

CASA DEI RAGAZZI
ISTITUTO ASSISTENZA MINORI E ANZIANI IMPRESA SOCIALE

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2025

RELAZIONE DI MISSIONE

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 di Casa dei Ragazzi Istituto Assistenza Minori ed Anziani Impresa Sociale (a seguire CDR IAMA Impresa Sociale), è stato redatto in base alle disposizioni dell'articolo 13 comma 1 e 3 del decreto legislativo n°117 del 2017 (anche "Codice del Terzo Settore") ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal rendiconto gestionale e dalla relazione di missione, nel rispetto dei modelli adottati con il D.M. 39/2020.

Come previsto nell'*Introduzione* al Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 05 marzo 2020 (anche "decreto ministeriale"), *"la predisposizione del bilancio di esercizio degli enti di cui all'art.13 comma 1 del codice del Terzo Settore è conforme alle clausole generali, ai principi generali di bilancio e ai criteri di valutazione di cui, rispettivamente, agli art. 2423, 2423 bis, e 2426 del codice civile e ai principi contabili nazionali in quanto compatibili con l'assenza dello scopo di lucro e con le finalità civiche e solidaristiche e di utilità sociale degli enti del Terzo Settore."*

Pertanto gli Enti del Terzo Settore, e nel caso specifico CDR IAMA Impresa Sociale, osservano le regole di rilevazione e valutazione contenute nei principi contabili nazionali OIC, ad eccezione delle previsioni specifiche previste nel principio contabile ETS n.35, pubblicato il 03 febbraio 2022, le cui disposizioni si applicano a partire dai bilanci chiusi od in corso al 31 dicembre 2021.

In particolare il principio contabile ETS n.35 ha lo scopo di disciplinare i criteri per:

- (i) la presentazione dello stato patrimoniale, del rendiconto gestionale e della relazione di missione con particolare riguardo alla loro struttura e al loro contenuto e
- (ii) la rilevazione e valutazione delle seguenti fattispecie tipiche degli enti del Terzo Settore: transazioni non sinallagmatiche, quote associative e apporti da soci fondatori e svalutazione delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Informazioni generali

CDR IAMA Impresa Sociale è un'Associazione (Onlus fino alla data del 31 dicembre

2025) che opera dal 1973 sul territorio meratese, lecchese e milanese nell'ambito dei servizi alla persona, ispirandosi al mantenimento delle abilità individuali di ogni ospite, valorizzandone le risorse, le capacità, stimolando le curiosità ed affiancandogli ospiti nello sviluppo della propria personalità.

Le due sedi di Olgiate Molgora e quella di Milano sono i luoghi cardine dell'attività dell'Associazione.

CDR IAMA Impresa Sociale mette le proprie attività a disposizione delle famiglie con parenti disabili minori o adulti, erogando servizi differenziati per tipologia e fasce d'età. La posizione centrale di Olgiate Molgora tra le due cittadine sedi dei distretti ospedalieri, Merate e Lecco, permette la collaborazione costante con i servizi che si occupano di fragilità e disabilità.

CDR IAMA Impresa Sociale gestisce:

- due *R.S.D. per disabili*, *RSD Casa dei Ragazzi* e *RSD Le Corti dei Ragazzi* (quest'ultima inaugurata a metà 2023), accreditate da Regione Lombardia, dove sono ospitate persone con disabilità fisica e psichica,
- un *C.S.E.*, accreditato da Regione Lombardia, che accoglie disabili adulti nelle ore diurne, offrendo interventi di tipo socio-educativo e socio-animativo,
- un *C.E.D.* la "*Casa di Sophia*" per minori nato per dare risposte concrete alle famiglie e ai bambini con fragilità e disabilità,
- una *Fattoria dei Ragazzi* dove si svolge quotidianamente il lavoro di accudimento di animali e di coltura di piante, oltre ad attività di tirocinio curriculare ed extracurriculare e attività integrate con i servizi per disabili del territorio di Merate e Lecco e con i vari ordini di scuole, inclusa l'equitazione integrata.

Si evidenzia, come più ampiamente illustrato nella sezione "Illustrazione dell'andamento economico e finanziario dell'ente e delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie", che l'Assemblea Straordinaria dell'Ente in data 11 febbraio 2026, con atto notaio dott. Ugo Friedmann, ha deliberato la modifica da ONLUS a Impresa Sociale con approvazione di un nuovo statuto sociale per adeguamento alle prescrizioni del D. Lgs. 112 del 03.07.2017 e successive modifiche ed integrazioni riguardante la normativa sugli Enti del Terzo Settore; il suddetto atto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano ufficio di Milano 1 in data 16.02.2026 al N. 10547 serie 1T.

In data 31 marzo 2026 il Registro delle Imprese di Milano ha evaso il protocollo n. 103749/2026 del 18.02.2026 con iscrizione dell'Ente nell'apposita sezione speciale in

qualità di Impresa Sociale. Pertanto dal 31 marzo 2026 la Casa dei Ragazzi Istituto Assistenza Minori ed Anziani Impresa Sociale risulta iscritta al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) nella sezione Imprese Sociali.

Alla data del 31.12.2025 l'Ente conta n. 35 Soci che sono periodicamente aggiornati sulle attività poste in essere dall'Ente e che partecipano alle assemblee programmate e convocate dall'Ente.

