.442	19.348

Totale interessi e altri oneri finanziari	3.442	19.348
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	32.640	106.590
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	1.085.253	1.006.330
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	29.202	217.082
Imposte differite e anticipate	(10.335)	105.418
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	18.867	322.500
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.066.386	683.830

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.066.386	683.830
Imposte sul reddito	18.867	322.500
Interessi passivi/(attivi)	(32.640)	(78.093)
(Dividendi)	0	(28.497)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	20.517	4.105
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	1.073.130	903.845
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	0	67.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.492.862	1.340.214
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	14.000	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.506.862	1.407.214
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.579.992	2.311.059
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(19.240)	22.970
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(337.356)	(93.889)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(254.034)	528.910
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(7.178)	6.553
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	139.710	(30.649)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.705.053	(655.635)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.226.955	(221.740)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.806.947	2.089.319
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	84.887	34.898
(Imposte sul reddito pagate)	(298.138)	(104.638)
Dividendi incassati	0	28.497
(Utilizzo dei fondi)	(202.410)	(420.392)
Totale altre rettifiche	(415.661)	(461.635)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.391.286	1.627.684
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		

(Investimenti)	(2.641.142)	(1.195.807)
Disinvestimenti	280.887	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(53.731)	(406.534)
Immobilizzazioni finanziarie		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.945.688)	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(5.359.674)	(1.602.341)
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(60.297)	(258.230)
(Rimborso finanziamenti)	(21.590)	(79.495)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(140.000)	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(221.887)	(337.725)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.190.275)	(312.382)
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	3.629.405	3.948.609
Assegni	6.032	0
Denaro e valori in cassa	5.183	4.393
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.640.620	3.953.002
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.444.767	3.629.405
Assegni	938	6.032
Denaro e valori in cassa	4.640	5.183
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.450.345	3.640.620

Note al rendiconto finanziario

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

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

Va evidenziato che gli investimenti in "attività finanziarie non immobilizzate" sono ascrivibili al credito vantato dalla società verso la controllante Policlinico Triestino Spa in relazione al rapporto di *cash pooling* attivato nel presente esercizio.

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2025

Il bilancio chiuso al 31/12/2025 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta. Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti. Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del c.c.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse incertezze.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma del codice civile

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

Cambiamento di principi contabili

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Correzione di errori rilevanti

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Comparabilità e adattamento

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio. Ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, non si segnalano problematiche di comparabilità dei saldi di bilancio.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi, inoltre, non sono variati rispetto all'esercizio precedente tranne per quanto eventualmente specificato in seguito nel commento delle singole voci.

Ai sensi dell'articolo 2427, co. 1, n. 1 del c.c. si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del codice civile, con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Quanto alle principali modifiche di iscrizione e valutazione apportate dal D.Lgs. 139/2015, già oggetto di applicazione nei precedenti bilanci di esercizio, si precisa quanto segue:

- ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015 le poste iscritte anteriormente al primo gennaio 2016 ed eventualmente ancora esistenti rimangono iscritte in base agli originari criteri di valutazione;
- le poste di debito e credito originatesi dopo il primo gennaio 2016 non sono state iscritte in base al metodo del costo ammortizzato in quanto di norma aventi scadenza entro i 12 mesi; sarebbe, infatti, stato irrilevante l'effetto dell'iscrizione al costo ammortizzato ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2423, comma 4 del Codice Civile; anche per le poste aventi scadenza oltre i 12 mesi il criterio del costo ammortizzato non ha trovato applicazione poiché si è ritenuto che tale metodo portasse ad effetti del tutto irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta;
- le sopravvenienze attive e passive sono state riclassificate nelle voci di diretta pertinenza o, in via residuale, nelle voci A5 o B14.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura. Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

- le licenze d'uso acquisite fino al 31 dicembre 2023, tutte ascrivibili a *software*, sono ammortizzate in quote costanti con un'aliquota annua del 50% ad eccezione di quelle acquistate per il funzionamento della cartella clinica elettronica, per le quali è stata applicata l'aliquota annua del 20% parametrata alla durata del contratto master di licenza d'uso.
- Le licenze d'uso acquisite a partire dal 2024, anch'esse ascrivibili a *software*, sono ammortizzate in quote costanti sulla base di una vita utile stimata triennale (aliquota del 33,33%).
- le altre immobilizzazioni immateriali sono costituite da lavorazioni effettuate su immobili di terzi e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dal conduttore.
- le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni immateriali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali. Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa; a tal proposito si precisa che la Società non si è mai avvalsa della facoltà di sospendere gli ammortamenti prevista dall'art. 60, comma 7bis del Decreto Legge n. 104/2020 così come modificato dal Decreto Legge n. 4/2022 e n. 198/2022.

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

Si evidenzia inoltre che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

La società non ha ricevuto beni immateriali a titolo gratuito.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile. Tali beni risultano esposti nell'attivo di bilancio al netto dei fondi di ammortamento e di svalutazione.

Le immobilizzazioni materiali prodotte internamente sono iscritte al costo di produzione, che non comprende i costi di diretta imputazione (costi generali di produzione) in quanto non ripartibili secondo un metodo oggettivo.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo. L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, dovendosi segnalare che, come per le immobilizzazioni immateriali, anche per le immobilizzazioni materiali la Società non si è mai avvalsa della facoltà di sospendere gli ammortamenti prevista dall'art. 60, comma 7bis del Decreto Legge n. 104/2020 così come modificato dal Decreto Legge n. 4/2022 e n. 198/2022:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Immobili	3,00
Impianto fotovoltaico	4,00
Impianti di allarme e di ripresa video	30,00
Attrezzatura specifica	12,50
Attrezzatura generica	25,00
Macchine elettroniche per ufficio	20,00
Mobili e macchine per ufficio	12,00
Autovetture	25,00
Arredi	10,00
Arredi Villa Mezzari	15,00
Autoveicoli da trasporto	20,00
Biancheria	40,00

Le eventuali dismissioni di cespiti (cessioni, rottamazioni, ecc.) avvenute nel corso dell'esercizio hanno comportato l'eliminazione del loro valore residuo. L'eventuale differenza tra valore contabile e valore di dismissione è stata rilevato a conto economico.

