

COMO SERVIZI URBANI SRL a socio unico

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ITALIA LIBERA 18/A 22100 COMO CO
Codice Fiscale	02323170130
Numero Rea	Como 254975
P.I.	02323170130
Capitale Sociale Euro	100.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con socio unico
Settore di attività prevalente (ATECO)	522150 Gestione di parcheggi e autorimesse
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI COMO
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.350	7.049
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	10.542	183.492
7) altre	1.777.432	1.152.551
Totale immobilizzazioni immateriali	1.790.324	1.343.092
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.134.279	1.186.925
2) impianti e macchinario	525.043	662.358
3) attrezzature industriali e commerciali	18.158	23.833
4) altri beni	97.444	127.282
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.774.924	2.000.398
Totale immobilizzazioni (B)	3.565.248	3.343.490
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	9.897	10.805
Totale rimanenze	9.897	10.805
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.026	67.669
esigibili oltre l'esercizio successivo	23.138	23.138
Totale crediti verso clienti	47.164	90.807
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.659.631	1.540.296
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	1.659.631	1.540.296
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	209.496	37.517

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	2.142
Totale crediti tributari	209.496	39.659
5-ter) imposte anticipate	92.497	68.608
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.021	153.483
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	71.021	153.483
Totale crediti	2.079.809	1.892.853
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	9.829.773	10.035.307
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	49.238	51.369
Totale disponibilità liquide	9.879.011	10.086.676
Totale attivo circolante (C)	11.968.717	11.990.334
D) Ratei e risconti	11.355	40.154
Totale attivo	15.545.320	15.373.978
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	100.000	100.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	733.642	733.642
IV - Riserva legale	23.614	23.614
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	617.911	586.924
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0
Riserva azioni (quote) della società controllante	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0
Versamenti in conto capitale	0	0
Versamenti a copertura perdite	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0
Riserva avanzo di fusione	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0
Riserva da congruaglio utili in corso	0	0
Varie altre riserve	1	(1)
Totale altre riserve	617.912	586.923
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	83.010	30.987
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	1.558.178	1.475.166
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	8.335.527	8.465.758
Totale fondi per rischi ed oneri	8.335.527	8.465.758
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	903.977	896.974

D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	0
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso banche	0	0
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	269.171	383.751
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale acconti	269.171	383.751
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	674.593	807.270
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	674.593	807.270
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese controllate	0	0
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.008.851	2.364.663
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso controllanti	3.008.851	2.364.663
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	90.172	156.910

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	90.172	156.910
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	78.622	77.556
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	78.622	77.556
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	346.311	346.224
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale altri debiti	346.311	346.224
Totale debiti	4.467.720	4.136.374
E) Ratei e risconti	279.918	399.706
Totale passivo	15.545.320	15.373.978

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.777.559	10.358.882
5) altri ricavi e proventi		
altri	796.253	1.337.036
Totale altri ricavi e proventi	796.253	1.337.036
Totale valore della produzione	11.573.812	11.695.918
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	242.255	168.577
7) per servizi	1.976.959	2.037.395
8) per godimento di beni di terzi	6.131.797	3.520.758
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.292.212	1.364.423
b) oneri sociali	415.469	440.065
c) trattamento di fine rapporto	102.798	106.814
e) altri costi	6.669	2.455
Totale costi per il personale	1.817.148	1.913.757
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	579.715	1.155.245
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	295.039	285.439
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	9.929	59.569
Totale ammortamenti e svalutazioni	884.683	1.500.253
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	908	1.870
13) altri accantonamenti	409.780	2.158.846
14) oneri diversi di gestione	225.348	165.677
Totale costi della produzione	11.688.878	11.467.133
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(115.066)	228.785
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	174.198	279.668
Totale proventi diversi dai precedenti	174.198	279.668
Totale altri proventi finanziari	174.198	279.668
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	11	0
Totale interessi e altri oneri finanziari	11	0
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	174.187	279.668
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	59.121	508.453
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	477.466
imposte differite e anticipate	(23.889)	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(23.889)	477.466
21) Utile (perdita) dell'esercizio	83.010	30.987

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	83.010	30.987
Imposte sul reddito	(23.889)	477.466
Interessi passivi/(attivi)	(174.187)	(279.668)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(115.066)	228.785
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	419.709	2.218.415
Ammortamenti delle immobilizzazioni	874.754	1.440.684
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	102.798	106.814
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.397.261	3.765.913
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.282.195	3.994.698
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	908	1.870
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	33.714	(99.105)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(132.677)	302.570
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	28.799	6.278
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(119.788)	192.589
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	507.502	(988.314)
Totale variazioni del capitale circolante netto	318.458	(584.112)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.600.653	3.410.586
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	174.187	279.668
(Imposte sul reddito pagate)	(250.189)	(646.614)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(540.011)	(939.890)
Altri incassi/(pagamenti)	(95.795)	(157.937)
Totale altre rettifiche	(711.808)	(1.464.773)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	888.845	1.945.813
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(69.565)	(272.796)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.026.947)	(1.388.950)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.096.512)	(1.661.746)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	2	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(207.665)	284.067
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	10.035.307	9.750.165
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	51.369	52.444
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.086.676	9.802.609
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	9.829.773	10.035.307
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	49.238	51.369
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	9.879.011	10.086.676
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

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

Nota integrativa, parte iniziale

La società Como Servizi Urbani opera per il Comune di Como in house providing dal 23 dicembre 2015.

Lo Statuto della Società precisa che «la Società svolge la parte prevalente della propria attività in favore del Comune di Como e degli altri Enti Pubblici soci, nel rispetto dei limiti consentiti dall'ordinamento nazionale e comunitario. Almeno l'ottantuno percento del fatturato deve essere effettuato nello svolgimento dei compiti a essa affidati dal Comune di Como e dagli altri Enti Pubblici soci. È consentita la produzione di fatturato nella misura massima del diciannove percento effettuata nello svolgimento dei compiti a essa non affidati dal Comune di Como e dagli altri Enti Pubblici soci, solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società.».

La Società, nel proprio Statuto, ha per oggetto le seguenti attività:

la costruzione per la gestione o la sola gestione di impianti e di aree di sosta, sia su terra che su acqua;

la costruzione per la gestione o la sola gestione di impianti sportivi;

la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in genere, all'interno delle strutture e degli impianti gestiti;

per stabili pubblici o adibiti all'esercizio di servizi pubblici, l'attività di sorveglianza, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto necessaria e collegata con l'esercizio del relativo servizio pubblico affidato alla Società;

l'acquisto, la vendita, la gestione e la locazione di immobili strumentali per natura e destinazione purché connessi all'esercizio di servizi pubblici;

la gestione di servizi connessi alla mobilità e la manutenzione dei relativi impianti di segnaletica orizzontale, verticale e semaforica;

la gestione del servizio di illuminazione votiva delle aree cimiteriali; inoltre la Società potrà espletare tutti gli altri servizi ed attività strumentali rispetto all'esercizio delle attività comprese nell'oggetto sociale, connesse e complementari.

La Società è affidataria dei servizi pubblici locali di autosili, aree attrezzate per la sosta, strutture portuali, impianti sportivi e illuminazione votiva cimiteriale, sulla base di un "Accordo quadro" per la disciplina dei rapporti giuridico economici tra il Comune di Como e Csu, sottoscritto in data 23.12.2015 e con durata fino al 31.12.2025. Nel corso dell'anno 2025 sono stati sottoscritti i disciplinari tecnico economici di esecuzione per i singoli servizi.

In data 8 maggio 2025 è stato sottoscritto con il Comune di Como il disciplinare tecnico-economico per la gestione degli autosili e delle aree di sosta per l'anno 2025.

Con riferimento alla scadenza dell'accordo quadro a dicembre 2025, il Comune ha concluso il procedimento per la valutazione delle modalità di gestione dei porti, degli autosili e delle aree attrezzate per la sosta, attualmente gestiti secondo il modello in house.

Con deliberazione di Consiglio Comunale di Como n.119 del 17.12.2025 è stato deliberato:

1) di approvare la relazione ex art. 14 del D. Lgs. 201/2022 che individua l'in house providing quale miglior modello di gestione per l'affidamento del servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggi;

2) di approvare la relazione ex art. 17 del D. Lgs. 201/2022, che esplicita le motivazioni dell'affidamento in house providing del servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggi;

3) di affidare ex art. 17, comma 2, del D.Lgs. 201/2022, secondo la modalità in house providing, alla società Como Servizi Urbani S.r.l. il servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggi per la durata di 5 anni, per un valore complessivamente stimato in euro 47.696.589,28 oltre IVA;

4) di approvare lo schema di contratto di servizio tra Comune di Como e la Società partecipata Como Servizi Urbani s.r.l.;

5) di dare atto che la Società partecipata Como Servizi Urbani S.r.l. rispetta tutti i requisiti giuridici previsti per il predetto affidamento, ai sensi del D.Lgs. n. 175/2016, Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica

Con Determinazione Dirigenziale n. 3556 del 31 dicembre 2025 è stata disposta una proroga tecnica dell'affidamento dal 1° gennaio al 1° marzo 2026, al fine di consentire la stipula del nuovo contratto di servizio.

L'Amministratore Unico ha pertanto sottoscritto l'addendum per la proroga.

In data 2 marzo 2026 il Comune di Como e Como Servizi Urbani srl hanno stipulato il contratto di servizio che disciplina i rapporti fra il Comune e il Gestore, mediante gestione diretta ex artt. 7 D.Lgs. n. 36/2023, 17 e 24 del D.Lgs. n. 201/2022, cosiddetta in house providing, per tutta la durata dell'affidamento stabilita in 5 (cinque) anni dalla data della sottoscrizione.

L'oggetto del contratto è gestione aree di sosta e parcheggio, nel dettaglio: autosili, aree attrezzate per la sosta (di seguito anche "Servizio") e pontile ubicato in Viale Geno, Villa Margherita.

A - Gestione Autosili:

- a1) gestione dell'Autosilo di Via Auguadri;
- a2) gestione dell'Autosilo Val Mulini;

B - Gestione Aree Attrezzate per la Sosta:

- b1) gestione "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti";
- b2) gestione "Aree regolamentate con parcometro o equivalenti con tariffe agevolate per residenti";
- b3) gestione "Aree riservate per la sosta a pagamento dei residenti";
- b4) gestione struttura attrezzata per la sosta delle biciclette presso P.le Gerbetto, denominata Velostazione "Como Borghi";
- b5) gestione aree attrezzate per la sosta dei camper;
- b6) gestione dei sistemi a messaggio variabile di guida ai parcheggi cittadini e pannelli integrativi per informazioni all'utenza riguardanti la mobilità urbana;
- b7) gestione del parcheggio interrato di via Aldo Moro: area riservata per la sosta a pagamento dei residenti;
- b8) gestione del parcheggio interrato di via Borgovico: area riservata per la sosta a pagamento dei residenti.

C – Pontile Viale Geno – Villa Margherita

Il Consiglio comunale di Como con deliberazione n. 118 del 17 dicembre 2025, ex art. 17, comma 2, del D. Lgs. 201/2022, ha affidato secondo la modalità in house providing, alla società "Como Servizi Urbani s.r.l." il servizio di gestione dei porti lacuali regionali nel Comune di Como (Porto Marina, Porto Marina 2, Porto di Sant'Agostino, Porto di Tavernola, Approdo di Villa Olmo) per la durata di 5 (cinque) anni, per un valore complessivamente stimato in euro 2.551.621,00.

Il Comune di Como e Como Servizi Urbani srl hanno sottoscritto in data 24 dicembre 2025 il contratto di servizio che disciplina i rapporti fra il Comune e il Gestore, mediante gestione diretta ex artt. 7 D.Lgs. n.36 /2023, 17 e 24 del D.Lgs. n. 201/2022, cosiddetta in house providing per tutta la durata dell'affidamento la cui scadenza è fissata al 31 dicembre 2030.

L'oggetto del contratto è l'esercizio del servizio di gestione e manutenzione ordinaria delle seguenti strutture:

- porto Marina, della consistenza di n° 198 posti di ormeggio;
- porto Marina 2, della consistenza di n° 104 posti di ormeggio più 5 ad uso temporaneo ubicati sul frangionde;
- porto di Sant'Agostino, della consistenza di n° 72 posti di ormeggio di cui 36 in acqua oltre al pontile di carico e scarico;
- porto di Tavernola, della consistenza di n° 33 posti di ormeggio (1 inagibile);
- approdo di Villa Olmo, della consistenza di n° 9 posti di ormeggio.

Il Comune di Como, con delibera di Giunta Comunale n. 432 del 06.12.2023, avente ad oggetto "Indirizzi per l'affidamento a società in house providing di servizi pubblici locali attualmente gestiti dalla società", ha deliberato di avviare un'analisi dell'attuale assetto gestionale degli impianti sportivi al fine di valutare le migliori soluzioni operative per ciascun impianto.

Nella medesima comunicazione, si sottolineava che l'affidamento in house degli impianti sportivi rappresenta, alla luce della normativa vigente, un'ipotesi del tutto residuale.

Come noto, la scrivente Società gestisce, con la formula dell' in house providing, i centri sportivi.