Non risulta alcuna attività svolta nei loro confronti.

Illustrazione delle poste di bilancio

Il bilancio deve fornire le informazioni utili a soddisfare le esigenze informative di coloro che forniscono od intendono fornire risorse all'Ente, nonché di coloro che beneficiano dell'attività svolta dall'Ente.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è composto dai seguenti documenti: stato patrimoniale, il rendiconto gestionale e la relazione di missione, redatti in unità di Euro, salvo ove diversamente specificato.

Lo stato patrimoniale ed il rendiconto gestionale non presentano accorpamenti od eliminazioni di voci rispetto al modello ministeriale. Qualora un elemento appartenga a più voci dello stato patrimoniale, viene fornita adeguata informativa nel commento alle specifiche voci, se ciò sia necessario ai fini della comprensione del bilancio. Inoltre viene fornita informativa circa i criteri seguiti per la classificazione delle voci nelle diverse aree del rendiconto gestionale nel commento introduttivo al suddetto rendiconto.

Così come previsto nell'*Introduzione* al decreto ministeriale, il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i principi contabili 'OIC'), ad eccezione delle previsioni specifiche previste nel principio contabile ETS n.35.

La valutazione delle voci di bilancio risponde ai criteri generali della prudenza e della competenza, mentre la rilevazione e la presentazione delle voci tengono conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC. Sono stati altresì rispettati i postulati della costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni. Pertanto:

- La valutazione degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano

compensare i minusvalori di altri. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

— Si è tenuto conto dei proventi e oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al rendiconto gestionale ai fini della determinazione del risultato d'esercizio.

— L'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici.

— La rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio, tenendo conto sia di elementi qualitativi che quantitativi.

— L'organo di amministrazione ha effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'ente di continuare a svolgere la propria attività per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. La valutazione effettuata non ha identificato incertezze in merito a tale capacità anche grazie alla consistente capitalizzazione dell'Ente.

— I criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente al fine di ottenere una omogenea misurazione dei risultati dell'Ente nel tempo. Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Rendiconto Gestionale e della Relazione di Missione sono stati indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2024.

Si ricorda che l'esercizio chiuso al 31.12.2021 ha rappresentato il primo esercizio di applicazione del principio contabile ETS n.35. L'Ente, così come consentito dal suddetto principio nelle disposizioni di prima applicazione, ha effettuato la sua applicazione prospettivamente a decorrere dal 01.01.2021 non essendo fattibile e/o eccessivamente oneroso il calcolo dell'effetto cumulato pregresso del cambiamento di principio.

Criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo d'acquisto; gli importi sono al netto delle quote di ammortamento calcolate sistematicamente in relazione alla residua utilità futura delle immobilizzazioni stesse.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo effettivamente sostenuto per la loro acquisizione, ovvero al loro costo d'acquisto comprensivo dei relativi oneri accessori.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati quali costi dell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene.

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione; l'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

I terreni e le opere d'arte non sono oggetto di ammortamento.

I fabbricati, il cui presumibile valore residuo risulta pari o superiore al valore netto contabile degli stessi, non sono oggetto di ammortamento.

Le principali aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| • Fabbricati | 3% |
| • Impianti | 8%-10%-12%-15% |
| • Macchinari | 12,5% |
| • Attrezzatura | 12,5%-25% |
| • Mobili e arredi | 10%-12% |
| • Macchine d'ufficio elettroniche | 20% |

Le immobilizzazioni materiali in corso sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del cespite. Esse rimangono iscritte come tali fino alla data in cui il bene è disponibile e pronto per l'uso; a tale data l'immobilizzazione materiale è riclassificata nella specifica voce di pertinenza dell'attivo.

Immobilizzazioni finanziarie - Titoli

I titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'Ente per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Ente di detenerli per un periodo prolungato di tempo sono classificati nelle immobilizzazioni finanziarie.

I titoli sono inizialmente iscritti al costo di acquisto o di sottoscrizione. Tale costo non può essere mantenuto se il titolo alla data di chiusura dell'esercizio risulta durevolmente di valore inferiore al valore di costo; qualora vengano meno le ragioni che avevano indotto a rettificare il valore di libro dei titoli, si procede al ripristino di valore del titolo fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Si rileva che il criterio del costo ammortizzato non risulta applicato non essendo determinabili i flussi di liquidità prodotti dai titoli.

Crediti

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti siano irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine; tali crediti sono valutati al loro valore nominale, al netto delle perdite e delle svalutazioni stimate per adeguare gli stessi al loro valore di presumibile realizzo.

Debiti

I debiti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti siano irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo; tali debiti sono valutati al loro valore nominale.

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente le quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. In particolare:

- i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile i cui valori sono stimati,

- i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenzacerta, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza connesse ad obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi. Gli accantonamenti ai fondi rischi ed oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate a tale titolo dai dipendenti in forza alla data di bilancio, al netto degli acconti erogati, delle anticipazioni parziali erogate, nonché delle quote trasferite ai fondi di previdenza complementare o al fondo di tesoreria gestito dall'INPS.