Per i cespiti acquistati in corso d'anno, in considerazione del loro minor utilizzo, le aliquote sono state dimezzate.

I cespiti di valore unitario non superiore a 516,46 euro sono ammortizzati per intero nell'esercizio della loro entrata in funzione in considerazione della breve durata di utilizzazione e del loro costante rinnovamento.

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

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria evidenziandone quindi il relativo ammontare (il dettaglio delle rivalutazioni effettuate è contenuto nell'apposita sezione della presente nota integrativa).

Descrizione	Importo
Terreni e fabbricati	9.873.750
Attrezzature industriali e commerciali	97.887
Altri beni	16.979

Si attesta che il valore dei beni rivalutati iscritto in bilancio non eccede il valore recuperabile dei medesimi.

Terreni

Il costo dei terreni è indicato al netto del fondo ammortamento ad esse specificamente attribuibile sulla base delle disposizioni di legge introdotte dall'art. 36, comma 7, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e calcolato al momento dello scorporo del relativo valore da quello complessivo dei fabbricati.

I fabbricati a cui si fa riferimento sono i due fabbricati (c.d. Villa Mezzari e Albergo Mariuccia, quest'ultimo peraltro alienato nel mese di dicembre 2025) e i locali di deposito, in considerazione del fatto che il costo del terreno sottostante gli altri fabbricati strumentali era già stato distintamente contabilizzato al momento della prima iscrizione delle relative immobilizzazioni materiali in bilancio.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.II.5, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

Partecipazioni

Tutte le partecipazioni iscritte in bilancio sono state valutate con il metodo del costo, dove per costo s'intende l'onere sostenuto per l'acquisto, indipendentemente dalle modalità di pagamento, comprensivo degli eventuali oneri accessori (commissioni e spese bancarie, bolli, intermediazione bancaria, ecc.) tenendo altresì conto delle operazioni di aumento del capitale sociale.

Partecipazioni in altre imprese comportanti una responsabilità illimitata

Ai sensi del disposto dell'art. 2361 del Codice Civile, si precisa che la società non possiede partecipazioni in altre imprese comportanti una responsabilità illimitata per le obbligazioni delle medesime.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito. Le rimanenze di beni sono valutate al minore tra il costo di acquisto e/o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il costo di acquisto comprende gli eventuali oneri accessori di diretta imputazione. Il costo di produzione non comprende i costi di indiretta imputazione in quanto questi ultimi non sono risultati imputabili secondo un metodo oggettivo.

Materie prime, sussidiarie e di consumo

Le rimanenze finali comprendono: medicinali, materiale sanitario, biancheria monouso e cancelleria. Sono valutate con il metodo del costo medio ponderato in quanto ritenuto, da una parte, maggiormente idoneo a garantire una migliore rappresentazione in bilancio del valore corrente nell'attuale contesto economico nazionale e, dall'altra, più allineato alle procedure aziendali di registrazione e monitoraggio periodico dei relativi flussi di magazzino.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il valore di presumibile realizzo avvalendosi della facoltà di deroga al criterio del costo ammortizzato prevista dall'art. 2423, comma 4, del codice civile stante l'irrelevanza dell'effetto correlato all'applicazione del medesimo ai fini di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali riportabili, applicando l'aliquota ordinaria in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno. In applicazione dell'OIC 25, prendendo anche a riferimento l'andamento storico dei budget contrattualizzati dalla società con la Regione Lombardia, si è provveduto ad iscrivere le attività per imposte anticipate nei limiti in cui se ne prevede la recuperabilità nei prossimi esercizi. A tale riguardo, infatti, si precisa che le attività per imposte anticipate sono iscritte solo in presenza di una ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali sufficienti ad assorbire le future variazioni fiscali in diminuzione del reddito imponibile eccedenti quelle in aumento. Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di una ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

I crediti o i debiti che si generano in relazione alla gestione della tesoreria accentrata da parte della controllante, sono iscritti al valore nominale. I crediti sono iscritti nella voce C) III - Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria, nel mentre i debiti sono iscritti nella voce D) 11 - debiti verso controllanti.

Anche per tali poste, esigibili entro 12 mesi, la Società ha ritenuto di non applicare il criterio del costo ammortizzato essendo gli effetti della sua applicazione irrilevanti ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Fondi per rischi ed 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. La costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota ordinaria stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverteranno.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par.64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

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. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio; non comprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari, ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il valore nominale avvalendosi della facoltà di deroga al criterio del costo ammortizzato prevista dall'art. 2423, co. 4 del codice civile stante l'irrelevanza dell'effetto correlato all'applicazione del medesimo ai fini di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria.

La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Valori in valuta

La società non detiene e non ha detenuto nel corso dell'esercizio attività e passività in valuta

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica. Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato. Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par.50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad

esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87, in quanto acquisiti sostanzialmente in via definitiva. Sono stati rilevati applicando il metodo indiretto e pertanto iscritti nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi', e rinviati per competenza agli esercizi successivi, attraverso l'iscrizione del contributo in una apposita voce dei risconti passivi.

I contributi erogati in conto esercizio sono contabilizzati nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi' nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla loro percezione; per quanto attiene in particolare ai contributi soggetti a rendicontazione, la certezza della loro percezione si ha al termine della fase di rendicontazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 commi 857-858 della Legge 30/12/2024 n. 207 si segnala che la società non ha ricevuto contributi pubblici di entità significativa.