Si segnala che sussistono elementi di incertezza connessi alla scadenza dell'affidamento relativo alla gestione dei centri sportivi, attualmente prorogato fino al 30 giugno 2026, in relazione al quale il Comune di Como ha avviato valutazioni circa le future modalità di gestione.

La Società ha valutato il presupposto della continuità aziendale tenendo conto dell'evoluzione degli affidamenti in essere e del peso economico delle singole aree di attività. In particolare, il servizio di gestione delle aree di sosta e parcheggi, che rappresenta il core business della Società, ha inciso per circa il 75% sul fatturato dell'esercizio 2025 ed è stato oggetto di nuovo affidamento in house providing per la durata di 5 anni. Tale circostanza, unitamente al mantenimento dell'affidamento del servizio portuale fino al 31 dicembre 2030, consente di ritenere che la Società disponga di un assetto economico e finanziario idoneo a garantire la prosecuzione dell'attività nel prevedibile futuro. Permangono elementi di incertezza con riferimento alla futura gestione dei centri sportivi, il cui affidamento è attualmente prorogato fino al 30 giugno 2026, anche in relazione ai possibili effetti sul personale dipendente e agli eventuali oneri connessi all'attivazione delle procedure previste dalla Legge n. 223/1991, nonché ai costi connessi al trasferimento delle attività. Tuttavia, alla luce del limitato peso relativo di tale settore rispetto al volume complessivo dell'attività e delle valutazioni effettuate dalla Società sugli effetti economici, patrimoniali e finanziari, tali incertezze non sono ritenute tali da pregiudicare il presupposto della continuità aziendale. Pertanto, il bilancio è stato redatto nella prospettiva della continuità aziendale.

Il servizio di gestione dell'illuminazione votiva è cessato il 31.12.2025.

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile (di seguito anche "c.c."), nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Gli articoli citati nella presente nota integrativa, se non diversamente indicato, fanno riferimento al Codice Civile.

Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione dell'assenza di squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario e della sostenibilità dei debiti almeno per i 12 mesi successivi alla data di chiusura del bilancio.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;

- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Si segnala tuttavia che, in relazione alla scadenza del contratto di affidamento in data 31.12.2025 e alla successiva prosecuzione dei servizi, si è proceduto ad aggiornare la stima della vita utile residua delle spese incrementative su beni di terzi, con conseguente adeguamento del relativo piano di ammortamento limitatamente al valore residuo.

Tale aggiornamento è stato effettuato in coerenza con la durata prevista dei nuovi affidamenti e ha effetto prospettico.

Ai sensi del punto 5) dell'art. 2426, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare di riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi d'impianto, ampliamento e sviluppo non ammortizzati.

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata, con eccezione dell'avviamento.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, dei costi di diretta imputazione.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Edifici	3%
Macchinari ed attrezz	15%
Impianti termotecnici	10%
Impianti elettrici	20%
Attrezzatura varia	15%
Autovetture	25%
Costruzioni leggere	10%
Macchine d'ufficio elettroniche	20%
Mobili e arredamento, attrezz .varia	12%
Computer	20%
Impianti di allarme e ripresa televisiva	30%
Impianti audio	25%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non è mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata. Si segnala che nell'anno 2014 si è proceduto ad effettuare una svalutazione dell'immobile del valore netto contabile di € 288.738,00. Tale valutazione era già transitata a conto economico, come previsto dal principio OIC 9 attualmente in vigore.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a € 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione e ammontano ad € 4.841,69.

Rimanenze, titoli ed attività finanziarie non immobilizzate

Le rimanenze che non costituiscono immobilizzazioni sono state iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato.

Le rimanenze sono stati iscritte applicando l'ultimo prezzo di acquisto.

Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali e del settore di appartenenza, nonché alla provenienza del debitore.

I crediti con scadenza entro 12 mesi sono tuttavia iscritti al valore nominale, in quanto gli effetti sono irrilevanti, rispetto al criterio del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

I crediti verso clienti soggetti a procedure concorsuali o in stato di provato dissesto economico, per i quali si rende inutile promuovere azioni esecutive, vengono portati a perdita integralmente o nella misura in cui le informazioni ottenute e le procedure in corso ne facciano supporre la definitiva irrecuperabilità.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale, e appositamente convertiti in valuta nazionale quando trattasi di conti in valuta estera.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Relativamente ai ratei e risconti pluriennali si è provveduto a verificare il mantenimento della originaria iscrizione e laddove necessario sono state operate le necessarie variazioni.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono tuttavia al valore nominale, in quanto gli effetti sono irrilevanti, rispetto al criterio del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile.

I debiti sono iscritti al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni e sono inclusivi degli eventuali costidirettamente attribuibili alla transazione che ha generato il debito.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

La Società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene attività o passività in valuta estera.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti in conformità ai principi contabili vigenti.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti; i ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite ed anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società.

Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenzia la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Rettifica es. corrente	Esercizio corrente
A) Disponibilità liquide	10.086.676	-207.665		9.879.011
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide				
C) Altre attività finanziarie correnti				
D) Liquidità (A+B+C)	10.086.676	-207.665		9.879.011
E) Debito finanziario corrente				
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente				
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)				
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	-10.086.676	207.665		-9.879.011
I) Debito finanziario non corrente				
J) Strumenti di debito				
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti				
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)				
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	-10.086.676	207.665		-9.879.011

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	10.358.882		10.777.559	
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	170.447	1,65	243.163	2,26
Costi per servizi e godimento beni di terzi	5.558.153	53,66	8.108.756	75,24
VALORE AGGIUNTO	4.630.282	44,70	2.425.640	22,51
Ricavi della gestione accessoria	1.337.036	12,91	796.253	7,39
Costo del lavoro	1.913.757	18,47	1.817.148	16,86
Altri costi operativi	165.677	1,60	225.348	2,09
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.887.884	37,53	1.179.397	10,94
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.659.099	35,32	1.294.463	12,01
RISULTATO OPERATIVO	228.785	2,21	-115.066	-1,07
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	279.668	2,70	174.187	1,62
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	508.453	4,91	59.121	0,55

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Imposte sul reddito	477.466	4,61	-23.889	-0,22
Utile (perdita) dell'esercizio	30.987	0,30	83.010	0,77

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria su beni di proprietà del Comune di Como sono iscritte tra le immobilizzazioni immateriali, in quanto relative a beni non di proprietà della Società, e sono ammortizzate sistematicamente in relazione alla durata residua dei contratti di affidamento dei servizi cui tali beni si riferiscono.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente in relazione alla durata residua dei contratti di affidamento dei servizi cui si riferiscono.

Le scadenze dei contratti sono le seguenti:

centri sportivi: 30/06/2026

aree portuali: 31/12/2030

aree di sosta: 01/03/2031

Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I dell'attivo dello Stato patrimoniale ed ammontano a € 1.790.322,99.

Nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore.

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	145.104	0	0	183.492	6.529.885	6.858.481
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	138.055	0	0	0	5.377.334	5.515.389
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	7.049	0	0	183.492	1.152.551	1.343.092

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	10.542	1.016.405	1.026.947
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	(183.492)	183.492	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	4.699	0	0	0	575.016	579.715
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	(4.699)	0	0	(172.950)	624.881	447.232
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	103.818	0	0	10.542	7.664.980	7.779.340
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	101.468	0	0	0	5.887.548	5.989.016
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	2.350	0	0	10.542	1.777.432	1.790.324

Nel corso dell'esercizio la Società ha proceduto alla dismissione di immobilizzazioni immateriali, iscritte nella voce software, per un valore complessivo pari a € 41.286, interamente ammortizzato, a seguito della perdita di utilità economica futura delle stesse.

In particolare

il software relativo alla gestione del servizio di lampade votive è stato eliminato a seguito della cessazione del servizio; nell'ambito della medesima operazione è stata restituita al Comune di Como la banca dati degli utenti, originariamente acquisita dalla Società per un valore pari a € 12.000, unitamente ad ulteriori applicativi connessi al medesimo servizio per € 7.125, venendo meno ogni diritto di utilizzo degli stessi;

è stato eliminato un software gestionale, non più in uso da diversi esercizi, per un valore pari a € 13.961;

sono stati altresì dismessi software per la gestione dei parcometri, non più operativi, per un importo pari a € 8.200.

Immobilizzazioni diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno

Importo software	€ 103.817,93
Quota fondi	€ 101.468,32
Valore netto contabile	€ 2.349,61

Fornitori Immob. imm.li in corso e acconti €10.541,76

Area Camper Tavernola ad €10.541,76

Gli acconti al 31.12.2025 sono di seguito illustrati:

1. Acconto 30% incarico professionale per progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento in fase di sicurezza per i lavori di ampliamento all'Area Camper di Tavernola - € 10.291,76
2. Contributi ANAC per i lavori di ampliamento all'Area Camper di Tavernola - € 250,00

Altre immobilizzazioni immateriali € 1.777.431,62

Sono rappresentate dalle spese di manutenzione straordinaria effettuate da CSU srl sui beni di terzi (Comune di Como). Tali costi sono iscritti tra le immobilizzazioni immateriali e ammortizzati sistematicamente in relazione alla residua durata dei contratti di affidamento fino al 1 marzo 2031.

Gli importi sotto indicati sono i valori di bilancio:

AREE DI SOSTA

Importo lavori € 2.937.786,49

Quota fondi € 1.642.478,63

Valore residuo € 1.295.307,86

Piazza Volta:Riqualificazione: spese sostenute € 233.336,22 con valore residuo di € 546,16

Piazza Verdi:Riqualificazione: spese sostenute € 200.545,03 con valore residuo di € 840,05

Area "ex Ippocastano":Riqualificazione: spese sostenute € 94.559,06 con valore residuo di € 3.565,06

Area camper di Tavernola:Spese sostenute € 36.776,05 con valore residuo di € 2.832,96

Autosilo di Via Auguadri – Impermeabilizzazione:Spese sostenute € 121.686,40 con valore residuo di € 331,27

Autosilo di Via Auguadri – Ascensori (interventi straordinari):Spese sostenute € 16.000,00 con valore residuo di € 73,73

Autosilo di Via Auguadri – Quadri elettrici ascensori:Spese sostenute € 3.030,00 con valore residuo di € 231,00

Autosilo di Via Auguadri – Riorganizzazione uffici cassa e rifacimento bagni (2° lotto):Spese sostenute € 31.944,00 con valore residuo di € 2.676,42

Autosilo di Via Auguadri – Adeguamento presidi antincendio e impianto rilevazione incendi:Spese sostenute € 9.400,00 con valore residuo di € 1.311,32

Autosilo di Via Auguadri – Manutenzione straordinaria della facciata:Spese sostenute € 701.261,96 con valore residuo di € 293.776,10

Autosilo di Via Auguadri - Manutenzione straordinaria con fornitura e posa di portoni tagliafuoco e con l'esecuzione di interventi agli impianti elettrici:

Spese sostenute € 329.465,29 con valore residuo di € 276.042,45

Autosilo di Via Auguadri - Manutenzione straordinaria con fornitura e posa in opera di due impianti elevatori ed esecuzione di interventi agli impianti elettrici:

Spese sostenute € 307.768,47 con valore residuo di € 257.863,77

Autosilo di Via Auguadri - Manutenzione straordinaria al sistema di sollevamento delle acque chiare, con sostituzione delle elettropompe complete di accessori e collegamento all'esistente condotta di scarico

Spese sostenute € 17.926,44 con valore residuo di € 15.019,66

Autosilo Val Mulini – Adeguamento prevenzione antincendio:

Spese sostenute € 135.158,30 con valore residuo di € 11.324,24

Autosilo Val Mulini – Cablaggio:

Spese sostenute € 14.320,00 con valore residuo di € 1.710,91

Autosilo Val Mulini – Completamento cablaggio e porta blindata:

Spese sostenute € 4.830,00 con valore residuo di € 673,80

Autosilo Valmulini – Ripristino copertura piana della torre di servizio (sottopasso poliambulatorio/Via Napoleona):

Spese sostenute € 17.500,40 con valore residuo di € 4.888,55

Autosilo Val Mulini – Sistema di alimentazione di sicurezza (installazione gruppo di continuità):Spese sostenute € 59.305,24 con valore residuo di € 16.566,26

Autosilo Val Mulini – Impianto di illuminazione:

Spese sostenute € 200.605,21 con valore residuo di € 84.038,52

Autosilo Val Mulini - Lavori di manutenzione straordinaria ponte pedonale di collegamento tra l'Autosilo Valmulini e sottopasso di Via Napoleona:

Spese sostenute € 341.510,40 con valore residuo di € 286.134,43

Autosilo Val Mulini – Manutenzione impianto di illuminazione di emergenza:

Spese sostenute € 31.980,00 con valore residuo di € 26.794,44

Autorimessa di Via Aldo Moro:

Adeguamento: spese sostenute € 28.878,02 con valore residuo di € 8.066,76

Autosilo Via Auguadri € 329.465,29

Lavori di manutenzione straordinaria con fornitura e posa di portoni tagliafuoco e con l'esecuzione di interventi agli impianti elettrici:

- 1.Consulenza e progettazione impianti e dotazioni antincendio per adeguamento centrale idrica, adeguamento e sostituzione portoni tagliafuoco e adeguamento porte REI di piano € 7.800,00
 - 2.Progettazione esecutiva, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed dei lavori di manutenzione straordinaria € 38.417,89
 - 3.Verifica della progettazione esecutiva dei lavori di manutenzione straordinaria € 3.711,20
 - 4.Lavori di manutenzione straordinaria con fornitura e posa di portoni tagliafuoco e con l'esecuzione di interventi agli impianti elettrici € 274.844,27
 - 5.Servizio di Supporto al RUP € 1.040,00
 - 6.Contributo ANAC € 250,00
 - 7.Fondo incentivi art. 45 Codice appalti legge 36/2023 € 3.401,93
- Totale complessivo intervento € 329.465,29

Autosilo Via Auguadri € 307.768,47

Lavori di manutenzione straordinaria con fornitura e posa in opera di due impianti elevatori ed esecuzione di interventi agli impianti elettrici:

- 1.Progettazione esecutiva, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed dei lavori di manutenzione straordinaria € 43.065,08
 - 2.Lavori di manutenzione straordinaria dell'Autosilo di via Auguadri a Como con fornitura e posa in opera di due impianti elevatori e con l'esecuzione di interventi agli impianti elettrici di pertinenza ed agli elementi edilizi di supporto € 258.137,52
 - 3.Servizio di Supporto al RUP € 4.000,00
 - 4.Fondo incentivi art. 45 Codice appalti legge 36/2023 € 2.565,87
- Totale complessivo intervento € 307.768,47

Autosilo di Via Auguadri € 17.926,44

Manutenzione straordinaria al sistema di sollevamento delle acque chiare, con sostituzione delle elettropompe complete di accessori e collegamento all'esistente condotta di scarico.