Ricavi e proventi, costi ed oneri

I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di prudenza e di competenza.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, nazionale e regionale, ed applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio.

Utilizzo di stime

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, qualora non derivanti da stime errate, sono rilevati nel rendiconto gestionale dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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

di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati nella relazione di missione, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Transazioni non sinallagmatiche

Le transazioni non sinallagmatiche, ossia le transazioni per le quali non è prevista una controprestazione (es. erogazioni liberali, proventi da 5 per mille, raccolta fondi, contributi ecc.), danno luogo all'iscrizione nello stato patrimoniale di attività rilevate al fair value alla data di acquisizione. In contropartita all'iscrizione nello stato patrimoniale delle attività sono rilevati dei proventi nel rendiconto gestionale sulla base della tipologia di attività svolta.

Qualora le risorse ricevute siano sottoposte ad un vincolo dell'organo amministrativo o del donatore, le attività saranno rilevate in contropartita ad apposite riserve vincolate di patrimonio netto, che saranno rilasciate in proporzione all'esaurirsi del vincolo. Analogamente qualora il donatore imponga una condizione, correlata ad un evento futuro e incerto, le attività saranno rilevate in contropartita alla voce "debiti per le erogazioni liberali condizionate", che saranno rilasciati in proporzione al venir meno della condizione.

L'iscrizione delle attività al fair value avviene quando lo stesso è attendibilmente stimabile. Qualora il fair value non sia attendibilmente stimabile, l'Ente ne dà conto nella relazione di missione.

I beni acquistati ad un valore simbolico rispetto al loro reale valore di mercato sono contabilizzati secondo le previsioni per le transazioni non sinallagmatiche.

I beni di magazzino ricevuti gratuitamente nel corso dell'anno possono essere rilevati al loro fair value al termine dell'esercizio anziché al loro fair value al momento dell'iscrizione in bilancio.

Analisi delle voci dello Stato Patrimoniale

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Ammontano al 31.12.2025 a € 21.668.719 (al 31.12.2024 € 22.022.942) e sono dettagliatamente analizzate nel prospetto Allegato 2. Si precisa che nell'esercizio e nei precedenti esercizi:

- non sono state effettuate rivalutazioni, né svalutazioni;
- non risultano immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito o di permuta;
- non sono stati ricevuti contributi contabilizzati a riduzione del costo delle immobilizzazioni.

Si ricorda che la voce “terreni” complessivamente pari a € 1.108.299, invariata rispetto al precedente esercizio, include € 1.016.564 quale costo di acquisto del terreno sito nel compendio immobiliare “Casa Colonica Nava” nel Comune di Olgiate Molgora, perfezionato con atto notarile del 30 luglio 2020; su tale area insiste la costruzione *RSD Le Corti dei Ragazzi*.

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti verso altri

I crediti verso altri – esigibili oltre l'esercizio successivo, pari complessivamente al 31.12.2025 a € 615 sono costituiti dai depositi cauzionali versati relativi ad utenze.

Titoli

I titoli ammontano complessivamente al 31.12.2025 a € 6.849.251 (al 31.12.2024 € 7.259.570).

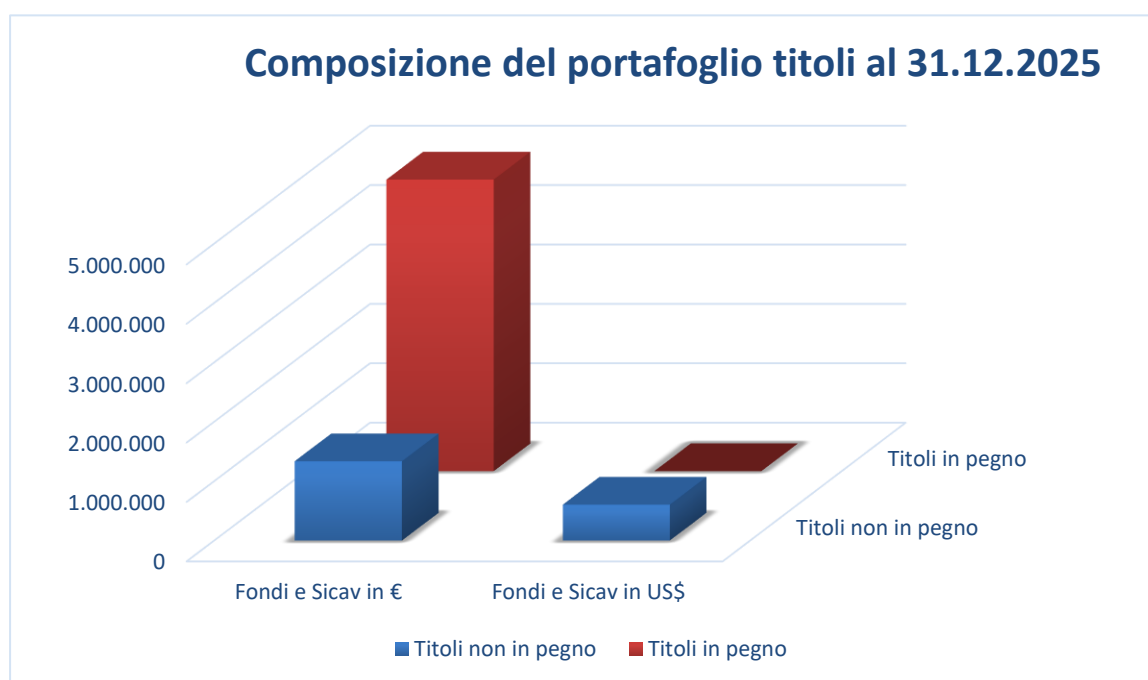
Si ricorda che con riferimento al contratto di finanziamento sottoscritto con la Banca Nazionale del Lavoro nel dicembre 2021, menzionato nel commento alla voce “debiti verso banche”, l'Ente ha sottoscritto in data 17.12.2021 un atto di pegno con cui ha costituito in garanzia a favore dell'istituto di credito parte del proprio portafoglio titoli, per un valore pari ad € 6.849.251. In data 18 dicembre 2025 l'Ente ha sottoscritto un nuovo atto di pegno, quale estensione del precedente, nel quale viene rideterminato il portafoglio titoli costituito in garanzia per un valore pari a € 4.909.763.