Utilizzo di stime

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime e valutazioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime.

Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da errori, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti interessano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori di attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di chiusura del bilancio, ma che non impongono variazioni dei valori di bilancio, non sono rilevati nei prospetti di bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perchè se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo il caso in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio stesso.

Nota Integrativa, Attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, secondo il dettato della normativa vigente.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 318.968 (€ 393.441 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	965.387	205.904	88.202	1.259.493
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	813.131	0	52.921	866.052
Valore di bilancio	152.256	205.904	35.281	393.441
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	53.731	0	0	53.731
Riclassifiche (del valore di bilancio)	205.904	(205.904)	0	0
Ammortamento dell'esercizio	110.564	0	17.640	128.204
Totale variazioni	149.071	(205.904)	(17.640)	(74.473)
Valore di fine esercizio				
Costo	1.224.169	0	88.202	1.312.371
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	922.842	0	70.561	993.403
Valore di bilancio	301.327	0	17.641	318.968

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 17.641 accoglie il valore del contributo erogato dalla società ad Enel Distribuzione per il collegamento di una seconda linea elettrica.

Composizione della voce "Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti"

Nel corso del presente esercizio si sono completate le implementazioni software con conseguente imputazione alla voce "concessioni, licenze, marchi e diritti simili" delle spese sostenute e classificate, nel bilancio 2024, tra le immobilizzazioni in corso.

Composizione della voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili"

La voce accoglie spese per l'acquisto di *software* gestionali. Gli incrementi dell'esercizio sono sostanzialmente ascrivibili all'integrazione del software di laboratorio (euro 37.290) ed al sistema informatico ospedaliero e di cartella clinica elettronica (euro 205.904) le cui spese erano state già interamente sostenute nel 2024 ed erano state classificate tra le immobilizzazioni immateriali in corso in attesa del completamento del progetto e della sua entrata in funzione, avvenuta nel presente esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 13.007.358 (€ 12.032.278 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	21.039.053	749.191	4.358.608	2.223.054	81.959	28.451.865
Rivalutazioni	9.873.750	0	97.887	16.979	0	9.988.616
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.064.505	254.993	3.485.188	1.839.447	0	25.644.133
Svalutazioni	761.478	0	0	2.592	0	764.070
Valore di bilancio	10.086.820	494.198	971.307	397.994	81.959	12.032.278
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	488.284	1.135.382	671.592	169.408	176.475	2.641.141
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	68.224	0	13.735	(81.959)	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del costo)	(2.149.947)	0	(564.003)	(266.905)	0	(2.980.855)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del fondo)	1.103.634	0	548.208	266.132	0	1.917.974
Svalutazioni relative a beni ceduti/dismessi	761.478	0	0	0	0	761.478
Ammortamento dell'esercizio	(850.521)	(128.003)	(261.569)	(124.565)	0	(1.364.658)
Totale variazioni	(647.072)	1.075.603	394.228	57.805	94.516	975.080
Valore di fine esercizio						
Costo	19.377.390	1.952.797	4.466.197	2.139.292	176.475	28.112.151
Rivalutazioni	9.873.750	0	97.887	16.979	0	9.988.616
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.811.392	382.996	3.198.549	1.697.880	0	25.090.817
Svalutazioni	0	0	0	2.592	0	2.592
Valore di bilancio	9.439.748	1.569.801	1.365.535	455.799	176.475	13.007.358

Con riferimento alla voce "incrementi per acquisizioni", si evidenziano di seguito gli investimenti più significativi:

- Fabbricati: opere edili nuova sala operatoria (euro 337.504) e ristrutturazione cucina (euro 134.478);
- Impianti e Macchinari: nuova risonanza magnetica (euro 589.176), impianti elettrici e meccanici nuova sala operatoria (euro 264.008), centrale di sterilizzazione (euro 111.135);
- Attrezzature: tavolo operatorio (euro 283.421), attrezzatura nuova cucina (euro 141.861).

Per quanto attiene i decrementi per alienazioni, si segnala che con atto del 2 dicembre 2025 la società ha ceduto a terzi l'immobile "Convitto Mariuccia" al prezzo complessivo di euro 280.000, allineato al valore risultante da perizia di stima che la società ha commissionato ad un professionista in funzione dell'operazione. La cessione ha comportato, nel presente bilancio, la rilevazione di una minusvalenza di euro 4.835 derivante dalla contrapposizione del corrispettivo pattuito al valore netto contabile dell'immobile (comprensivo delle svalutazioni effettuate in esercizi precedenti -pari ad euro 761.478- che conseguentemente risultano interamente assorbite).

Operazioni di locazione finanziaria

Si segnala che al 31 dicembre 2025 la Vostra società non risultava intestataria di alcun contratto di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.492.674 (€ 1.492.674 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	1.492.674	1.492.674
Valore di bilancio	1.492.674	1.492.674
Variazioni nell'esercizio		
Valore di fine esercizio		
Costo	1.492.674	1.492.674
Valore di bilancio	1.492.674	1.492.674

Nella seguente tabella vengono esposti i dettagli relativi alle partecipazioni immobilizzate in altre imprese, precisandosi che le partecipazioni non risultano iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*:

	% partecipazione	Valore contabile
Policlinico San Marco	5,561	640.169
Campolongo Hospital	5,101	852.505
Totale		1.492.674