Autosilo Valmulini € 341.510,40

Lavori di manutenzione straordinaria ponte pedonale di collegamento tra l'Autosilo Valmulini e sottopasso di Via Napoleona:

- 1.Progettazione esecutiva, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed dei lavori di manutenzione straordinaria € 33.122,69
 - 2.Lavori di manutenzione straordinaria del ponte pedonale di collegamento tra l'Autosilo Valmulini ed il sottopasso di via Napoleona a Como € 300.413,78
 - 3.Servizio di Supporto al RUP € 3.980,00
 - 4.Contributo ANAC € 250,00
 - 5.Fondo incentivi art. 45 Codice appalti legge 36/2023 € 3.743,93
- Totale complessivo intervento € 341.510,40

Autosilo Val Mulini € 31.980,00

Manutenzione impianto di illuminazione di emergenza.

CENTRI SPORTIVI

Costo storico	€ 2.678.469,19
Fondo ammortamento	€ 2.556.271,10
Valore residuo	€ 122.198,09

Le spese di manutenzione straordinaria sostenute sui centri sportivi di proprietà del Comune di Como sono iscritte tra le immobilizzazioni immateriali e ammortizzate a quote costanti in relazione alla durata residua del contratto di affidamento, con scadenza al 30 giugno 2026.

Le principali componenti risultano così articolate:

Stadio del ghiaccio: costo € 597.276,68 – valore residuo € 15.691,05

Stadio del ghiaccio – adeguamento normativo 2017: costo € 348.561,06 – valore residuo € 17.641,99

Stadio del ghiaccio – interventi CPV 2024: costo € 260.879,91 – valore residuo € 43.241,09

Stadio del ghiaccio – interventi CPV 2025: costo € 10.487,43 – valore residuo € 3.476,60

Piscina Conelli-Mondini: costo € 1.067.440,85 – valore residuo € 9.861,91

Piscina Conelli-Mondini – adeguamento normativo 2017: costo € 253.873,55 – valore residuo € 11.848,35

Piscina Conelli-Mondini – interventi CPV 2024: costo € 98.165,82 – valore residuo € 16.271,07

Piscina Conelli-Mondini – interventi CPV 2025: costo € 2.419,71 – valore residuo € 802,14

Piscina Sinigaglia: costo € 27.611,68 – valore residuo € 1.171,63

Centro sportivo di Sagnino: costo € 6.852,50 – valore residuo € 567,90

Centro sportivo di Sagnino – interventi 2025: costo € 4.900,00 – valore residuo € 1.624,36

Nel corso degli esercizi 2024 e 2025 sono stati sostenuti interventi finalizzati all'ottenimento della Certificazione di Prevenzione Incendi (CPV) per il Centro Sportivo di Casate per complessivi € 371.952,87, di cui € 359.045,73 nel 2024 ed € 12.907,14 nel 2025.

Gli ulteriori costi per la CPV sono stati iscritti tra le immobilizzazioni materiali € 53.004,84 e spesi per € 44.207,31.

Gli interventi risultano prevalentemente concentrati sullo Stadio del Ghiaccio e sulla Piscina Conelli-Mondini.

Il valore residuo risulta contenuto in relazione all'avanzato stato di ammortamento degli investimenti effettuati.

AREE PORTUALI

Importo lavori € 2.046.213,48

Quota fondi € 1.686.586,07

Valore residuo € 359.627,41

Spese per interventi sui porti di Como

Le spese sostenute per lavori di ampliamento, manutenzione straordinaria e riqualificazione dei porti sono iscritte tra le immobilizzazioni immateriali e ammortizzate a quote costanti in relazione alla durata dei contratti di affidamento, con scadenza al 31 dicembre 2030.

Le principali componenti risultano le seguenti:

Porto Marina Nuovo (Porto Marina 2)

Ampliamento del porto: costo € 853.345,63 – valore residuo € 32.894,47

Lavori idraulici di manutenzione straordinaria (rifacimento linee acqua): costo € 8.716,50 – valore residuo € 1.035,89

Ripristino della struttura portuale a seguito dei sinistri del 4 e 6 febbraio 2020: costo € 245.922,13 – valore residuo € 62.343,77

Interventi di verifica funzionalità e consolidamento dei pontili galleggianti: costo € 115.407,20 – valore residuo € 48.090,72

Porto Marina 1

Manutenzione straordinaria del pontile: costo € 307.859,25 – valore residuo € 11.545,74

Interventi di verifica funzionalità e consolidamento dei pontili galleggianti: costo € 153.439,01 – valore residuo € 127.877,50

Porto S. Agostino

Riqualificazione del porto: costo € 361.523,76 – valore residuo € 75.839,32

Nel corso dell'esercizio 2025 sono stati rilevati incrementi per complessivi € 153.439,01, riferiti ad interventi di verifica funzionalità e consolidamento dei pontili galleggianti presso il Porto Marina 1, ammortizzati a quote costanti fino alla scadenza contrattuale del 31 dicembre 2030.

LAMPADE VOTIVE

Importo lavori	€ 64.801,99
Quota fondi	-€ 64.801,99
Valore residuo	€ 0,00

Il servizio di riscossione del canone delle lampade votive si è concluso il 31.12.2025.

IMMOBILE DI VIA GIULINI

Importo lavori	€ 2.510,63
Quota fondi	€ 2.212,37
Valore residuo	€ 298,26

Le spese di manutenzione straordinaria in Via Giulini (valore residuo € 298,26 risultano ammortizzate a quote costanti fino alla scadenza contrattuale del 1° marzo 2031.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene. Il valore in bilancio è € 1.774.924,20.

Le immobilizzazioni materiali esistenti e funzionanti alla data di chiusura dell'esercizio sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti sulla base di aliquote economiche-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del singolo cespite e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti le aliquote sono ridotte al 50%.

Non sono conteggiati ammortamenti su beni alienati o dismessi durante l'esercizio.

Nel corso degli esercizi 2024 e 2025 sono stati sostenuti interventi finalizzati all'ottenimento della Certificazione di Prevenzione Incendi (CPV) per il Centro Sportivo di Casate € 53.004,84.

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	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	2.532.899	3.382.724	353.065	1.134.965	0	7.403.653
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.345.974	2.720.367	329.231	1.007.684	0	5.403.256
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	1.186.925	662.358	23.833	127.282	0	2.000.398
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	48.588	6.059	14.918	0	69.565
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	52.646	185.902	11.734	44.756	0	295.038
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	(52.646)	(137.315)	(5.675)	(29.838)	0	(225.474)
Valore di fine esercizio						
Costo	2.532.899	3.431.312	359.124	1.149.883	0	7.473.218
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.398.620	2.906.269	340.966	1.052.440	0	5.698.295
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	1.134.279	525.043	18.158	97.444	0	1.774.924

Attivo circolante

Rimanenze

Le seguenti rimanenze sono calcolate all'ultimo costo di acquisto:

	Valore	Valore	Differenza
	01.01.25	31.12.25	
Gestione Centri Sportivi			
Prodotti rivendita piscina	10.804,57 €	9.896,65 €	-907,92 €
Totale	10.804,57 €	9.896,65 €	-907,92 €

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 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	90.807	(43.643)	47.164	24.026	23.138	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0

	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 imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.540.296	119.335	1.659.631	1.659.631	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	39.659	169.837	209.496	209.496	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	68.608	23.889	92.497			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	153.483	(82.462)	71.021	71.021	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.892.853	186.956	2.079.809	1.964.174	23.138	0

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	47.164	47.164
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.659.631	1.659.631
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	-	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	209.496	209.496
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	92.497	92.497
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	71.021	71.021
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.079.809	2.079.809

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso clienti	164.295	114.282	-50.013
Fatture da emettere	116	2.251	2.135
Note credito da emettere			
F.do svalut. crediti	-96.742	-92.507	4.235
Credito verso clienti con scadenza oltre l'anno	23.138	23.138	
Totale crediti verso clienti	90.807	47.164	-43.643

Voce C.II.1) € 47.164,28

I crediti vengono suddivisi in base alla loro esigibilità:

- **Crediti esigibili entro l'esercizio successivo:** Importo pari a € **24.026,43**. Questi riguardano, ad esempio, le fatture da incassare per l'utilizzo della pista dello stadio del ghiaccio del Centro Sportivo di Casate, per i corrispettivi dei corsi di nuoto di entrambe le piscine, i canoni per l'occupazione di parcheggi (Autosilo Val Mulini)
- **Crediti esigibili oltre l'esercizio successivo:** Importo pari a € **23.137,85**. In questo gruppo rientrano:
 - Crediti in contenzioso (Cliente cod. 9391: € **13.268,62** ; Cliente cod. 9597: € **9.869,23**).

La somma delle componenti sopra indicate corrisponde al totale della voce C.II.1) "Crediti verso clienti".

€ 24.026,43 + € 23.137,85 = € 47.164,28.

2. Riconciliazione con il totale dei crediti Commerciali

Nel bilancio si evidenzia che:

- **Crediti verso clienti (lordo)** ammontano a **€ 139.670,85**.
- Da questo valore viene dedotto il **Fondo svalutazione crediti** pari a **€ 92.506,57**.

Il calcolo effettuato è:

€ 139.670,85 – € 92.506,57 = € 47.164,28

questo valore netto rappresenta l'ammontare complessivo dei crediti commerciali, che include sia i crediti esigibili nell'esercizio corrente sia quelli a scadenza posteriore (ossia quelli esigibili entro e oltre l'esercizio successivo).

3. Composizione del Fondo Svalutazione Crediti

Il fondo è determinato secondo il seguente schema:

- **Saldo al 01.01.2025: € 97.169,56**
- **Accantonamento del 2025: € 9.929,47**
- **Utilizzi: € -14.164,64**
- **Saldo al 31.12.2025: € 92.506,57**

Inoltre, il fondo risulta distinto per esigenze:

- **Saldo fiscale: € 49.189,62**
- **Saldo civilistico: € 43.316,95**

Crediti verso imprese controllanti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso Comune di Como	1.726.887	1.846.222	119.335
F.do svalut. crediti	-186.591	-186.591	
Totale crediti verso imprese controllanti	1.540.296	1.659.631	119.335

La voce C.II.4) "Crediti verso controllanti" accoglie i crediti vantati nei confronti del Comune di Como, iscritti al valore di presumibile realizzo, e ammonta complessivamente a € 1.846.222,37 al lordo del fondo svalutazione crediti.

Il fondo svalutazione crediti, pari a € 186.591,30, è stato determinato sulla base di una valutazione analitica delle singole posizioni creditorie, tenendo conto dei tempi di incasso, dello stato di definizione dei rapporti sottostanti e degli elementi di incertezza che possono incidere sul loro realizzo.

In particolare, nell'ambito dei crediti verso il Comune sono comprese alcune partite riferite ad esercizi precedenti o correlate a procedimenti amministrativi e tecnici non ancora completati, tra cui:

quote maturate in relazione ad accordi integrativi pluriennali;

corrispettivi riferiti ad annualità pregresse;

contributi connessi a interventi soggetti a verifica e collaudo;

partite in fase di definizione o oggetto di possibili rettifiche.

Pur non essendo oggetto, alla data di chiusura dell'esercizio, di formali contestazioni, tali posizioni presentano tempi di incasso più lunghi rispetto all'ordinaria gestione. Per tale motivo, la Società ha ritenuto opportuno procedere alla svalutazione delle partite caratterizzate da maggiore incertezza, al fine di adeguarne il valore al presumibile realizzo.