La movimentazione del portafoglio titoli risulta analizzata come segue:

	Titoli	Titoli costituiti in pegno	Totale titoli in portafoglio
01.01.2025	410.319	6.849.251	7.259.570
Riclassifica	1.939.488	(1.939.488)	-
Acquisti	-	-	-

Cessioni	(410.319)	-	(410.319)
31.12.2025	1.939.488	4.909.763	6.849.251

La composizione del portafoglio titoli, complessivamente pari a € 6.849.251, suddiviso per tipologia e per disponibilità, è rappresentato dal grafico che segue:



Attivo circolante

Crediti verso utenti e clienti

Tale voce ammonta al 31.12.2025 a € 554.892 (al 31.12.2024 € 496.128) e risulta costituito dai crediti, interamente esigibili entro l'esercizio successivo, vantati verso utenti e clienti in essere alla data di chiusura dell'esercizio.

Si precisa che tale voce, come nel precedente esercizio, include l'importo di € 300.000 quale credito vantato nei confronti dell'acquirente dell'immobile sito in Milano via Muratori, oggetto di cessione nell'ottobre 2024; tale somma, come convenuto nell'atto di vendita, sarà pagata senza alcun interesse alla liberazione totale dell'immobile entro e non oltre il 31 dicembre 2027.

Crediti verso enti pubblici

Tale voce ammonta al 31.12.2025 a € 389.132 (al 31.12.2024 € 401.244) e risulta costituito dai crediti, interamente esigibili entro l'esercizio successivo, vantati verso enti

pubblici in essere alla data di chiusura dell'esercizio; in particolare i crediti maggiormente significativi risultano i seguenti:

- € 173.857 (al 31.12.2024 € 153.447) quale credito nei confronti di A.T.S. Brianza,
- € 164.556 (al 31.12.2024 € 179.993) quale credito complessivo nei confronti di Comuni, di cui € 30.219 (al 31.12.2024 € 78.575) verso il Comune di Milano ed € 39.055 verso il Comune di Olgiate Molgora,
- € 30.834 (al 31.12.2024 € 31.942) quale credito nei confronti del Grande Ospedale Metropolitano di Niguarda.

Crediti verso altri enti del Terzo Settore

Tale voce ammonta al 31.12.2025 a € 814 (al 31.12.2024 € 2.654) ed è costituita dal credito complessivo, esigibile entro l'esercizio successivo, vantato nei confronti di ONLUS.

Crediti tributari

Tale voce al 31.12.2025 risulta pari a "0"; al 31.12.2024 risultava costituita dal credito IVA di € 1.609 e dal credito IRES di € 8.700.

Crediti verso altri

I crediti verso altri, interamente esigibili entro l'esercizio successivo, complessivamente pari a € 732.152 (al 31.12.2024 € 14.295), includono:

- € 718.596 quale credito derivante dalla successione della Signora Bianca Giovanna Moretti deceduta il 12 agosto 2025 e di cui l'Ente risulta essere stato designato erede per la quota di un terzo insieme ad altri due Enti del Terzo Settore; trattasi di eredità costituita da liquidità, titoli, immobili e una quota di una società in accomandita semplice a cui risultano intestate unità immobiliari site a Milano ed
- € 9.520 quale credito relativo al rimborso IMU dell'anno 2019 riconosciuto dal Comune di Milano ed incassato in data 04 maggio 2026.

Disponibilità liquide

Ammontano al 31.12.2025 a € 331.057 (al 31.12.2024 € 1.007.627) e sono costituite dalle disponibilità liquide presso banche e dalla giacenza di cassa in essere alla data di chiusura

dell'esercizio, di seguito dettagliate:

	31.12.2025	31.12.2024
Conti correnti attivi presso banche	327.032	1.004.091
Conto corrente vincolato	132	231
<i>Depositi bancari</i>	<i>327.164</i>	<i>1.004.322</i>
Cassa	3.858	3.171
Carte di credito	35	134
<i>Cassa</i>	<i>3.893</i>	<i>3.305</i>
<i>Totale disponibilità liquide</i>	<i>331.057</i>	<i>1.007.627</i>

Si ricorda che la voce “depositi bancari” include il saldo del conto corrente vincolato infruttifero, che ha accolto l'accredito del finanziamento di € 5.000.000 erogato dalla Banca Nazionale del Lavoro nel dicembre 2021, utilizzato specificamente per far fronte all'investimento della *RSD Le Corti dei Ragazzi*.