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

I beni sono rilevati nelle rimanenze nel momento in cui avviene il trasferimento dei rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti, e conseguentemente includono i beni esistenti presso i magazzini della società, ad esclusione di quelli ricevuti da terzi per i quali non è stato acquisito il diritto di proprietà (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito), i beni di proprietà verso terzi (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito) e i beni in viaggio ove siano stati già trasferiti i rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti. Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 505.396 (€ 486.156 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	486.156	19.240	505.396
Totale rimanenze	486.156	19.240	505.396

Il valore delle rimanenze finali è iscritto al netto di un fondo obsolescenza magazzino (pari ad euro 20.000 al 31 dicembre 2025), il quale non è stato movimentato per utilizzi o incrementi nel corso dell'esercizio ed è relativo al cosiddetto "*slow moving*" del materiale di sala operatoria.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 3.511.367 (€ 3.941.524 nel precedente esercizio). La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	2.894.903	0	2.894.903	21.682	2.873.221
Verso controllanti	41.394	0	41.394	0	41.394
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	2.357	0	2.357	0	2.357
Crediti tributari	239.891	146.517	386.408		386.408
Imposte anticipate			90.626		90.626
Verso altri	110.361	7.000	117.361	0	117.361
Totale	3.288.906	153.517	3.533.049	21.682	3.511.367

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.549.865	323.356	2.873.221	2.873.221	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.019.250	(977.856)	41.394	41.394	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	2.357	2.357	2.357	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	64.204	322.204	386.408	239.891	146.517	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	80.291	10.335	90.626			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	227.914	(110.553)	117.361	110.361	7.000	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.941.524	(430.157)	3.511.367	3.267.224	153.517	0

Crediti verso clienti

I crediti verso clienti sono prevalentemente ascrivibili alle posizioni vantate nei confronti dell'Azienda Sanitaria territorialmente competente; a fronte di crediti complessivamente vantati verso clienti di Euro 2.873.221, infatti, le posizioni a credito verso l'Azienda Sanitaria ammontavano al 31 dicembre 2025 a complessivi Euro 2.739.246-.

Crediti verso imprese controllanti e sottoposte al controllo delle controllanti

Trattasi di crediti commerciali verso la controllante Policlinico Triestino e la "consorella" Policlinico San Marco Spa. Per il dettaglio delle posizioni verso le società del gruppo si rimanda alla sezione dedicata alle operazioni con parti correlate.

Crediti tributari

I crediti tributari, iscritti in bilancio per l'importo complessivo di euro 386.408, si riferiscono:

- per euro 110.700 al credito IRES;
- per euro 54.536 al credito IRAP derivante da acconti versati nel 2025 per euro 83.738 detratta l'IRAP di competenza del 2025 di euro 29.202;
- per euro 207.909 al credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali 4.0. di cui alle leggi 160/2019, 178/2020 ed al credito d'imposta per transizione 5.0 di cui alla legge 56/2024;
- per i residui euro 13.263 a ritenute subite ed all'imposta sulla rivalutazione del TFR.

Crediti verso altri

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "crediti verso altri".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>crediti verso altri</i>		
	Depositi cauzionali	13.460
	ENPAM c/medici	4.466
	Crediti per interessi attivi bancari	7.445
	Acconti a fornitori	27.894
	Crediti v/dipendenti	28.087
	Crediti v/INAIL	17.304
	Crediti v/INPS	1.544
	Crediti diversi	17.161
Totale		117.361

Crediti - Ripartizione per area geografica

Non si fornisce la ripartizione per area geografica in quanto l'informazione non è significativa.

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 2.945.688 (€ 0 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	2.945.688	2.945.688
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	2.945.688	2.945.688

Tra le attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria è iscritto il credito verso la controllante Policlinico Triestino Spa attinente al rapporto di *cash pooling*. Trattandosi di crediti di natura finanziaria non aventi le stesse caratteristiche di liquidità delle disponibilità liquide e non ritenendosi corretta -anche alla luce di quanto espresso nell'OIC 14- la classificazione di detta posta nei crediti dell'attivo circolante, la società ha attivato un'apposita voce, ai sensi dell'art. 2423-ter, comma 3, del codice civile, tra le "attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" denominata "attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria".

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.450.345 (€ 3.640.620 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati, rimandandosi alla lettura del rendiconto finanziario per una migliore comprensione delle dinamiche delle disponibilità liquide:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.629.405	(2.184.638)	1.444.767
Assegni	6.032	(5.094)	938
Denaro e altri valori in cassa	5.183	(543)	4.640
Totale disponibilità liquide	3.640.620	(2.190.275)	1.450.345

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 85.834 (€ 78.656 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati, precisandosi che al 31 dicembre 2025 non sussistono ratei e risconti attivi con durata superiore ai cinque anni:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	11	(11)	0
Risconti attivi	78.645	7.189	85.834
Totale ratei e risconti attivi	78.656	7.178	85.834

Composizione dei risconti attivi

Descrizione	Importo
Assicurazioni	6.784
Quota 2026 scuola specializzazione	21.655
Canoni e noleggi	3.597
Assistenza e manutenzione	53.798
Totale	85.834

Oneri finanziari capitalizzati

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale qui di seguito si specificano le 'Svalutazioni per perdite durevoli di valore' e le 'Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali'.

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 3-bis del codice civile, si precisa che nel presente esercizio non sono state rilevate svalutazioni per riduzioni di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 i seguenti prospetti riepilogano le rivalutazioni monetarie ed economiche effettuate dalla società:

Immobilizzazioni immateriali:

Le immobilizzazioni immateriali non sono mai state oggetto di rivalutazione.