Sotto il profilo della classificazione, i crediti sono esposti tra quelli esigibili entro l'esercizio successivo; tuttavia, alcune posizioni presentano tempi di incasso stimati superiori alla normale rotazione commerciale, in quanto subordinate al completamento di verifiche, rendicontazioni o definizioni amministrative con l'Ente controllante.

Il valore netto dei crediti verso controllanti al 31.12.2025 ammonta pertanto a € 1.659.631,07 e, secondo la valutazione dell'Amministratore, rappresenta il loro presumibile valore di realizzo.

I crediti sono suddivisi per **area di attività**:

1. Area Lampade Votive

- Riguarda crediti per spese di manutenzione cimiteriale maturate negli anni 2014-2016.
- Importo totale: **€ 2.946,70**.

2. Area Centri Sportivi

Descrizione	Importo (€)
Credito per rimborso quota ammortamento (Accordo integrativo del 20 giugno 2017 Quote anno 2023, anno 2024, anno 2025)	229.846,80
Corrispettivo anno 2019 (disciplinare rep. 3350/2016 - saldo)	117.369,36
Corrispettivo anno 2025 (disciplinare stipulato il 19.12.2024)	1.000.000,00
Quota contributo CPV (riqualificazione, interventi non differibili, aggiornamento certificazioni, abbattimento barriere architettoniche, adeguamenti igienico-sanitari, normative sui carichi)	400.610,70
Totale Crediti Area Centri Sportivi	1.747.826,86

3. Area Sosta

Descrizione	Importo (€)
Credito per deposito cauzionale (garanzia per affitto locali)	3.462,50
Nota di credito da ricevere per corrispettivo anno 2020 aree sosta	17.385,00
Corrispettivo occupazioni posti blu (Fattura 1544/04 del 18.12.2023)	97.850,88
Nota di credito da emettere su fattura 1544/04 del 18.12.2023	-47.854,08
Corrispettivo disciplinare tecnico-economico della sosta per l'anno 2024 (occupazioni art. 4 comma b1 - Fattura 85/04 del 21.02.2025)	24.604,51
Totale Crediti Area Sosta	95.448,81

Riconciliazione del Saldo

- Somma totale dei crediti
 - Area Lampade Votive: € 2.946,70
 - Area Centri Sportivi: € 1.747.826,86
 - Area Sosta: € 95.448,81
 Totale crediti lordi: € 1.846.222,37
- Fondo svalutazione crediti verso controllanti
 - Importo: € -186.591,30
- Saldo al 31.12.2025
 - Totale crediti lordi - Fondo svalutazione
 - € 1.846.222,37 - € 186.591,30 = € 1.659.631,07
- Distinzione del fondo svalutazione crediti tra saldo fiscale e civilistico
 - Saldo fiscale: € 7.352,31
 - Saldo civilistico: € 179.238,99
 - Totale fondo € 186.591,30

Posizioni creditorie svalutate in applicazione del principio di prudenza	Importo (€)
Corrispettivo lampade votive	1.840,14
Corrispettivo anno 2019 (disciplinare rep. 3350/2016 - saldo)	117.369,36
Nota di credito da ricevere per corrispettivo anno 2020 (aree sosta)	17.385,00
Saldo per occupazione posti blu (Fattura 1544/04 del 18.12.2023)	49.996,80
Totale svalutazione crediti	186.591,30

Crediti tributari

La voce C II 5 bis "Crediti tributari" è passata da € 37.517,38 a € 209.495,72

Entro esercizio

Voce	
Credito d'imposta beni strumentali art. 1 comma 185 L. 160/2019 e art. 1 commi da 1054 a 1058 L. 178/2020	€ 2.141,81
Altri crediti tributari	€ 679,38
Erario c/ires e irap	€ 206.674,53

La voce C II 5 ter "Imposte anticipate" € 92.496,64 si è incrementata di €23.889,00 per effetto della rilevazione delle imposte anticipate sulla perdita fiscale dell'esercizio, riportabile illimitatamente.

La Società iscrive pertanto un'attività su imposte anticipate per le minori imposte che saranno pagate negli esercizi successivi.

Altri crediti

La voce C.II.5 quater "Crediti verso altri" esigibili entro l'esercizio successivo comprende i seguenti crediti: (€ 71.021,30)

Descrizione	
crediti per depositi cauzionali gestione centri sportivi, porti e autosili per contratti utenze fornitura energia elettrica, acqua e gas,	€ 2.766,75
crediti per interessi attivi maturati su c/c bancari relativi all'anno 2025 accreditati nel 2026	€ 64.820,85
Altri credito v/istituti previdenziali malattia legge 104 maternità paternità donazione sangue competenza dicembre 2023)	€ 1.884,32
Inail c/rimborsi infortunio dipendenti	€ 56,39
Inail credito per premio anno 2025	€ 805,98
Varie	€ 687,01

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.035.307	(205.534)	9.829.773
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	51.369	(2.131)	49.238
Totale disponibilità liquide	10.086.676	(207.665)	9.879.011

Le disponibilità liquide sono passate da € 10.086.676,20 a € 9.879.011,75

I crediti verso banche e verso l'amministrazione postale per i conti correnti esistenti sono iscritti in bilancio in base al valore nominale.

Disponibilità liquide

Depositi bancari

Voce	Importo (€)
Banche c/c	9.372.641,77
Banca c/incassi	39.978,10
Cassa POS in accredito	10.122,21

Voce	Importo (€)
Totale Depositi Bancari	9.422.742,08

N.B.: Alla voce "Banca c/incassi" sono contabilizzati i versamenti in banca effettuati tramite l'Istituto di Vigilanza, ma non ancora accreditati sui conti correnti alla data del 31/12/2025.

Depositi postali

Voce	Importo (€)
C/c postali	407.031,35
Totale Depositi Postali	407.031,35

Totale Generale Depositi 9.829.773,43 €

Denaro e Valori in Cassa

Voce	Importo (€)
Cassa sede minute spese	2.879,14
Fondo cassieri autosili	6.124,68
Cassa CSC minute spese	16,07
Fondo cassa CSC	8.980,00
Fondo cassa Autom. Autosilo Via Auguadri	13.524,75
Fondo cassa Autom. Autosilo Val Mulini	2.670,00
Cassa report Parcometri	7.616,20
Fondo cassa Autom. Area camper Tavernola	735,00
Cassa minute spese Sinigaglia	11,12
Cassa report Tavernola	59,00
Fondo cassa Centro Sportivo Sagnino	382,86
Cassa report autosili e Tavernola	6.239,50
Totale Denaro e Valori in Cassa	49.238,32

N.B.: Alla voce "Cassa report" sono stati contabilizzati gli incassi delle casse automatiche degli autosili di Via Auguadri e Val Mulini, dei parcheggi non ancora prelevati alla data del 31/12/2025.

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	16.877	(16.877)	0
Risconti attivi	23.277	(11.922)	11.355
Totale ratei e risconti attivi	40.154	(28.799)	11.355

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi	23.277	11.355	-11.922
Ratei attivi	16.877		-16.877
Totali	40.154	11.355	-28.799

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi pertinenti.

Rappresentano la quota parte di costi sostenuti nel 2025 di competenza del 2026

La voce risconti attivi comprende: € 11.355,47

a) Risconti attivi	€ 6.457,63
Canoni manutenzione	€ 866,45
Quota di abbonamento a quotidiani	€ 266,43
Polizze Assicurative	€ 5.324,75
b) Risconti attivi Autosili	€ 802,53
Canoni manutenzione Auguadri	€ 553,78
Canoni manutenzione Valmulini	€ 248,75

c) Risconti attivi Parcometri	€ 1.477,41
Resi prov.abb.residenti	€ 0,00
Tassa circolazione automezzi	€ 216,66
Quota fitti passivi	€ 1.100,54
Canoni manutenzione	€ 160,21

d) Risconti attivi Centri Sportivi	€ 1.459,11
Canoni di manutenzione	€ 1.459,11

e) Risconti attivi Aree Portuali	€ 200,07
Polizze Assicurative	€ 200,07
Canoni manutenzione	€ 0,00

f) Risconti attivi pluriennali parcometri	€ 127,24
Canoni di manutenzione	€ 127,24

g) Risconti attivi pluriennali Centri Sportivi	€ 518,92
Canoni di manutenzione	€ 518,92

h) Risconti attivi pluriennali Sede	€ 42,68
Canoni di manutenzione	€ 42,68

i) Risconti attivi pluriennali Autosili	€ 269,88
Canoni di manutenzione	€ 269,88

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 1.558.178 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	100.000	0	0	0	0	0		100.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0	0	0		0
Riserve di rivalutazione	733.642	0	0	0	0	0		733.642
Riserva legale	23.614	0	0	0	0	0		23.614
Riserve statutarie	0	0	0	0	0	0		0
Altre riserve								
Riserva straordinaria	586.924	0	30.987	0	0	0		617.911
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0	0	0	0	0	0		0
Riserva azioni o quote della società controllante	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti in conto capitale	0	0	0	0	0	0		0
Versamenti a copertura perdite	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da riduzione capitale sociale	0	0	0	0	0	0		0
Riserva avanzo di fusione	0	0	0	0	0	0		0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	0	0	0	0	0		0
Riserva da conguaglio utili in corso	0	0	0	0	0	0		0
Varie altre riserve	(1)	0	0	2	0	0		1
Totale altre riserve	586.923	0	30.987	2	0	0		617.912
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0	0	0	0		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0	0	0	0	0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	30.987	0	30.987	0	0	0	83.010	83.010
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0	0	0	0	0		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0	0	0		0
Totale patrimonio netto	1.475.166	0	61.974	2	0	0	83.010	1.558.178

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono i dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	100.000			0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0			0	0	0
Riserve di rivalutazione	733.642		A,B,C	733.642	0	0
Riserva legale	23.614		A,B	23.614	0	0
Riserve statutarie	0			0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	617.911		A,B,C	617.911	0	0
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	0			0	0	0
Riserva azioni o quote della società controllante	0			0	0	0
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	0			0	0	0
Versamenti in conto aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	0			0	0	0
Versamenti in conto capitale	0			0	0	0
Versamenti a copertura perdite	0			0	0	0
Riserva da riduzione capitale sociale	0			0	0	0
Riserva avanzo di fusione	0			0	0	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0			0	0	0
Riserva da conguaglio utili in corso	0			0	0	0
Varie altre riserve	1			0	0	0
Totale altre riserve	617.912			617.911	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			0	0	0
Utili portati a nuovo	0			0	0	0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			0	0	0
Totale	1.475.168			1.375.167	0	0
Quota non distribuibile				23.614		
Residua quota distribuibile				1.351.553		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	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	8.465.758	8.465.758
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	409.780	409.780
Utilizzo nell'esercizio	0	0	0	540.011	540.011
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	0	(130.231)	(130.231)
Valore di fine esercizio	0	0	0	8.335.527	8.335.527

Il totale dei fondi per rischi e oneri al 31.12.2025 ammonta a € 8.335.527,40, di cui € 3.378.158,20 disponibili al netto degli impegni già assunti.

1) Fondo Manutenzioni Cicliche Gestione Porti € 516.716,09

I fondi sono stati accantonati in ottemperanza a quanto prescritto dal contratto di affidamento della gestione delle strutture portuali stipulato tra il Comune di Como e Como Servizi Urbani Srl. La società ha l'obbligo contrattuale di accantonare annualmente una somma pro-quota per manutenzioni cicliche (€ 48.473,00), con il medesimo criterio adottato negli anni precedenti.

Anno	Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo Finale
2024	468.243,09		48.473,00	€ 516.716,09

2) Fondo Accantonamento Utili Gestione Porti € 784.519,12

Come da obblighi contrattuali, la quota di utili prodotta dalla gestione delle aree portuali dal 2003 al 2025 è stata accantonata nel relativo fondo.

Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo Finale
€ 639.355,90	€ 62.795,88	€ 207.959,10	€ 784.519,12

Il fondo accantonamento relativo alla gestione delle strutture portuali è stanziato in conformità agli obblighi previsti dal disciplinare tecnico-economico sottoscritto con il Comune di Como.

In particolare, il contratto di servizio prevede:

- l'obbligo di reinvestire integralmente gli introiti derivanti dalla gestione delle strutture portuali;
- nonché l'obbligo di accantonare annualmente una quota delle risorse in apposito fondo destinato agli interventi di manutenzione ciclica e straordinaria.

Tali somme, pertanto, risultano vincolate contrattualmente e non sono distribuibili, essendo destinate alla realizzazione degli interventi previsti nell'ambito della gestione delle strutture portuali.

Il saldo del fondo iscritto in bilancio rappresenta l'ammontare complessivo delle risorse accantonate in relazione agli obblighi contrattuali e normativi sopra descritti.

Tali risorse non sono da considerarsi liberamente disponibili, in quanto risultano già destinate, in tutto o in parte, a interventi di investimento già effettuati o programmati sulla base dei piani condivisi con l'Amministrazione Comunale.

In particolare, una quota del fondo è stata utilizzata per interventi già realizzati, una parte risulta impegnata per investimenti programmati nei periodi successivi.