Ratei e Risconti attivi

Ammontano al 31.12.2025 a € 74.748 (al 31.12.2024 € 54.283) e sono dettagliati come segue:

	31.12.2025	31.12.2024
Ratei attivi	6.631	6.821
Risconti attivi	68.117	47.462
<i>Totale ratei e risconti attivi</i>	<i>74.748</i>	<i>54.283</i>

I *ratei attivi* al 31.12.2025 includono le quote di contributo del Fondo Sociale Regionale 2025 pari a € 4.831.

I *risconti attivi* sono costituiti dalle quote di costi anticipati di competenza di esercizi successivi, prevalentemente costi assicurativi, costi per abbonamenti, costi per noleggi, nonché dalla quota residua dell'imposta sostitutiva relativa al finanziamento erogato da Banca Intesa nel dicembre 2021.

Patrimonio netto

Ammonta al 31.12.2025 a € 24.886.310 (al 31.12.2024 € 25.135.843) ed evidenzia

un decremento rispetto al precedente esercizio di € 249.533 costituito dal disavanzo dell'esercizio.

Si precisa che l'Ente, nato nel 2014, dalla fusione per incorporazione di "CASA DEI RAGAZZI TREVES DE SANCTIS- ONLUS" (incorporante) E "ISTITUTO DI ASSISTENZA AI MINORI ED AGLI ANZIANI" (incorporata) presenta un fondo di dotazione di € 21.770.343 costituito dal "capitale" (fondo di dotazione e riserve patrimoniali) dei due enti alla data di fusione.

Il patrimonio vincolato al 31.12.2025 assomma ad € 3.365.500 (al 31.12.2024 € 2.552.869) e risulta interamente costituito da riserve statutarie, dettagliate come segue:

- € 644.245 quale riserva derivante dall'operazione di fusione e
- € 2.721.255 quale ammontare degli avanzi residui degli esercizi precedenti al netto dell'utilizzo per copertura dei disavanzi, dettagliato come segue:

	avanzo (disavanzo)
esercizio 2014	539.433
esercizio 2015	62.191
esercizio 2016	250.874
esercizio 2017	(122.123)
esercizio 2018	53.052
esercizio 2019	(60.834)
esercizio 2020	1.953.103
esercizio 2021	(279.081)
esercizio 2022	(181.447)
esercizio 2023	(306.544)
esercizio 2024	812.631
<i>Totale</i>	<i>2.721.255</i>

Si precisa che non sussistono vincoli alle suddette riserve. Si precisa altresì che non sussistono impegni di spesa o di reinvestimento di fondi o contributi ricevuti con finalità specifiche.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Ammonta al 31.12.2025 a € 640.856 (al 31.12.2024 € 620.836) e rappresenta l'effettivo debito dell'Ente maturato nei confronti dei sessantasette dipendenti in forza al 31.12.2025 (cinquantotto dipendenti al 31.12.2024).

La forza lavoro nell'esercizio ha registrato:

- n°33 assunzioni e
- n°24 dimissioni.

La movimentazione di tale voce risulta analizzata come segue:

Saldo 01.01.2025	620.836
Accantonamento dell'esercizio	125.182
Utilizzo dell'esercizio	(86.872)
Anticipi erogati nell'esercizio	(9.874)
Decremento dell'esercizio	(8.416)
Saldo 31.12.2025	640.856

La voce "utilizzo dell'esercizio" complessivamente pari a € 86.872 è costituita come segue:

- € 67.033 quali somme erogate ai dipendenti dimessi nell'esercizio ed
- € 19.839 quali somme versate ai Fondi di Previdenza Complementari.

La voce "decremento dell'esercizio" pari a € 8.416 è costituita dalla somma ancora da liquidare ad un dipendente dimesso nel dicembre 2025, riclassificata nella voce *debiti verso dipendenti*.

Debiti

L'analisi dei debiti, distintamente per ciascuna voce, è di seguito esposta; preliminarmente si precisa che non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, ad eccezione di quanto di seguito precisato.

Debiti verso banche

Tale voce ammonta complessivamente a € 3.785.379 e risulta costituita interamente dal debito residuo relativo al finanziamento di € 5.000.000 sottoscritto in data 17.12.2021, erogato dalla Banca Nazionale del Lavoro, destinato alla costruzione della residenza *RSD Le Corti dei Ragazzi*; tale finanziamento, avente una durata di 10 anni di cui 24

mesi di preammortamento, sarà rimborsato in 96 rate mensili posticipate costanti di cui la prima avente scadenza il 17.01.2024 e l'ultima il 17.12.2031. Pertanto alla data del 31.12.2025 la quota di tale debito esigibile oltre l'esercizio successivo ammonta a € 3.169.364 (al 31.12.2024 € 3.785.379); si precisa altresì che l'ammontare del debito avente scadenza oltre 5 anni assomma a € 645.967 (al 31.12.2024 € 1.285.830).