Immobilizzazioni materiali:

Descrizione	L. 826/73	L. 576/75	L. 72/83	L. 413/91	L. 342/00	L. 2/09	Totale
Terreni	-	2.089	-	1.099	132.729	588.294	724.211
Fabbricati	10.508	6.966	63.343	551.079	1.549.371	6.968.272	9.149.539
Attrezzature	-	7.816	11.364	-	78.707	-	97.887
Altri Beni	-	50	211	-	16.718	-	16.979
Totale	10.508	16.921	74.918	552.178	1.777.525	7.556.566	9.988.616

Nota Integrativa, passivo e patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 17.145.940 (€ 16.219.559 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	6.200.000	0	0	0	0		6.200.000
Riserve di rivalutazione	5.599.073	0	0	0	0		5.599.073
Riserva legale	950.807	0	0	34.192	0		984.999
Altre riserve							
Riserva straordinaria	3.839.849	0	0	509.636	0		4.349.485
Varie altre riserve	0	0	0	0	3		(3)
Totale altre riserve	3.839.849	0	0	509.636	3		4.349.482
Utile (perdita) dell'esercizio	683.830	140.000	(543.830)	0	0	1.066.386	1.066.386
Riserva negativa per azioni proprie di portafoglio	(1.054.000)	0	0	0	0		(1.054.000)
Totale Patrimonio netto	16.219.559	140.000	(543.830)	543.828	3	1.066.386	17.145.940

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro possibilità di utilizzazione e distribuibilità, sono desumibili dai prospetti sottostanti, precisandosi che la disponibilità va intesa ai fini di cui in legenda, ripresa dall'OIC 28 e che le riserve non hanno trovato utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	6.200.000 B		6.200.000
Riserve di rivalutazione	5.599.073 A, B, C		5.599.073
Riserva legale	984.999 A, B		984.999
Altre riserve			
Riserva straordinaria	4.349.485 A, B, C,		3.295.485
Varie altre riserve	(3)		(3)
Totale altre riserve	4.349.482		3.295.482
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(1.054.000)		0
Totale	16.079.554		16.079.554
Quota non distribuibile			7.184.999
Residua quota distribuibile			8.894.555
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro			

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Riserve di rivalutazione

La voce riserve di rivalutazione, di cui alla tabella sotto riportata, è relativa al saldo attivo della rivalutazione dei beni immobili, eseguita nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, ai sensi della Legge n. 2 del 28 gennaio 2009. La riserva, iscritta per l'ammontare originario di euro 6.619.933, è stata parzialmente utilizzata per coprire la perdita dell'esercizio 2020 pari ad euro 1.020.860, così residuando l'importo di euro 5.599.073-.

Ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 342 del 21 novembre 2000, richiamato anche dalla Legge n. 2/2009, in caso di utilizzo della riserva a copertura perdite, non è possibile distribuire utili fino a quando la riserva non viene reintegrata o ridotta con delibera dell'assemblea straordinaria. La società, dopo aver utilizzato, come detto, la riserva a copertura della perdita 2020 ha ritenuto di ridurla con delibera assunta dall'assemblea straordinaria degli azionisti in data 21 aprile 2022.

	Valore di inizio esercizio	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Valore di fine esercizio
Altre rivalutazioni				
Legge n. 2/2009	5.599.073	0	0	5.599.073
Totale Altre rivalutazioni	5.599.073	0	0	5.599.073
Totale Riserve di rivalutazione	5.599.073	0	0	5.599.073

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 117.191 (€ 256.100 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	256.100	256.100
Variazioni nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	138.909	138.909
Totale variazioni	0	0	0	(138.909)	(138.909)
Valore di fine esercizio	0	0	0	117.191	117.191

Altri fondi

Nel seguente prospetto è illustrata la composizione della voce di cui in oggetto:

Descrizione	Importo 2024	importo 2025
Fondo rischi risarcimenti sanitari	256.100	117.191
Totale	256.100	117.191

La voce fondo rischi per risarcimenti sanitari accoglie quanto accantonato a copertura di futuri esborsi cui la Società potrebbe essere chiamata in relazione a risarcimenti attinenti all'attività sanitaria. Nel corso del presente esercizio il fondo è stato utilizzato per l'importo di euro 138.909; l'ammontare del fondo alla chiusura dell'esercizio è stato ritenuto congruo rispetto alle potenziali richieste risarcitorie in essere, opportunamente vagliate dalla società.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 627.080 (€ 690.581 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	690.581
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	364.847
Utilizzo nell'esercizio	44.467
Altre variazioni	(383.881)
Totale variazioni	(63.501)
Valore di fine esercizio	627.080

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate; quest'ultime sono state stimate sulla base degli elementi disponibili al momento di predisposizione del bilancio. Il fondo corrisponde alle indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 al netto degli acconti erogati ed al lordo delle rivalutazioni effettuate; il fondo non comprende invece le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007 le quali sono destinate al fondo tesoreria dell'INPS o a forme pensionistiche complementari ai sensi del D.Lgs 252/2005 (cui si riferisce l'importo indicato nelle altre variazioni della tabella sopra proposta).

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 5.094.286 (€ 4.705.686 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	100.811	(80.554)	20.257
Debiti verso altri finanziatori	1.333	(1.333)	0
Debiti verso fornitori	3.103.596	(254.034)	2.849.562
Debiti verso controllanti	114.742	281.884	396.626
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	345.373	345.373
Debiti tributari	351.026	(140.825)	210.201
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	524.584	152.150	676.734
Altri debiti	509.594	85.939	595.533
Totale	4.705.686	388.600	5.094.286

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	100.811	(80.554)	20.257	20.257	0	0
Debiti verso altri finanziatori	1.333	(1.333)	0	0	0	0
Debiti verso fornitori	3.103.596	(254.034)	2.849.562	2.849.562	0	0
Debiti verso controllanti	114.742	281.884	396.626	396.626	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	345.373	345.373	345.373	0	0
Debiti tributari	351.026	(140.825)	210.201	210.201	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	524.584	152.150	676.734	676.734	0	0
Altri debiti	509.594	85.939	595.533	595.533	0	0
Totale debiti	4.705.686	388.600	5.094.286	5.094.286	0	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