La rappresentazione dei fondi è pertanto integrata da un prospetto gestionale che evidenzia, oltre al saldo contabile, anche la quota effettivamente disponibile al netto degli utilizzi e degli impegni già assunti.

3) Fondo Spese Obblighi Contrattuali Settore Autosilo, Parcheggio, Piscina Sinigaglia

Movimentazione del fondo accantonato nel 2015. € 6.404,81

Saldo Iniziale	Decrementi		Incrementi		Saldo Finale
€ 38.215,84	€ 31.811,03				€ 6.404,81

4) Fondo Accantonamento Manutenzione Settore Autosili e Aree Attrezzate per la Sosta € 6.461.641,26

Il disciplinare tecnico-economico stipulato con il Comune di Como prevede che il gestore sia tenuto, in accordo con l'Amministrazione Comunale, a destinare la parte eccedente dei proventi derivanti dall'applicazione delle tariffe di sosta, al netto del canone dovuto al Comune e dei costi direttamente imputabili alla gestione del servizio, ad interventi finalizzati al miglioramento della mobilità urbana, in coerenza con quanto previsto dall'art. 7, comma 7, del D.Lgs. 285/1992.

Tale previsione configura un vincolo di destinazione sulle risorse generate dal servizio, limitatamente alla quota eccedente come sopra definita, che comporta per la Società l'insorgenza di obbligazioni implicite e vincoli contrattuali a sostenere interventi futuri su infrastrutture e servizi pubblici.

In relazione a tale obbligo, la Società ha proceduto ad accantonare in apposito fondo le risorse ritenute rappresentative delle eccedenze maturate nella gestione del servizio di sosta, determinate sulla base delle risultanze gestionali e delle valutazioni della Società circa gli impegni futuri.

Il fondo rappresenta pertanto la migliore stima degli oneri futuri connessi agli interventi da realizzare in attuazione degli obblighi contrattuali e normativi sopra richiamati. Le risorse accantonate non sono disponibili per finalità diverse da quelle sopra indicate e vengono utilizzate esclusivamente per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito della gestione del servizio.

L'evoluzione del fondo è la seguente:

Anno	Accantonamento	Decrementi	Fondo cumulato
2017	€ 615.106,57		€ 615.106,57
2018	€ 692.377,24		€ 1.307.483,81
2019	€ 743.485,11		€ 2.050.968,92
2020	€ 60.000,00		€ 2.110.968,92
2021	€ 445.553,92		€ 2.556.522,84
2022	€ 755.469,72		€ 3.311.992,56
2023	€ 1.318.272,13		€ 4.630.264,69
2024	€ 2.029.122,67		€ 6.659.387,36
2025	€ 143.225,22	€ 340.971,32	€ 6.461.641,26
Totale	€ 6.802.612,58	€ 340.971,32	€ 6.461.641,26

Il saldo del fondo iscritto in bilancio rappresenta l'ammontare complessivo delle risorse accantonate in relazione agli obblighi contrattuali e normativi sopra descritti.

La rappresentazione dei fondi è integrata da un prospetto gestionale che evidenzia, oltre al saldo contabile, anche la quota effettivamente disponibile al netto degli utilizzi e degli impegni già assunti.

5)) Fondo Accantonamento Manutenzione Servizio Lampade

Anno	Saldo Iniziale	Decrementi	Saldo Finale
2025	€ 75.992,74	€ 75.992,74	0

Il fondo per manutenzioni su beni di terzi, pari a € 75.992,74 alla data del 31.12.2025, è stato costituito negli esercizi precedenti in via prudenziale al fine di far fronte agli interventi manutentivi sugli impianti di illuminazione votiva, in relazione agli obblighi operativi previsti dal disciplinare tecnico-economico. Nel corso dell'esercizio 2025, in considerazione della cessazione dell'affidamento del servizio al 31.12.2025 e sulla base delle verifiche effettuate, non risultano obblighi residui nei confronti dell'Ente affidante né interventi manutentivi già impegnati o da eseguire a carico della Società. Gli interventi manutentivi originariamente ipotizzati non sono stati realizzati, anche in considerazione della limitata entità delle risorse accantonate rispetto alla tipologia e alla dimensione degli interventi potenzialmente eseguibili nonché in coerenza con le valutazioni effettuate con l'Ente affidante in prossimità della scadenza del servizio. Alla luce di quanto sopra, essendo venuta meno la causa giustificativa dell'accantonamento e in assenza di obbligazioni attuali o potenziali, il fondo è stato integralmente svincolato con imputazione a conto economico tra i proventi dell'esercizio. Si evidenzia che tale componente positiva di reddito ha natura non ricorrente, in quanto connessa alla cessazione dell'affidamento e alla conseguente insussistenza di obblighi futuri. La Società, in coerenza con la natura di società in house e con gli obblighi di separazione contabile delle gestioni affidate, continua a garantire la rappresentazione separata dei risultati economici delle singole gestioni. In tale ambito, il risultato della gestione illuminazione votiva risente della suddetta componente non ricorrente.

6) Fondo Accantonamento Manutenzione Centri Sportivi**€ 44.752,70**

Anno	Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo Finale
2018	€ 39.355,23	€ 39.355,23		€ 0
2019	€ 7.852,29	€ 7.852,29		€ 0
2023	€ 51.394,45	€ 6.641,75		€ 44.752,70
Totale	€ 98.601,97	€ 53.849,27		€ 44.752,70

7) Fondo Accantonamento Controversie Legali in Corso**€ 10.000,00**

Il fondo è stato ridotto di € 28.394 in seguito per il ricorso di un ex dipendente ex art. 414 p.c. dinanzi al Tribunale di Como.

Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo Finale
€ 38.394,00	€ 28.394,00		€ 10.000,00

8) Fondo Riserva Rischi Sede**€ 25.010,27**

Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo Finale
€ 25.010,27			€ 25.010,27

9) Fondo Rischi gestione servizio Aree di Sosta**€ 250.000,00**

Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo Finale
€ 250.000,00			€ 250.000,00

Il fondo è mantenuto a copertura di rischi probabili connessi alla gestione dei servizi, con particolare riferimento alla variabilità dei costi operativi, manutentivi ed energetici, nonché all'incertezza del contesto economico generale. L'accantonamento è effettuato sulla base della migliore stima degli oneri potenziali alla data di chiusura dell'esercizio, in conformità al principio contabile OIC 31.

10) Fondo Rischi gestione servizi Centri Sportivi**€ 80.000,00**

Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo Finale
€ 80.000,00			€ 80.000,00

Il fondo è mantenuto a copertura di rischi probabili connessi alla gestione dei servizi, con particolare riferimento alla variabilità dei costi operativi, manutentivi ed energetici, nonché all'incertezza del contesto economico generale e agli oneri che la Società potrà sostenere per la cessazione dell'attività prevista a giugno 2026.

L'accantonamento è effettuato sulla base della migliore stima degli oneri potenziali alla data di chiusura dell'esercizio, in conformità al principio contabile OIC 31.

11) Fondo Benefit Riconosciuti ai Dipendenti**€ 146.360,81**

Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo Finale
€ 146.360,81			€ 146.360,81

12) Fondo incentivi regolamento art. 45 D. Lgs. 36/2023**€ 10.122,34**

E' l'accantonamento previsto dal D. Lgs. 36/2023 per gli incentivi da corrispondere al personale che svolge funzioni tecniche negli appalti.

Anno	Saldo Iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
2025	€ 6.400,78	€ 6.400,78	€ 10.122,34	€ 10.122,34

TOTALE DEI FONDI DISPONIBILI (€ 3.378.158,20)

Il totale dei fondi disponibili deriva dalla differenza tra i fondi complessivi e le risorse già destinate a investimenti effettuati e programmati, come dettagliato nelle tabelle sopra riportate

Nella prima colonna sono stati inseriti i saldi dei fondi al netto dell'utilizzo per ammortamenti effettuati (saldo in bilancio), nella seconda colonna Il saldo al netto degli investimenti già effettuati e degli impegni programmati (budget 2026-2028):

AREE PORTUALI			
SALDO INIZIALE 31.12.2022	1.337.896,75	1.337.896,75	
ACCANTONAMENTI 2022	78.197,94	78.197,94	
ACCANTONAMENTI 2023	75.903,53	75.903,53	
ACCANTONAMENTI 2024	114.945,69	114.945,69	
ACCANTONAMENTI 2025	256.432,10	256.432,10	
UTILIZZI 2022 - 2023 - 2024 - 2025	- 562.140,80	- 876.292,10	INVESTIMENTI AL 31.12.2025
SALDO IN BILANCIO AL 31.12.2025	1.301.235,21	987.083,91	
DETTAGLI IMPEGNI AL 31.12.2025			
BUDGET 2026-2028		• 271.932,34	
TOTALE DISPONIBILE		715.151,57	SALDO DISPONIBILE
AREE SOSTA			
SALDO INIZIALE 31.12.2022	3.394.941,82	3.394.941,82	
ACCANTONAMENTI 2022	755.469,72	755.469,72	
ACCANTONAMENTI 2023	1.318.272,13	1.318.272,13	
ACCANTONAMENTI 2024	2.029.122,67	2.029.122,67	
ACCANTONAMENTI 2025	143.225,22	143.225,22	
UTILIZZI 2022 - 2023 - 2024 - 2025	- 1.179.390,30	- 2.690.051,91	INVESTIMENTI AL 31.12.2025
SALDO IN BILANCIO AL 31.12.2025	6.461.641,26	4.950.979,65	
INVESTIMENTI BUDGET 2026 - 2028		- 2.815.871,24	
TOTALE DISPONIBILE		2.135.108,41	SALDO DISPONIBILE
LAMPADE VOTIVE			
SALDO INIZIALE 31.12.2022	61.678,38	61.678,38	
ACCANTONAMENTI 2023	24.487,47	24.487,47	
ACCANTONAMENTI 2024	14.777,18	14.777,18	
UTILIZZI quote amm.ti 2022 - 2023 - 2024 - 2025	- 26.801,84	- 26.801,84	INVESTIMENTI AL 31.12.2025
CHIUSURA FONDI CESSATA ATTIVITA'	-74.141,19	-74.141,19	
SALDO IN BILANCIO AL 31.12.2025	0	0	SALDO DISPONIBILE
CENTRI SPORTIVI			

AREE PORTUALI			
SALDO INIZIALE 31.12.2022	243.378,08	243.378,08	
ACCANTONAMENTI 2023	51.394,45	51.394,45	
UTILIZZI 2022 - 2023 - 2024 - 2025	- 250.019,83	- 294.772,53	INVESTIMENTI AL 31.12.2025
SALDO IN BILANCIO AL 31.12.2025	44.752,70	-	SALDO DISPONIBILE
Il saldo del fondo non presenta disponibilità in quanto integralmente vincolato a investimenti già effettuati e/o a utilizzi programmati; pertanto non residuano risorse libere.			
Fondo spese obblighi contrattuali 2015			
SALDO IN BILANCIO AL 31.12.2025	6.404,81	6.404,81	SALDO DISPONIBILE
ALTRI FONDI DISPONIBILI			
F.do benefit dipendenti	146.360,81		
F.do incentivi regolamento art. 45	10.122,34		
Fondo rischi gestione aree di sosta	250.000,00		
Fondo rischi gestione servizi centri sportivi	80.000,00		
F.do acc. to controversie legali	10.000,00		
F.do rischi vari sede	25.010,27		
Totale	521.493,42		
FONDI SALDO AL 31.12.2025	8.335.527,40		
Quota residua non ancora impegnata delle risorse accantonate	3.378.158,20		

La struttura dei fondi evidenzia una gestione prudentiale e coerente con i vincoli contrattuali e normativi, garantendo la copertura degli impegni futuri e la sostenibilità degli investimenti programmati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione; negli altri casi il TFR viene trasferito al Fondo di Tesoreria gestito dall'INPS.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	896.974
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	83.851
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	(76.848)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Totale variazioni	7.003
Valore di fine esercizio	903.977

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 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
Obbligazioni	0	0	0	0	0	0
Obbligazioni convertibili	0	0	0	0	0	0
Debiti verso soci per finanziamenti	0	0	0	0	0	0
Debiti verso banche	0	0	0	0	0	0
Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
Acconti	383.751	(114.580)	269.171	269.171	0	0
Debiti verso fornitori	807.270	(132.677)	674.593	674.593	0	0
Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso imprese collegate	0	0	0	0	0	0
Debiti verso controllanti	2.364.663	644.188	3.008.851	3.008.851	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0	0	0
Debiti tributari	156.910	(66.738)	90.172	90.172	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	77.556	1.066	78.622	78.622	0	0
Altri debiti	346.224	87	346.311	346.311	0	0
Totale debiti	4.136.374	331.346	4.467.720	4.467.720	0	0

Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	383.751	269.171	-114.580
Anticipi da clienti	383.751	269.171	-114.580
Totale acconti	383.751	269.171	-114.580

Gli acconti indicati nella voce D.6 riguardano somme incassate da utenti a titolo di anticipo. Sono passati da € 383.750,67 a € 269.171,38. Si riferiscono ad introiti di competenza 2026 già incassati al 31.12.2025: gli abbonamenti ai posti auto riservati ai residenti delle aree di sosta nel Comune di Como e altre aree di sosta, gli abbonamenti degli Autosili, le quote dei corsi di nuoto relative al 2026 incassate entro il 31.12.25 della piscina Conelli Mondini e Sinigaglia.