Tale finanziamento risulta garantito dalla sottoscrizione di un atto di pegno a favore della banca. Tale atto sottoscritto originariamente nel dicembre 2021 era costituito da un portafoglio di trentuno titoli di proprietà dell'ente, il cui valore di costo ammontava complessivamente a € 6.849.251, valutati dalla banca per complessivi € 7.320.515; come già rilevato nel commento alla voce "Immobilizzazioni finanziarie – titoli", in data 18 dicembre 2025 l'Ente ha sottoscritto un nuovo atto di pegno, quale estensione del precedente, nel quale viene rideterminato il portafoglio titoli costituito in garanzia in ventitré titoli, il cui valore di costo ammonta complessivamente a € 4.909.763, valutati dalla banca per complessivi € 5.487.264.

Debiti verso fornitori - esigibili entro l'esercizio successivo

I *Debiti verso fornitori* ammontano complessivamente a € 612.758 (al 31.12.2024 € 507.086).

Si precisa che tale voce al 31.12.2025 include l'importo di € 113.337 (al 31.12.2024 € 111.844) quale debito verso la società Seriana 2000 Soc. Coop. Onlus cui l'Ente a decorrere dal 01.01.2024 ha affidato l'appalto della gestione dei servizi infermieristici presso le RSD *Casa dei Ragazzi* e *La Corte dei Ragazzi*.

Debiti tributari - esigibili entro l'esercizio successivo

Tale voce ammonta complessivamente a € 128.065 (al 31.12.2024 € 54.215) ed è costituita come segue:

- € 10.201 quale debito IRES,
- € 303 quale debito IVA (al 31.12.2024 € 4.844),
- € 20.609 quale debito IRPEF (al 31.12.2024 € 48.857),
- € 208 quale debito per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR (al 31.12.2024 € 514) e
- € 96.744 quale debito IMU relativo all'accertamento degli anni 2021, 2022, 2023 e 2024 integralmente pagato nei primi mesi dell'anno 2026.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale - esigibili entro l'esercizio successivo

Tale voce ammonta complessivamente a € 96.266 (al 31.12.2024 € 88.933) ed include il debito nei confronti dell'INPS pari € 80.299 (al 31.12.2024 € 72.663).

Debiti verso dipendenti e collaboratori - esigibili entro l'esercizio successivo

Tale voce ammonta ad € 356.936 (al 31.12.2024 € 330.802) ed include:

- il debito per ferie, permessi, R.O.L. e flessibilità maturati dal personale dipendente alla data di chiusura dell'esercizio pari a € 194.325 (al 31.12.2024 € 167.112),
- il debito per la 14esima mensilità maturata dal personale dipendente alla data di chiusura dell'esercizio € 71.427 (al 31.12.2024 € 46.631) e
- il debito verso dipendenti, invariato rispetto al precedente esercizio, pari a € 82.741 per gli arretrati riconosciuti a seguito del rinnovo, dal 16 novembre 2022, del CCNL Funzioni Locali per il triennio 2019-2021

Altri debiti

Tale voce ammonta complessivamente a € 86.659 (al 31.12.2024 € 108.572).

L'ammontare esigibile entro l'esercizio successivo, pari a € 84.859 (al 31.12.2024 € 105.522), include l'importo di € 79.200 quale ammontare complessivo delle cauzioni versate dagli ospiti delle RSD come previsto nella Carta dei Servizi delle Residenze (al 31.12.2024 € 64.800).

La quota esigibile oltre l'esercizio successivo, pari a € 1.800, è costituita dal deposito cauzionale incassato nell'esercizio 2023 relativo alla sottoscrizione del contratto di locazione di un immobile (ufficio) in Milano corso di Porta Vigentina.

Ratei e risconti passivi

Tale voce ammonta a € 8.151 (al 31.12.2024 € 27.407) ed è costituita come segue:

- ratei passivi per € 5.004 (al 31.12.2024 € 5.316). prevalentemente oneri finanziari di competenza,
- risconti passivi per € 3.147 (al 31.12.2024 € 22.091) quali quote di ricavi per affitti di competenza dell'esercizio successivo.

Analisi delle voci del Rendiconto Gestionale

Attività di interesse generale

L'analisi dell'attività di interesse generale risulta dettagliata nell'Allegato 1, che presenta il rendiconto gestionale relativo alla suddetta attività riclassificato per centri di costo, evidenziando i risultati gestionali delle diverse aree di attività.

Ad integrazione dell'analisi dettagliata presentata nel suddetto allegato, si forniscono le seguenti informazioni:

I “*Ricavi, rendite e proventi*”, complessivamente pari a € 5.161.211 (nel 2024 € 3.760.882), includono:

- Erogazioni liberali pari ad € 778.736 (nel 2024 € 54.164) costituite dalle donazioni effettuate all'Ente per lo svolgimento dell'attività sociale.

Tale voce include l'importo di € 718.596 derivante dalla successione della Signora Bianca Giovanna Moretti deceduta il 12 agosto 2025 di cui l'Ente risulta essere stato designato erede per la quota di un terzo insieme ad altri due Enti del Terzo Settore, come già evidenziato nel commento alla voce *Crediti verso altri*.