La ripartizione per area geografica dei debiti non viene fornita in quanto non è significativa.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	20.257	20.257	0	20.257
Debiti verso fornitori	0	0	2.849.562	2.849.562
Debiti verso controllanti	0	0	396.626	396.626
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	345.373	345.373
Debiti tributari	0	0	210.201	210.201
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	676.734	676.734
Altri debiti	0	0	595.533	595.533
Totale debiti	20.257	20.257	5.074.029	5.094.286

Nel corso del 2011 la società ha assunto un mutuo ipotecario con la Banca Popolare di Sondrio. Il mutuo è stato erogato per l'importo di euro 1.000.000 con rimborso previsto in 15 anni (scadenza il 31 gennaio 2026) con rate trimestrali al tasso variabile con spread dell'1,75% (la quota nominale residua al 31 dicembre 2025 ammontava ad euro 20.257); a garanzia del mutuo è stata iscritta ipoteca su immobile della società per l'importo complessivo di euro 1.700.000-.

Oltre a quanto sopra non si segnalano altri debiti assistiti da garanzie reali sui beni della società.

Finanziamenti effettuati dai soci

La Società non ha ricevuto alcun finanziamento da parte dei soci.

Compensazioni di partite

Ai sensi dell'art. 2423-ter, comma 6 del codice civile si segnala che la voce crediti tributari è esposta al netto delle compensazioni tra debiti per imposte di competenza dell'esercizio, crediti d'imposta ed acconti versati, con il dettaglio già fornito a commento della voce crediti tributari.

Altri debiti

Nella seguente tabella viene presentata la suddivisione della voce "Altri debiti".

Descrizione	Dettaglio	Importo esercizio corrente
<i>Altri debiti</i>		
	Anticipi da clienti	12
	Debiti verso ASL	8.146
	Debiti per assicurazioni	16.849
	Debiti v/amministratori	12.433
	Debiti diversi	5.067
	Debiti per borse di studio	8.333
	Debiti v/GSE	1.507
	Dipendenti c/competenze	96.900
	Personale c/cess. quinto dello stipendio	5.104
	Partite commerciali passive da liquidare	52.598
	Dipendenti c/ferie e permessi	388.584
Totale		595.533

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 333.133 (€ 193.423 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati, precisandosi che gli unici ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni sono quelli relativi al credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali di cui alle leggi 160/2019 e 178/2020 ed al credito d'imposta transizione 5.0 di cui alla legge 56/2024:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	9.578	1.423	11.001
Risconti passivi	183.845	138.287	322.132
Totale ratei e risconti passivi	193.423	139.710	333.133

Composizione dei ratei passivi:

I ratei passivi si riferiscono alla rilevazione di costi amministrativi di competenza del presente esercizio.

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Importo
Credito imposta legge 160/19	3.718
Credito imposta legge 178/20	181.711
Credito imposta legge 56/2024	134.436
Altri	2.267
Totale	322.132

Nota Integrativa, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

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

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

Maggiori informazioni sull'andamento della gestione e sui fatti principali intervenuti nell'esercizio sono contenute nella Relazione sulla Gestione alla cui lettura si rimanda.

VALORE DELLA PRODUZIONE

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi.

Per quanto concerne la cessione di beni, i relativi ricavi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Attività di ricovero	21.116.251
Attività ambulatoriale	2.401.384
Altri ricavi	322.170
Totale	23.839.805

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile si evidenzia che la ripartizione dei ricavi per area geografica non risulta significativa per la comprensione ed il giudizio sui risultati economici; conseguentemente non viene fornita.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio. Tra i proventi finanziari, oltre ai proventi da partecipazione, sono rilevati per competenza gli interessi attivi maturati sui conti corrente della società e sul rapporto di *cash pooling* in essere con la controllante Policlinico Triestino. Nella voce interessi ed altri oneri finanziari trovano invece allocazione gli interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere.

Proventi da partecipazione

I dividendi sono rilevati nell'esercizio in cui ne è stata deliberata la distribuzione. In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile, non si segnalano proventi da partecipazione diversi dai dividendi.

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari" non viene esposta in quanto si ritiene non significativa essendo gli interessi e gli oneri finanziari di fatto quasi interamente ascrivibili a finanziamenti bancari.

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non ci sono da segnalare ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non ci sono da segnalare costi di entità o incidenza eccezionali:

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti alla data di riferimento del bilancio. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio; le imposte anticipate, infine, riguardano componenti di reddito positivi o negativi rispettivamente soggetti ad imposizione o a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica e le perdite fiscali riportabili.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) da consolidato / trasparenza fiscale
IRES	0	0	0	15.753	
IRAP	29.202	0	0	(5.418)	
Totale	29.202	0	0	10.335	0

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare, contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate' e sulle perdite fiscali.

In relazione alle perdite fiscali si evidenzia che la società, nel presente esercizio, come indicato nella tabella sotto proposta, ha realizzato una perdita fiscale di euro 198.008 sostanzialmente determinata dalla variazione fiscale in diminuzione del reddito operata in relazione alla cessione dell'immobile Convitto Mariuccia di cui si è detto a commento della voce immobilizzazioni materiali. L'immobile, a partire dal 2016, è stato tassato secondo le disposizioni sui redditi fondiari in quanto considerato non strumentale all'esercizio dell'attività (art. 90 del Tuir). La società ha quindi tassato la rendita catastale rivalutata e non ha dedotto fiscalmente i relativi costi di gestione, gli ammortamenti e le svalutazioni operate. La cessione del bene, fiscalmente, si inquadra invece nell'art. 101 del Tuir quale minusvalenza da determinare in misura pari alla differenza tra il corrispettivo ed il costo fiscale del bene (rimasto elevato per effetto dei costi e delle svalutazioni non dedotte fiscalmente).