VOCE	IMPORTO
Gestione autosili	€ 59.172,20
Gestione parcometri	€ 192.232,25
Gestione Piscina "Conelli-Mondini" e Stadio del Ghiaccio	€ 17.766,93
TOTALE	€ 269.171,38

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	807.270	674.593	-132.677
Fornitori entro esercizio	524.059	353.668	-170.391
Fatture da ricevere entro esercizio	283.212	320.926	37.714
Arrotondamento	-1	-1	
Totale debiti verso fornitori	807.270	674.593	-132.677

Sono passati da € 807.270,28 a € 674.593,44

Le fatture dei fornitori ammontano a € 353.126,90

Ritenute di garanzia 0,5% codice appalti € 540,96

Le fatture da ricevere ammontano a € 321.159,57

Le note di credito da ricevere ammontano a - € 233,99

Debiti verso controllanti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Comune di Como	2.364.663	3.008.851	644.188
Totale debiti verso imprese controllanti	2.364.663	3.008.851	644.188

I debiti verso controllanti rappresentano quanto dovuto al Comune di Como. La voce è prevalentemente composta da corrispettivi dovuti al Comune di Como per la gestione delle aree di sosta.

1. Debiti precedenti (fino all'anno 2023)

Saldo aree di sosta 2020: 17.385,00 €

Consumo energia e idrico Via Sirtori 2020: 600,00 €

Consumo energia e idrico Via Sirtori 2019: 450,00 €

Consumo energia elettrica Via Sirtori stimato 2022: 1.100,00 €

Consumo energia elettrica Via Sirtori stimato 2023: 1.100,00 €

2. Debiti (anno 2024)

Affitto Via Sirtori (18/10/2024 - 31/12/2024): 1.308,00 €

Consumo energia elettrica Via Sirtori stimato 2024: 600,00 €

3. Debiti (anno 2025)

Saldo illuminazione votiva (20 x 100 €): 20.000,00 €

Corrispettivo aree di sosta (saldo 50%): 2.966.307,50 €

3. Totale complessivo: 3.008.850,50 €

Debiti tributari

Sono passati da € 156.910,46 a € 90.172,12 e sono così suddivisi:

VOCE	IMPORTO
Ritenuta alla fonte lavoratori autonomi	€ 5.574,42
Ritenuta alla fonte lavoratori dipendenti	€ 30.267,49
Erario c/IVA split mese di dicembre 2025	€ 53.998,79
Erario c/imposta sostitutiva	€ 331,42
TOTALE	€ 90.172,12

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	70.163	72.264	2.101
Debiti verso Inail	549		-549
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	6.844	6.358	-486
Totale debiti previd. e assicurativi	77.556	78.622	1.066

La voce "Debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale" è passata da € 77.555,84 a € 78.621,95. E' riferita ai contributi previdenziali ed assistenziali calcolati sulle retribuzioni dei dipendenti del mese di dicembre e sui compensi dei lavoratori autonomi.

La voce D. 13 accoglie inoltre l'importo delle quote non ancora versate al 31.12.2025 ai fondi previdenziali integrativi cui hanno aderito i dipendenti.

Altri debiti

Descrizione	
I .N.P.S. Como (retribuzioni di dicembre 2025)	€ 72.264,00
INPS c/contributi lavori autonomi	€ 0,00
Ente Formazione	€ 222,84
Debiti v/fondi pensione	€ 5.580,11
Inail c/contributi	€ 0,00
Fondo Est	€ 555,00

Suddivisione dei debiti per area geografica

Si fornisce, inoltre, un prospetto informativo sulla ripartizione dei debiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto creditore.

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	-	0
Obbligazioni convertibili	-	0
Debiti verso soci per finanziamenti	-	0
Debiti verso banche	-	0

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso altri finanziatori	-	0
Acconti	269.171	269.171
Debiti verso fornitori	674.593	674.593
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	0
Debiti verso imprese controllate	-	0
Debiti verso imprese collegate	-	0
Debiti verso imprese controllanti	3.008.851	3.008.851
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	0
Debiti tributari	90.172	90.172
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	78.622	78.622
Altri debiti	346.311	346.311
Debiti	4.467.720	4.467.720

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

I debiti non sono assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	399.706	(119.788)	279.918
Totale ratei e risconti passivi	399.706	(119.788)	279.918

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	399.706	279.918	-119.788
Totali	399.706	279.918	-119.788

Nel corso dell'esercizio la voce "Ratei e risconti passivi" ha registrato una diminuzione significativa, passando da € 399.705,62 a € 279.918,44.

La variazione è determinata dall'applicazione del principio di competenza economica, in conformità a quanto previsto dall'OIC 18, che impone la corretta imputazione temporale dei componenti positivi e negativi di reddito, mediante il rinvio agli esercizi successivi delle quote non di competenza.

I risconti passivi iscritti si riferiscono principalmente a:

contributi in conto impianti;
corrispettivi pluriennali correlati a investimenti;
crediti d'imposta su beni strumentali.

Corrispettivo Comune di Como – investimento 2017

Nel corso dell'esercizio 2025 è stata iscritta, tra gli "Altri ricavi e proventi", la quota di € 76.615,60 relativa al corrispettivo dovuto dal Comune di Como a CSU, in conformità all'accordo integrativo ex art. 8 sottoscritto in data 20 giugno 2017.

Tale importo:

- è stato contabilizzato ma non ancora incassato al 31.12.2025;
- è correlato alla sistemazione straordinaria del Centro Sportivo di Casate;
- viene erogato annualmente dal Comune.

In applicazione del principio di competenza:

- la quota di competenza è stata imputata a conto economico € 60.729,47;
- la parte eccedente, pari a € 15.886,13, è stata rinviata all'esercizio successivo mediante risconto passivo.

Tale importo si somma al risconto residuo di € 20.603,36, garantendo la corretta ripartizione dei proventi lungo la vita utile dell'investimento.

Gli ammortamenti relativi a tale intervento sono stati iscritti a conto economico per € 60.729,47, determinati sulla base della vita utile stimata e in conformità alle disposizioni civilistiche e ai principi contabili nazionali.

Investimenti 2024 – contributi del Comune di Como

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 22 maggio 2024, il Comune di Como ha stanziato un importo massimo di € 657.595,53 (comprensivo di oneri e IVA) per interventi di adeguamento normativo presso il Centro Sportivo di Casate.

L'erogazione del contributo è subordinata:

- alla presentazione della contabilità finale dei lavori;
- all'approvazione del collaudo.

Alla data di chiusura dell'esercizio tali adempimenti non risultano ancora completati.

Rilevazione contabile dell'investimento

Al 31.12.2025 la Società ha sostenuto costi complessivi pari a € 469.165,02 (dato provvisorio), oltre IVA.

Tali costi:

sono stati capitalizzati e spesi;

gli importi capitalizzati partecipano al risultato economico lungo la vita utile dei beni mediante ammortamento.

La dinamica economico-patrimoniale dell'investimento è la seguente:

Descrizione	Importo (€)
Costo complessivo sostenuto	469.165,02
Quota imputata a conto economico (2024-2025)	363.861,13
Quota residua da ammortizzare	105.303,89

La quota che ha inciso sul risultato economico nel 2024 e 2025 risulta così composta:

€ 267.425,64 relativi a contributi in conto impianti del Comune;

€ 96.435,49 relativi alla quota a carico della Società.

Credito verso il Comune

Il credito verso il Comune, pari a € 400.610,70 oltre IVA, è stato rilevato integralmente nell'esercizio 2024, in quanto ritenuto tenuto ragionevolmente certo nella sua esistenza e determinabile in modo attendibile nel suo importo:

La rilevazione è avvenuta sulla base:

della deliberazione della Giunta Comunale;

degli accordi contrattuali intercorsi.

Si evidenzia che l'incasso è subordinato al completamento degli adempimenti tecnici sopra descritti. Eventuali differenze saranno rilevate nell'esercizio di definitiva determinazione.

Trattamento contabile dei contributi

I contributi in conto impianti sono stati contabilizzati secondo il metodo indiretto, ai sensi degli OIC 16 e 18:

i cespiti sono iscritti al costo storico lordo;

i contributi sono rilevati a conto economico nella voce A5 "Altri ricavi e proventi (€ 100.804,13);

la quota non di competenza è rinviata mediante risconti passivi.

Al 31.12.2025 i risconti passivi relativi ai contributi ammontano a € 133.185,05 e saranno imputati a conto economico in correlazione alle quote di ammortamento future.

Crediti d'imposta su beni strumentali

I crediti d'imposta sono contabilizzati in conformità alla normativa vigente e ripartiti lungo la vita utile dei beni cui si riferiscono.

Il relativo beneficio economico:

- è rilevato a conto economico nella voce A5;
- è rinviato agli esercizi successivi mediante risconti passivi.

Al 31.12.2025 i risconti passivi relativi ai crediti d'imposta ammontano a € 110.243,90.

Di seguito, i contributi riscontati :

Contributo c/impianti per sanificazione 2020: € 317,24 (risconto fino al 2028)

Contributo c/impianti beni agevolabili art. 1 c. 185 l. 160/2019 – 2020 : € 367,32 (risconto fino al 2027)

Contributo c/impianti beni agevolabili art. 1 c. da 1054 a 1058 L. 178/2020 2020 : € 523,17 (risconto fino al 2028)

Contributo c/impianti beni agevolabili 2021: € 1.036,06 (risconto fino al 2029)

Contributo c/impianti beni agevolabili 2022: € 105.029,58 (risconto fino al 2030)

Contributo c/impianti beni agevolabili 2024: € 2.970,53 (risconto fino al 2027)

Tale trattamento consente di evidenziare correttamente gli effetti economici dei contributi, garantendo una corretta comparazione e un adeguato rinvio nel tempo, come previsto dalla normativa fiscale e contabile.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	10.358.882	10.777.559	418.677	4,04
Altri ricavi e proventi	1.337.036	796.253	-540.783	-40,45
Totali	11.695.918	11.573.812	-122.106	

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 10) dell'art. 2427, si fornisce l'indicazione della ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

- Dettaglio Vendite gestione Autosilo Via Auguadri:	
VOCE	IMPORTO
Introiti per abbonamenti	€ 146.297,36
Introiti per utenza oraria	€ 1.479.326,22
Introiti noleggio biciclette	€ 277,69
Proventi diversi	€ 1.721,37
Resi autosilo Auguadri	-€ 880,33
TOTALE AUTOSILO VIA AUGUADRI	€ 1.626.742,31
- Dettaglio Vendite gestione Autosilo VAL Mulini:	
VOCE	IMPORTO
Introiti per abbonamenti	€ 46.157,49
Introiti per utenza oraria	€ 109.363,52
Proventi diversi	€ 714,98
TOTALE VENDITE GESTIONE AUTOSILO VAL MULINI	€ 156.235,99
- Dettaglio vendite gestione Parcheggi:	
VOCE	IMPORTO
Introiti parcometri	€ 4.078.598,31
Introiti app sosta	€ 1.634.360,70
Introiti parcheggi aree residenti e abbonamenti	€ 289.895,07
Resi parcometri	-€ 6.836,90
Introito CO.MO Card ricariche	€ 17.889,84
Introiti convenzione ASF	€ 1.482,76
Introiti area camper Tavernola	€ 58.430,37

- Dettaglio Vendite gestione Autosilo Via Auguadri:	
Introiti area camper Ippocastano (colonnine acqua e luce)	€ 3.013,10
Introiti occupazione parcheggi	€ 249.531,06
Resi occupazione parcheggi	-€ 1.573,77
Proventi diversi	€ 86,10
Comune di Como (rimborso occupazioni)	€ 24.604,51
TOTALE AUTOSILO VAL MULINI	€ 6.349.481,15
- Dettaglio introiti parcheggi altri Enti e Società:	
VOCE	IMPORTO
Introiti parcometri	€ 108.218,14
TOTALE PARCHEGGI	€ 108.218,14
- Dettaglio vendite gestione aree portuali:	
VOCE	IMPORTO
Introiti servizi aree portuali	€ 415.837,08
Proventi vari aree portuali	€ 655,67
Resi aree portuali	-€ 13.300,04
TOTALE PORTI	€ 403.192,71
- Dettaglio vendite gestione Centro Sportivo Casate:	
VOCE	IMPORTO
Introiti pubblico stadio	€ 34.914,80
Introiti noleggio stadio	€ 19.859,93
Introiti società sportive stadio	€ 142.331,96
Introiti diversi stadio	€ 17.725,09
Comune di Como (integrazione incassi)	€ 315.000,00
TOTALE STADIO	€ 529.831,78
Introiti pubblico piscina Conelli-Mondini	€ 157.192,47
Introiti società sportive piscina Conelli-Mondini	€ 43.606,49
Introiti diversi piscina Conelli-Mondini	€ 9.705,11
Introiti corrispettivo convenzione ICE Conelli-Mondini	€ 157.381,47
Merci c/vendita piscina Conelli-Mondini	€ 8.895,08
Comune di Como (integrazione incassi)	€ 315.000,00
TOTALE PISCINA	€ 691.780,62
TOTALE CENTRO SPORTIVO CASATE	€ 1.221.612,40
- Dettaglio vendite gestione Piscina Sinigaglia:	
VOCE	IMPORTO
Introiti pubblico piscina Sinigaglia	€ 101.826,24
Introiti Società Sportive piscina Sinigaglia	€ 20.942,57
Introiti corrispettivo convenzione ICE Sinigaglia	€ 143.629,90
Merci c/vendita piscina Sinigaglia	€ 6.509,66
Introiti diversi piscina Sinigaglia	€ 9.921,62

- Dettaglio Vendite gestione Autosilo Via Auguadri:	
Comune di Como (integrazione incassi)	€ 330.000,00
TOTALE PISCINA SINIGAGLIA	€ 612.829,99

- Dettaglio vendite gestione Centro Sportivo Sagnino :	
VOCE	IMPORTO
Introiti tennis	€ 5.490,99
Introiti calcetto	€ 40.483,60
Proventi diversi	€ 610,92
Comune di Como (integrazione incassi)	€ 40.000,00
TOTALE CENTRO SPORTIVO SAGNINO	€ 86.585,51
- Dettaglio vendite gestione servizio riscossione lampade votive:	
VOCE	IMPORTO
Introiti canone annuo 2025	€ 192.090,42
Introiti diritto fisso 2025	€ 10.674,46
Introiti nuovi allacci 2025	€ 1.950,68
Introiti riallacci 2025	€ 4.513,87
Introiti contributo amm. 2025	€ 3.429,21
Introiti canoni anni precedenti	€ 2,07
TOTALE LAMPADE VOTIVE	€ 212.660,71

I ricavi sono stati conseguiti interamente in Lombardia.