- Proventi del 5 per mille pari a € 7.899 (nel 2024 € 9.061) sostanzialmente allineati ai proventi incassati nei precedenti esercizi.
- Ricavi per prestazioni e cessioni a terzi e Proventi da contratti con enti pubblici rispettivamente pari a € 2.078.005 e € 2.248.737 (nel 2024 € 1.543.496 e € 2.105.705).

La voce “*Ricavi per prestazioni e cessioni a terzi*” risulta sostanzialmente costituita dalla quota delle rette sociali a carico delle famiglie, complessivamente pari a € 1.996.212 (nel 2024 € 1.426.805), mentre la voce “*Proventi da contratti con enti pubblici*” è essenzialmente costituita dalla quota delle rette sociali a carico degli enti pubblici, complessivamente pari a € 684.428 (nel 2024 € 546.650) e dal budget riconosciuto dall'ATS pari a € 1.408.285 (nel 2024 € 1.401.759). L'analisi delle *rette sociali* risulta di seguito dettagliata:

Servizio	A carico delle famiglie		A carico dei Comuni		Totale	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
RSD - Casa dei Ragazzi	577.712	468.292	330.786	266.359	908.498	734.651

CSE	21.980	16.400	12.364	15.850	34.344	32.250
CED	4.880	3.860	-	-	4.880	3.860
RSD – <i>Le Corti dei Ragazzi</i>	1.391.640	938.253	341.278	264.441	1.732.918	1.202.694
Totale	1.996.212	1.426.805	684.428	546.650	2.680.640	1.973.455

Nel 2025 le rette sociali per i posti letto a contratto con ATS Brianza hanno subito un incremento: dall'01/07/2025 sono passate da € 90,00 a € 100,00/die, mentre per i posti accreditati la retta è rimasta invariata in € 120,00/die.

Per i posti letto, la cui retta è in carico al Comune di Milano, la retta è € 75,69/die.

Il budget riconosciuto per l'anno 2025 dall'ATS per i 36 posti a contratto dell'Ente Gestore Unico è di € 1.392.045,90.

Per il CSE le rette a carico delle famiglie per i 15 utenti hanno subito un incremento passando da € 100,00 mensili a € 120,00 mensili. Anche per la parte a carico dei comuni abbiamo avuto un incremento di € 100,00/mese a utente.

Per il CED La Casa di Sophia resta un “mancato incasso” per la frequenza dei minori residenti nel Comune di Olgiate pari a circa € 20.000, dovuto alle clausole della Convenzione in essere con il Comune, proprietario dell'immobile in cui è ubicato il Servizio.

I “*Costi ed oneri*”, complessivamente pari a € 5.978.289 (nel 2024 € 5.191.681), risultano analizzati come segue:

- Materie prime, sussidiarie, e di consumo complessivamente pari a € 140.785 (nel 2024 € 121.818).

Le voci di costo maggiormente significative risultano le seguenti:

- € 85.040 (nel 2024 € 66.811) quali costi per l'acquisto di farmaci, prodotti per l'igiene e presidi destinati agli ospiti ed
- € 4.146 (nel 2024 € 7.796) quali costi per l'acquisto di biancheria, divise\calzature per il personale e detersivi destinati essenzialmente alle R.S.D.

- Servizi complessivamente pari a € 2.848.345 (nel 2024 € 2.257.912). Tale voce include le categorie di costo maggiormente significative di seguito analizzate.

▪ *Servizio infermieristico*

Assomma nel 2025 a € 680.070 (nel 2024 € 459.395) ed è costituito dal costo del servizio infermieristico presso le RSD *Casa dei Ragazzi* e *La Corte dei Ragazzi* appaltato alla società Seriana 2000 Soc. Coop. Onlus a decorrere dal 01.01.2024. Come già rilevato nel precedente esercizio, il servizio infermieristico esternalizzato ha consentito un alleggerimento notevole della problematica di reperimento del personale infermieristico (attualmente difficilmente reperibile), unitamente ad un effettivo risparmio del costo del servizio reso.

▪ *Servizio di ristorazione*

Assomma nel 2025 ad € 396.431 (nel 2024 € 371.473) ed è costituito dal costo del servizio di ristorazione esternalizzato ed affidato alla società RISTORAZIONE DOC s.r.l. di Milano a partire dal 01.01.2022.

▪ *Servizio medico e fisiokinesiterapistico*

Assomma nel 2025 a € 320.631 (nel 2024 € 125.076) ed è costituito dal costo dei professionisti (medici e fisiokinesiterapisti) di cui l'Ente si avvale, oltre il personale dipendente, specificatamente all'interno delle RSD, così suddivisi:

	2025		2024	
	n°	€	n°	€
Medico Direttore sanitario	1	67.671	1	55.546
Medici	6	98.344	4	24.120
Psicologo	1	33.120	1	11.350
Fisioterapisti	5	59.475	3	22.000
Psichiatra	1	39.495	1	5.495
Fisiatra	1	1.876	1	997
Logopedista	2	10.968	0	0
Educatore metodo Feuerstein	1	9.682	1	5.568
Totale		320.631		125.076

L'incremento di tale costo è motivato dal fatto che nel 2025 si è raggiunta la massima capienza in entrambe le strutture RSD con 72 posti letto. L'utenza che

si sta trattando è prevalentemente grave e gravissima e necessità competenze mediche specialistiche e un monitoraggio costante.