Le ragioni della perdita fiscale, lo storicità reddituale della società e le previsioni di redditi futuri hanno portato ad iscrivere, nel presente bilancio, le attività per imposte anticipate sottostanti alla perdita fiscale riportabile, che si prevede saranno riassorbite già nell'esercizio 2026.

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	355.314	137.191
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	(355.314)	(137.191)
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(69.523)	(10.768)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(15.753)	5.418
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(85.276)	(5.350)

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Compensi amministratori non pagati nell'anno	5.516	6.917	12.433	24,00	2.984	0,00	0
Fondo svalutazione crediti non dedotto	8.065	(383)	7.682	24,00	1.844	0,00	0
Fondo svalutazione magazzino non dedotto	20.000	0	20.000	24,00	4.800	3,90	780
Fondo rischi sanitari non dedotto	256.100	(138.809)	117.291	24,00	28.126	3,90	4.570
Perdite fiscali	0	198.008	198.008	24,00	47.522	0,00	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio corrente - Aliquota fiscale	Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	198.008			0		
di esercizi precedenti	0			0		
Totale perdite fiscali	198.008			0		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	198.008	24,00	47.522	0	0,00	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate della voce "Attività per imposte anticipate".

	IRES da differenze temporanee	IRES da perdite fiscali	IRAP da differenze temporanee	TOTALE
1. Importo iniziale	69.523	0	10.768	80.291
2. Aumenti				
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	1.661		0	1.661
2.2. Altri aumenti	0	47.522	0	47.522
3. Diminuzioni				
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	33.430		5.418	38.848
3.2. Altre diminuzioni	0	0	0	0
4. Importo finale	37.754	47.522	5.350	90.626

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap, precisandosi che, nell'ambito delle variazioni in aumento e diminuzione, ordinariamente riferibili alle norme del Tuir, la componente di maggior rilievo -iscritta tra le variazioni in diminuzione permanenti- è rappresentata dalla maggior minusvalenza fiscale, rispetto a quella civilistica, realizzata sulla cessione dell'immobile Convitto Mariuccia e pari ad euro 1.170.171 (ai fini IRES) e ad euro 761.478 (ai fini IRAP) :

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da bilancio	1.085.253	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
Risultato prima delle imposte	1.085.253	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		1.104.093
Onere fiscale teorico (aliquota base)	260.461	43.060
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	12.433	0
Rigiro differenze temporanee non dedotte in esercizi precedenti	(144.808)	(138.909)
Variazioni fiscali in aumento permanenti	177.916	615.783
Variazioni fiscali in diminuzione permanenti	(1.328.802)	(832.191)
Imponibile fiscale	(198.008)	748.776
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	(198.008)	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto valore produzione estera		748.776
Imposte correnti (aliquota base)	(47.522)	29.202
Abbattimenti per agevolazioni fiscali	0	0
Imposte correnti effettive	(47.522)	29.202

Nota Integrativa, altre informazioni

Di seguito vengono fornite le altre informazioni richieste dal codice civile

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Impiegati	177,00
Operai	8,00
Totale Dipendenti	185,00

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile, precisandosi che nella tabella sotto riportata sono indicati i compensi del Collegio Sindacale deliberati dall'Assemblea dei Soci del 7 maggio 2025:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	155.763	29.000

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

La revisione legale dei conti è stata attribuita, con delibera assembleare del 7 maggio 2025, alla Società di Revisione BDO Italia Spa a cui è stato attribuito un compenso annuo di euro 14.000:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Azioni ordinarie	620.000	6.200.000	0	0	620.000	6.200.000
Totale	620.000	6.200.000	0	0	620.000	6.200.000

Titoli emessi dalla società

La Società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427 n. 18 del codice civile.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1 numero 19 del codice civile si segnala che la Società non ha emesso altri strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si forniscono di seguito le seguenti informazioni.

	Importo
Garanzie	2.201.100
di cui reali	1.700.000

Con riferimento alle controversie pendenti per richieste di risarcimento danni per asserita responsabilità medica, non sussistono rischi diversi da quelli per i quali si è proceduto ad alimentare il relativo fondo rischi e comunque non eccedenti i massimali di polizza.

Relativamente alle garanzie in essere al 31 dicembre 2025 si segnala:

- l'ipoteca iscritta su immobile della società per l'importo di euro 1.700.000 a garanzia del mutuo ipotecario contratto con la Banca Popolare di Sondrio, estinto a gennaio 2026;
- la fideiussione di Euro 75.000 prestata da Banca Intesa in favore dell'Università Bicocca di Milano in relazione a borse di studio, con termine di escutibilità il 31 marzo 2026;
- la fideiussione di Euro 124.700 prestata da Banca Intesa in favore dell'Università Bicocca di Milano in relazione a borse di studio, con scadenza 30 settembre 2027;
- la fideiussione di Euro 150.700 prestata da Banca Intesa in favore dell'Università di Pavia in relazione a borse di studio, con scadenza 31 dicembre 2030;
- la fideiussione di Euro 150.700 prestata da Banca Popolare di Sondrio in favore dell'Università di Pavia in relazione a borse di studio, con scadenza 31 dicembre 2030.