La voce **Altri ricavi e proventi** è passata da € 1.337.035,66 a € 796.252,74 e comprende:

Descrizione		
-risarcimento danni	€	41.292,83
-utilizzo fondi tassati	€	469.468,02
-sopravvenienze attive	€	13.664,39
- sopravvenienze attive non tassabili	€	74.141,19
-contributi c/impianti non tassabili	€	34.869,66
-varie	€	1.283,05
-contributi c/impianti Comune di Como	€	161.533,60

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	168.577	242.255	73.678	43,71
Per servizi	2.037.395	1.976.959	-60.436	-2,97
Per godimento di beni di terzi	3.520.758	6.131.797	2.611.039	74,16
Per il personale:				
a) salari e stipendi	1.364.423	1.292.212	-72.211	-5,29
b) oneri sociali	440.065	415.469	-24.596	-5,59
c) trattamento di fine rapporto	106.814	102.798	-4.016	-3,76
e) altri costi	2.455	6.669	4.214	171,65
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	1.155.245	579.715	-575.530	-49,82
b) immobilizzazioni materiali	285.439	295.039	9.600	3,36
c) altre svalut.ni delle immobilizzazioni				
d) svalut.ni crediti att. circolante	59.569	9.929	-49.640	-83,33
Variazioni delle rimanenze di materie, sussidiarie, di cons. e merci	1.870	908	-962	-51,44
Altri accantonamenti	2.158.846	409.780	-1.749.066	-81,02
Oneri diversi di gestione	165.677	225.348	59.671	36,02
Totali	11.467.133	11.688.878	221.745	

COSTI DELLA PRODUZIONE

Valore iscritto al 31.12.2025	€	11.688.877,72
Valore iscritto al 31.12.2024	€	11.467.132,70
Variazione dell'esercizio	€	221.745,02

I costi della produzione sono aumentati rispetto allo scorso anno di € 221.745,02. Si illustrano di seguito le variazioni più significative.

6. Per acquisto di materie prime, sussidiarie di consumo e di merci

Valore iscritto al 31.12.2025	€	242.254,93
Valore iscritto al 31.12.2024	€	168.577,22
Variazione dell'esercizio	€	73.677,71

7. Per servizi

Valore iscritto al 31.12.2025	€	1.976.958,98
Valore iscritto al 31.12.2024	€	2.037.394,55
Variazione dell'esercizio	-€	60.435,57

8. Per godimento beni di terzi

Valore iscritto al 31.12.2025	€	6.131.797,38
Valore iscritto al 31.12.2024	€	3.520.758,30
Variazione dell'esercizio	€	2.611.039,08

Tale variazione è principalmente riconducibile all'incremento del corrispettivo dovuto al Comune di Como per l'affidamento dei servizi di gestione delle aree di sosta.

Nel corso del 2025, infatti, è stato previsto un adeguamento straordinario del corrispettivo pari a € 2.300.000, per un totale complessivo di € 5.950.000 oltre IVA. A partire dal 2026, il corrispettivo annuo è stato rideterminato in € 4.250.000 oltre IVA, con adeguamento ISTAT.

Il costo complessivo include:

- corrispettivi al Comune: € 6.050.000,00 (€ 5.950.000 per la sosta ed € 100.000 per il servizio illuminazione votivo)
- gestione parcheggi di terzi: € 63.769,73 (i costi si riferiscono alle somme riconosciute ai proprietari delle aree di sosta, in base agli accordi contrattuali in essere)
- canoni di noleggio: € 18.027,65

9. Per il personale

Valore iscritto al 31.12.2025	€	1.817.148,85
Valore iscritto al 31.12.2024	€	1.913.756,47
Variazione dell'esercizio	-€	96.607,62

Ammonta a € 1.817.148,85, in diminuzione di € 96.607,62 rispetto al 2024.

Comprende:

- retribuzioni, oneri sociali e accantonamenti;
- fondo premi dipendenti: € 39.515,84;
- accantonamento incentivi tecnici: € 22.280,74.

10. Ammortamenti e svalutazioni

Valore iscritto al 31.12.2025	€	884.683,44
Valore iscritto al 31.12.2024	€	1.500.253,30
Variazione dell'esercizio	-€	615.569,86

La riduzione è dovuta alla revisione della vita utile delle manutenzioni su beni del Comune, a seguito dell'estensione dell'affidamento fino al 2031.

È stato inoltre effettuato un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari a € 9.929,47.

11. Variazione rimanenze finali merci

Valore iscritto al 31.12.2025	€	907,92
Valore iscritto al 31.12.2024	€	1.870,04
Variazione dell'esercizio	-€	962,12

12) Altri accantonamenti

Valore iscritto al 31.12.2025	€	409.779,66
Valore iscritto al 31.12.2024	€	2.158.845,54
Variazione dell'esercizio	-€	1.749.065,88

E' stata accantonata complessivamente la somma di € 409.779,66 di cui si è dato conto nell'illustrazione dei fondi.

13. Oneri diversi di gestione

Valore iscritto al 31.12.2025	€	225.346,56
Valore iscritto al 31.12.2024	€	165.677,28
Variazione dell'esercizio	€	59.669,28

Proventi e oneri finanziari

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Controllanti	Altre	Totale
Interessi bancari e postali		173.771,25	173.771,25
Interessi da crediti commerciali		427,16	427,16
Totali		174.198,41	174.198,41

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nulla da segnalare.

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

Nel corso dell'esercizio, i proventi di entità o incidenza eccezionale ammontano complessivamente a € 129.098,41 e sono riconducibili alle seguenti principali componenti:

- Svincolo del fondo per manutenzioni su beni di terzi (illuminazione votiva) per € 74.141,19, conseguente alla cessazione dell'affidamento del servizio al 31.12.2025 e alla conseguente insussistenza, alla data di chiusura dell'esercizio, di obbligazioni residue o interventi manutentivi già impegnati a carico della Società;
- Risarcimenti per danni e indennizzi, pari a € 41.292,83;
- Sopravvenienze attive, pari a € 13.664,39, riferite a componenti non ricorrenti di esercizi precedenti. In particolare:
 - € 8.663 derivano dalla rettifica di un errore nella determinazione dei corrispettivi relativi a un contratto di servizio;
 - € 3.000 si riferiscono al riconoscimento di una detrazione IRES di competenza dell'esercizio precedente;
 - la restante parte di € 2.001,39 è riferita a conguagli e rettifiche di importo non significativo.

Tali componenti sono state adeguatamente identificate e separate ai fini di una corretta rappresentazione della performance operativa ricorrente.

Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre rilevati costi di entità o incidenza eccezionale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 13 del Codice Civile, per complessivi € 67.206,08.

In particolare, nel 2025 si è conclusa la definizione con il Comune di Como del corrispettivo relativo all'esercizio 2023 per l'impianto piscina Sinigaglia, riconosciuto in misura inferiore rispetto a quanto precedentemente contabilizzato. Tale circostanza ha comportato la rilevazione di una sopravvenienza passiva pari a € 65.027,64.

La restante quota delle sopravvenienze passive, pari a € 2.178,44, è riferita a componenti di importo non significativo derivanti da rettifiche e assestamenti di esercizi precedenti.

Anche tali componenti presentano carattere non ricorrente e non sono riconducibili alla gestione ordinaria.

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var.%	Esercizio corrente
Imposte correnti	477.466	-477.466	-100,00	
Imposte anticipate		-23.889		-23.889
Totali	477.466	-501.355		-23.889

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Le attività per imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza degli esercizi successivi di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Di seguito viene esposto un prospetto contenente la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite ed anticipate, specificandone il relativo ammontare, l'aliquota di imposta applicata, l'effetto fiscale, gli importi accreditati o addebitati a conto economico e le voci escluse dal computo, con riferimento sia all'esercizio corrente che all'esercizio precedente. Nel prospetto in esame si espone, inoltre, l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in Bilancio attinenti a perdite dell'esercizio e di esercizi precedenti.

Voce	Esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio		Esercizio corrente	
	IRES	IRAP	IRES	IRAP	IRES	IRAP
IMPOSTE ANTICIPATE	Ammontare delle differenze temporanee					
Accantonamenti per dipendenti	146.361				146.361	
Acc.to f.do svalut. crediti controllante	117.369				117.369	
Acc.to f.do svalut. crediti	22.135				22.135	
Totale differenze temporanee deducibili	285.865				285.865	
Perdite fiscali			99.538		99.538	
Aliquote IRES e IRAP	24,00	3,90			24,00	3,90
Crediti per imposte anticipate	68.608		23.889		92.497	
Imposte anticipate (imposte differite) nette IRES e IRAP	68.608		23.889		92.497	
Totali imposte anticipate (imposte differite) nette	68.608		23.889		92.497	
- imputate a Conto economico			23.889			

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	0	0

	IRES	IRAP
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	0	0
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	0	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	0	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	0	0

Riconciliazione imposte - IRES

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	59.121	
Onere fiscale teorico %	24,00	14.189
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
- accantonamento a fondo rischi	409.779	
Totale	409.779	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti:		
- utilizzo fondo rischi	469.468	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
- IMU	336	
- spese autovetture	11.811	
- sopravvenienze passive	432	
- spese telefoniche	5.216	
- altre variazioni in aumento	29	
- deduzione IRAP	-136	
- sopravvenienze attive non imponibili	-74.141	
- altre variazioni in diminuzione	-42.517	
Totale	-98.970	
Imponibile IRES	-99.538	

Riconciliazione imposte - IRAP

Si riporta un prospetto contenente le informazioni richieste dal principio contabile n. 25, riguardanti la riconciliazione tra l'onere fiscale evidenziato in Bilancio e l'onere fiscale teorico.

Descrizione	Valore	Imposte
Base imponibile IRAP (A - B + b9 + b10 lett. c) e d) + b12 + b13)	2.121.791	
Costi non rilevanti ai fini IRAP:		
- IMU	15.545	
- costi co.co.pro. e coll. occasionali	2.960	
- imposte indeducibili	27	

Descrizione	Valore	Imposte
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP:		
Utilizzo fondi tassati	469.468	
Ricavi non imponibili	109.011	
Totale	1.561.844	
Onere fiscale teorico %	3,90	60.912
Deduzioni:		
- INAIL	282	
- Costo del lavoro deducibile	1.709.825	
Totale	1.710.107	
Imponibile IRAP	-148.263	

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione media del personale dipendente alla data del 31/12/2025.

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	3
Impiegati	15
Operai	26
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	44

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2025, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	30.067	23.974
Anticipazioni	0	0
Crediti	0	0
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate	0	0

Categorie di azioni emesse dalla società

Il presente punto della Nota Integrativa non è pertinente poiché il capitale non è suddiviso in azioni.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Non vi sono strumenti finanziari emessi dalla Società

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 9 c.c. si segnala l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti di imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicate.

- a. Fidejussione assicurativa a favore del Comune di Como: € 40.000,00
Si tratta della cauzione costituita dalla Società in adempimento a quanto previsto dal contratto di affidamento della gestione delle aree portuali (disciplinari) del 2015 (con scadenza 31.12.2025).

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Si forniscono di seguito le informazioni relative alle operazioni con parti correlate (Comune di Como, Via Vittorio Emanuele II n. 9, C.F. 80005370137), aggregate per natura.

Percentuale di partecipazione posseduta dal Comune di Como al 31.12.2025: **100%**.

Le operazioni sono effettuate a condizioni in linea con quelle di mercato ovvero, in mancanza, sulla base di condizioni definite da convenzioni con l'Ente controllante. Tali operazioni rientrano nell'ordinaria gestione della Società.

Rapporti patrimoniali

Crediti verso controllante

Crediti verso Comune di Como: € 1.846.222,37

Fondo svalutazione crediti: (€ 186.591,30)

Totale crediti netti: € 1.659.631,07

Debiti verso controllante

Debiti verso Comune di Como: € 3.008.850,50
Risconti passivi relativi a rapporti con il Comune di Como: € 169.674,54, di cui € 36.489,49 riferiti a contratti originati nell'anno 2017 ed € 133.185,05 a contratti originati nell'anno 2024.

Totale debiti e ratei passivi: € 3.178.525,04

Rapporti economici

Ricavi

Integrazione tariffaria per obblighi di servizio pubblico centri sportivi: € 1.000.000,00

Contributi Centro Sportivo di Casate: € 161.533,60, di cui € 60.729,47 ed € 100.804,13 riferiti a rapporti originati rispettivamente negli anni 2017 e 2024.

Corrispettivi per occupazione stalli: € 24.604,51

Totale ricavi: € 1.186.138,11

Costi

Corrispettivi per gestione servizi: € 6.050.000,00 (aree sosta € 5.950.000,00; illuminazione votiva € 100.000,00)

Costi per servizi, principalmente riferiti a utenze: € 139.086,40 (utenza piscina Sinigaglia € 135.002,40; canone locale Via Sirtori € 4.084,00)

Sopravvenienze passive € 65.027,64

Imposte e tasse: € 144.541,93 (Tari € 128.252,93; Imu € 15.545,00; imposta pubblicità € 744,00)

Totale costi € 6.398.655,97.

Effetti sullo stato patrimoniale

I crediti commerciali comprendono i crediti già analizzati alla voce "Crediti verso controllanti" e non ancora incassati alla data di chiusura dell'esercizio.

I debiti commerciali si riferiscono ai corrispettivi dovuti al Comune di Como e non ancora pagati alla data di riferimento del bilancio, già analizzati alla voce "Debiti verso controllanti".

I risconti passivi includono contributi in conto impianti relativi agli interventi presso il Centro Sportivo di Casate, contabilizzati secondo il principio della competenza economica.

Contributo Centro Sportivo di Casate – anno 2017

Il conto “Altri ricavi e proventi” include una quota pari a € 76.615,60, corrispondente al corrispettivo dovuto dal Comune alla Società in conformità con l’accordo integrativo sottoscritto in data 20 giugno 2017.

Il contributo annuale pari a € 76.615,60 è stato imputato a conto economico per € 60.729,47, mentre la restante quota è stata rinviata agli esercizi successivi mediante risconto passivo, in applicazione del principio della competenza economica.

A tal fine, è stato rilevato un risconto passivo pari a € 15.886,13. Il saldo residuo dei risconti ammonta a € 36.489,49.

Gli ammortamenti relativi all’investimento sono stati iscritti nel conto economico per un importo di € 60.729,47, determinati in base alla vita utile del bene e al metodo di ammortamento adottato.

Contributo Centro Sportivo di Casate – anno 2024

Nel corso del 2024 il Comune di Como ha stanziato un importo massimo pari a € 657.595,53 (comprensivo di oneri e IVA) per la realizzazione di interventi presso il Centro Sportivo di Casate.

Alla data del 31/12/2025 i costi complessivamente sostenuti ammontano a € 469.165,02, di cui € 136.300,31 di competenza dell’esercizio.

La quota di competenza del Comune, pari a € 100.804,13, è stata rilevata tra i ricavi, mentre la restante parte è rimasta a carico della Società.

I contributi ricevuti sono stati contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica, mediante rilevazione di risconti passivi per € 133.185,05 relativi alla quota rinviata agli esercizi successivi.

Garanzie e depositi a favore del Comune di Como	Importo	Natura del rapporto
Clausole di garanzia		
La Società ha rilasciato delle polizze fidejussorie	40.000,00 €	Finanziario
Deposito cauzionale per immobile Via Sirtori	3.462,50 €	Finanziario

La Società intrattiene inoltre rapporti con ASF Autolinee S.r.l., con sede in Via Asiago 16/18, C.F. e P. IVA 02660190139.

Al 31/12/2025 risultano:

- Debiti per rivendita titoli di viaggio: € 11.131,14
- Ricavi per rivendita titoli di viaggio: € 2.197,74

Non sussistono ulteriori rapporti di natura patrimoniale ed economica con altri enti o società oggetto di consolidamento da parte del Comune di Como.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell’art. 2427 punto 22-ter si segnala che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

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

Per quanto riguarda i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell’esercizio, si rinvia a quanto già illustrato nella parte iniziale della presente nota integrativa.

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

Ai sensi dell'art. 2427 c.c. n. 22-quinquies e n.22-sexies si riportano di seguito le informazioni dell'impresa che redige il Bilancio Consolidato del gruppo che include la società.

	Insieme più grande	Insieme più piccolo
Nome dell'impresa	Comune di Como	
Città (se in Italia) o stato estero	Como	
Codice fiscale (per imprese italiane)	80005370137	
Luogo di deposito del bilancio consolidato	Como	

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

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non utilizza strumenti derivati.

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

La Società appartiene al comune di Como che esercita la direzione e coordinamento .

Nei seguenti prospetti vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato dalla Società che esercita la direzione ed il coordinamento, come disposto dal comma 4 dell'art. 2497-bis del Codice Civile.

Prospetto riepilogativo dello stato patrimoniale 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	622.600.374	616.322.287
C) Attivo circolante	186.223.067	180.915.108
D) Ratei e risconti attivi	0	0
Totale attivo	808.823.441	797.237.395
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	108.638.246	108.638.246
Riserve	530.282.007	529.508.067
Utile (perdita) dell'esercizio	16.981.017	(2.658.391)
Totale patrimonio netto	655.901.270	635.487.922
B) Fondi per rischi e oneri	12.305.337	15.447.670

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	0	0
D) Debiti	50.265.872	60.382.058
E) Ratei e risconti passivi	90.350.962	85.919.745
Totale passivo	808.823.441	797.237.395

Prospetto riepilogativo del conto economico 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) Valore della produzione	118.339.351	117.799.623
B) Costi della produzione	119.124.295	128.180.740
C) Proventi e oneri finanziari	1.752.815	1.591.244
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	17.439.708	7.386.541
Imposte sul reddito dell'esercizio	1.426.562	1.255.059
Utile (perdita) dell'esercizio	16.981.017	(2.658.391)

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

Si precisa che CSU è una società a responsabilità limitata a totale partecipazione pubblica, soggetta all'indirizzo, direzione e controllo del Comune di Como, che detiene il 100% delle quote. Tutta l'attività della Società, in quanto requisito statutario, deriva da rapporti con la pubblica amministrazione. La Società opera prevalentemente in regime di affidamento diretto da parte dell'ente controllante.

In via prudenziale, la Società fornisce le informazioni previste dall'art. 1, commi 125-129, della Legge n. 124/2017.

Incassi registrati nel 2025

A) Comune di Como C.F. 80005370137 – Via Vittorio Emanuele II n. 97 – 22100 Como

La Società ha incassato i seguenti importi:

1. € 851.527,84 (ottocentocinquantomilacinquecentoventisette/84) per l'affidamento dei servizi di cui al disciplinare tecnico-economico relativo alla gestione delle strutture sportive "Centro Sportivo di Sagnino - Caduti di Nassirya", "Centro Sportivo di Casate" e "Piscina comunale G. Sinigaglia", con annessa concessione di beni/aree di proprietà comunale strumentali allo svolgimento del servizio (contabilizzato nel 2024 e incassato nel 2025).
2. € 10.832,50 (diecimilaottocentotrentadue/50) per indennità di occupazione aree di sosta (contabilizzato nel 2024 e incassato nel 2025).
3. € 54.496,86 (cinquantaquattromilaquattrocentonovantasei/86) quale saldo del corrispettivo per impianti sportivi relativo all'anno 2023.

La Società utilizza, a titolo di comodato d'uso gratuito, un appartamento sito in Como, Via Giulini n. 15. Il relativo canone annuo è stimato in € 10.000,00 e rappresenta un vantaggio economico di natura non monetaria.

Le informazioni che seguono sono fornite a titolo informativo e non rilevano ai fini dell'art. 1, comma 125, della Legge n. 124/2017.

Crediti iscritti e non incassati al 31.12.2025

Comune di Como C.F. 80005370137 – Via Vittorio Emanuele II n. 97 – 22100 Como

4. € 1.000.000,00 (unmilione/00) per affidamento dei servizi relativi alla gestione delle strutture sportive sopra indicate (contabilizzato nel 2025 e non incassato al 31.12.2025).
5. € 24.604,51 (ventiquattromilaseicentoquattro/51) per indennità di occupazione aree di sosta (contabilizzato nel 2025 e non incassato al 31.12.2025).
6. € 400.610,69 (quattrocentomilaseicentodieci/69) per risorse finanziarie destinate a interventi urgenti presso il Centro Sportivo (contabilizzato nel 2024 e non incassato al 31.12.2025).
7. € 76.615,60 (settantaseimilaseicentoquindici/60) quale corrispettivo previsto dall'accordo integrativo ex art. 8 sottoscritto in data 20 giugno 2017 (contabilizzato nel 2023 e non incassato al 31.12.2025).

8. € 76.615,60 (settantaseimilaseicentoquindici/60) quale corrispettivo previsto dal medesimo accordo (contabilizzato nel 2024 e non incassato al 31.12.2025).
9. € 76.615,60 (settantaseimilaseicentoquindici/60) quale corrispettivo previsto dal medesimo accordo (contabilizzato nel 2025 e non incassato al 31.12.2025).
10. € 49.996,80 (quarantanovemilanovecentonovantasei/80) per indennità di occupazione aree di sosta (contabilizzato nel 2023 e non incassato al 31.12.2025).
11. € 141.163,56 (centoquarantunomilacentosessantatré/56) per crediti riferiti ad anni pregressi non incassati al 31.12.2025.

La Società ha operato sulla base dell'accordo quadro del 23 dicembre 2015 per la gestione dei servizi pubblici locali (autosili, aree di sosta, aree portuali, illuminazione votiva e centri sportivi).

Le informazioni che seguono sono fornite a titolo aggiuntivo e non rilevano ai fini della Legge n. 124/2017.

Gli incassi relativi ai singoli servizi nell'esercizio 2025 risultano così suddivisi:

Servizio	Riscossione (€)	Versamento in banca (€)
Aree di sosta	7.599.641,60	7.593.071,62
Autosilo Via Auguadri	1.970.817,75	2.001.029,28
Autosilo Val Mulini	191.281,47	186.351,85
Aree portuali	492.534,61	492.502,61
Illuminazione votiva	259.738,71	259.765,71
Centri sportivi	1.119.062,73	1.131.939,27
Totale	11.633.076,87	11.664.660,34

B) Azienda Socio Sanitaria Territoriale Lariana

C.F. 03622110132 – Via Napoleona n. 11 – 22100 Como

La Società ha incassato:

1. € 51.893,19 (cinquantunomilaottocentonovantatré/19), di cui versati in banca € 51.905,68 (cinquantunomilanovecentocinque/68) al 31.12.2025, IVA inclusa, relativi:
 - alla convenzione per la gestione dell'area di sosta presso l'ex Ospedale Psichiatrico San Martino di Como (Via Castelnuovo);
 - alla convenzione per la gestione dell'area di sosta presso il Presidio Ospedaliero Sant'Anna (Via Napoleona n. 60).

C) Crediti d'imposta per investimenti in beni strumentali

Nel corso dell'esercizio la Società ha maturato e/o utilizzato crediti d'imposta per investimenti in beni strumentali ai sensi della normativa vigente.

Tali crediti, rientranti tra gli aiuti di Stato automaticamente concessi, sono stati utilizzati in compensazione tramite modello F24 per i seguenti importi:

- anno 2020: € 648,27 (D.L. 160/2019 – L. 178/2020)
- anno 2022: € 26.906,20 (L. 178/2020)
- anno 2024: € 4.283,34 (L. 178/2020 e successive modificazioni)

I suddetti crediti risultano iscritti nel Registro Nazionale degli Aiuti di Stato.

Inoltre, nel corso dell'esercizio 2025, la Società ha beneficiato di un credito d'imposta pari a € 3.000,00 per interventi di efficientamento energetico (installazione di impianto termico).

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-septies si propone all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio la seguente destinazione dell'utile di esercizio:

Descrizione	Valore
Utile dell'esercizio:	

- a Riserva straordinaria	83.010
Totale	83.010

Tempi di pagamento delle transazioni commerciali

Ai sensi dell'art. 7-ter D. Lgs. 231/2002 si segnala che il tempo medio di pagamento dei fornitori nelle transazioni commerciali è mediamente pari a 30 giorni dalla data di ricezione della fattura. Eventuali ritardi fisiologici rispetto al termine pattuito sono limitati a 10 giorni lavorativi.

Le politiche commerciali della società non prevedono richieste nei confronti dei fornitori per ottenere particolari dilazioni.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Como, 27 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Unico

Ing. Maximiliano Galli