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare

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

Finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

Operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate, anche se effettuate a valori di mercato, le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile:

Parte correlata	Natura del rapporto	Crediti commerciali	Crediti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi per vendite e prestazioni di servizi	Costi materie prime, sussidiarie e di consumo e merci	Costi per servizi	Proventi/(Oneri) finanziari
Policlinico Triestino	controllante	41.394	2.945.688	396.626	1.932	0	464.696	25.705
Polibai	controllata dalla controllante	0	0	345.373	0	452.824	0	0
Policlinico Marco	San controllata dalla controllante	2.357	0	0	0	0	0	0

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile la Società attesta che nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale:

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non ci sono da segnalare fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte

Il seguente prospetto riporta le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 22 quinquies e 22 sexies del codice civile:

	Insieme più grande
Nome dell'impresa	Policlinico Triestino Spa
Città (se in Italia) o stato estero	Trieste
Codice fiscale (per imprese italiane)	00139620322
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Trieste - Via Carducci 2

Strumenti finanziari derivati

La società non deteneva al 31 dicembre 2025 strumenti finanziari derivati.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della società Policlinico Triestino Spa, con sede in Trieste, Via Carducci n. 2. Ai sensi dell'art. 2497 bis, comma 4 del codice civile, vengono di seguito esposti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	76.568.332	52.430.149
C) Attivo circolante	14.821.070	14.148.780
D) Ratei e risconti attivi	85.881	111.107
Totale attivo	91.475.283	66.690.036
A) Patrimonio Netto		
Capitale sociale	735.280	735.280
Riserve	36.374.795	26.288.986
Utile (perdita) dell'esercizio	4.317.041	5.620.349
Totale patrimonio netto	41.427.116	32.644.615
B) Fondi per rischi e oneri	1.300.896	1.091.071
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.232.792	940.282

D) Debiti	46.558.110	30.908.531
E) Ratei e risconti passivi	956.369	1.105.537
Totale passivo	91.475.283	66.690.036

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2024	31/12/2023
A) Valore della produzione	55.482.594	52.538.045
B) Costi della produzione	49.225.253	44.686.298
C) Proventi e oneri finanziari	(686.957)	(379.482)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	755.846	389.088
Imposte sul reddito dell'esercizio	2.009.189	2.241.004
Utile (perdita) dell'esercizio	4.317.041	5.620.349

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si precisa che nel corso del 2025 sono state incassate sovvenzioni (*contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici*) dalle pubbliche amministrazioni come da tabella che segue:

Descrizione	Ente erogatore	data concessione	importo
Esonero contributivo per trasformazione rapporto di lavoro a tempo indeterminato	INPS	20.03.2025	3.886,76
Esonero contributivo per assunzione di giovani	INPS	12.03.2025	13.101,75
Esonero contributivo per assunzione di giovani	INPS	27.01.2025	500

Per il quadro completo degli aiuti di Stato ricevuti dalla società si rimanda al Registro Nazionale Aiuti.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone di destinare l'utile dell'esercizio come segue:

- euro 53.320 alla riserva legale;
- euro 170.000 ai soci, a titolo di dividendo, a valere sulle azioni aventi diritto ai sensi dell'art. 2357 *ter*, 2° comma del codice civile;
- euro 843.066 alla Riserva Straordinaria.

* * * * *

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Trieste, 30 marzo 2026

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Prof. Duilio Chiandussi

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Relazione del Collegio Sindacale

COF LANZO HOSPITAL S.p.A.

Sede in Alta Valle Intelvi (CO) - 22024, Località Caslè, 5

Capitale Sociale Euro 6.200.000,00 interamente versato

Iscritta al n.° 00192700136 del Registro delle Imprese di Como

Codice fiscale numero 00192700136

Partita IVA numero 01437300328

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Policlinico Triestino
S.p.A

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli azionisti di COF LANZO HOSPITAL S.p.A. sul Bilancio di esercizio 2025 e sull'attività di vigilanza svolta ex artt. 2403 e 2403-bis C.C., redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C.

All'Assemblea degli Azionisti di COF LANZO HOSPITAL S.p.A. (la "Società")

Signori Azionisti,

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

Il Collegio Sindacale, in carica alla data della presente relazione, è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 7 maggio 2025, e terminerà il proprio mandato con l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2027.

L'incarico di revisione legale della Società è stato affidato alla società di revisione B.D.O S.p.A. dall'Assemblea degli Azionisti in data 07 maggio 2025, e terminerà in occasione dell'assemblea chiamata ad approvare il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2027.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della COF Lanzo Hospital S.p.A. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 1.066.386. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti BDO S.p.A.ci ha consegnato la propria relazione datata 14.04.2026 contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina i criteri di redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.* o *ex art. 2409 c.c.*

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale *ex art. 2409 c.c.*

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'*art. 25-octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'*art. 25-octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui *art. 25-novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della COF Lanzo Hospital Spa al 31.12.2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'*art. 2423, co. 5, c.c.*

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Trieste , 14 aprile 2026

Il Collegio Sindacale,

Alessandro Saliva

Handwritten signature of Alessandro Saliva in black ink.

Dott. Maurizio Rossini

Handwritten signature of Dott. Maurizio Rossini in blue ink.

Dott. Paolo Malagoli

Handwritten signature of Dott. Paolo Malagoli in black ink.

Relazione della Società di Revisione

C.O.F. LANZO HOSPITAL S.P.A.

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Revisione contabile del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
C.O.F. Lanzo Hospital S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della C.O.F. Lanzo Hospital S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, è stato sottoposto a revisione contabile da parte del Collegio Sindacale che, il 14 aprile 2025, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito in nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio di C.O.F. Lanzo Hospital S.p.A. non si estende a tali dati.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale,

Bari, Bologna, Brescia, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Roma, Torino, Verona

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842

Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali

carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della C.O.F. Lanzo Hospital S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della C.O.F. Lanzo Hospital S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della C.O.F. Lanzo Hospital S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Padova, 14 aprile 2026

BDO Italia S.p.A.



Alex Zanin
Socio