Si è inoltre incrementata la parte fisioterapica sia per l'aumento degli utenti da trattare che per la complessità motoria da dover sviluppare.

Si è introdotta la figura professionale del logopedista per le stesse motivazioni sopra descritte.

▪ *Costi per utenze*

Assommano complessivamente ad € 280.279 (nel 2024 € 326.556) e sono costituiti dai costi per l'acqua pari a € 27.302 (nel 2024 € 23.903), per l'energia elettrica pari a € 207.673 (nel 2024 € 237.340), per il gas pari a € 29.178 (nel 2024 € 47.350) e per spese telefoniche pari a € 16.126 (nel 2024 € 17.963).

Il decremento di tale voce è conseguente ad un'attenta valutazione ed analisi che l'Ente ha fatto nel corso del 2025 portando alla conseguente modifica dell'ente erogatore.

▪ *Costi per prestazioni professionali*

Ammontano complessivamente ad € 355.479 (nel 2024 € 278.752) ed includono:

- € 17.128 quale consulenza R.S.P.P;
- € 25.884 quale consulenza della società Mission Continuity sulla parte di comunicazione e partecipazione a bandi e progetti;
- € 5.732 quale consulenza per la Certificazione Qualità, chiedendo e ottenendo l'estensione del certificato anche per la RSD Le Corti dei Ragazzi;
- € 29.960 quale consulenza a supporto della Direzione Generale che si occupa di risorse umane e di organizzazione interna;
- € 5.035 quale costo della nuova figura professionale DPO (Data Protection Officer), responsabile della Protezione dei Dati (RPD); tale figura professionale fondamentale, introdotta dal GDPR (Regolamento generale sulla protezione dei dati) per garantire il rispetto della normativa sulla privacy in un'organizzazione, ha il compito di monitorare e assicurare la conformità dell'organizzazione ai principi del GDPR;
- € 17.509 quale costo per la consulenza dello studio legale LDG Legal finalizzata alle valutazioni in merito alla riforma del Terzo Settore ed agli atti ad esso correlati;
- € 45.590 quali consulenze tecniche per la gestione del patrimonio

immobiliare.

- *Costi di manutenzione*

Assommano complessivamente ad € 163.397 (nel 2024 € 160.101).

Gli interventi maggiormente significativi sono relativi alle RSD *Le Corti* e *Casa dei Ragazzi* il cui costo assomma rispettivamente a € 102.019 e € 30.155. Si ricorda che nell'esercizio 2024 erano stati effettuati interventi per complessivi € 86.710 riguardanti la riorganizzazione degli spazi presso la Fattoria della Casa dei Ragazzi.

- *Servizio di lavanderia*

Assomma ad € 99.070 (nel 2024 € 73.338) ed è costituito dal costo per il servizio esterno di lavanderia affidato alla società Professione Pulito s.r.l. di Molteno a partire dal 01 settembre 2021.

- *Costi per pulizie*

Assommano ad € 260.927 (nel 2024 € 218.492).

- *Costi per assicurazioni*

Assommano complessivamente ad € 47.569 (nel 2024 € 40.147).

- *Costi per servizi amministrativi e compensi agli organi di controllo*

Si evidenzia:

- € 38.367 (nel 2024 € 38.143) quali costi per servizi amministrativi, contabilità e bilancio;
- € 40.075 (nel 2024 € 39.344) quali costi per servizi di elaborazione paghe e consulenze del lavoro;
- € 6.344 (nel 2024 € 6.344) quale compenso riconosciuto all'Organismo di Vigilanza monocratico (ODV), dott. Marco Petrillo. Nel 2025 è proseguita la fluida comunicazione con l'ODV; vengono inviati regolari flussi informativi e report dell'attività per permettere un'attenta vigilanza sull'attività dell'Ente, in relazione a tutte le procedure del Modello Organizzativo e Gestionale adottato;
- € 5.710 (nel 2024 € 5.710) quale compenso riconosciuto al professionista incaricato della revisione legale, dott. Marco Canzi.

Si precisa che nessun compenso è stato riconosciuto ai membri del Consiglio di Amministrazione.

- Godimento beni di terzi complessivamente pari a € 39.566 (nel 2024 € 40.895) ed includono il costo del noleggio di macchine per ufficio per € 16.910 (nel 2024 € 14.539) ed il costo di noleggio di autoveicoli per € 14.772 (nel 2024 € 10.346).
- Personale complessivamente pari a € 2.413.235 (nel 2024 € 2.215.489) e risulta dettagliato come segue:

	2025	2024
Stipendi	1.785.470	1.590.470
Oneri sociali	494.200	461.406
Trattamento di fine rapporto	125.182	113.162
Altri costi	8.383	50.451
<i>Totale</i>	<i>2.413.235</i>	<i>2.215.489</i>

Al 31.12.2025 l'organico dell'Ente conta n°67 dipendenti; la movimentazione dell'esercizio, ripartita per categoria, risulta la seguente:

<i>Categoria</i>	Dipendenti al 01.01.25	Riclass.	Assunti	Dimessi	Dipendenti al 31.12.25
Direzione	1	0	0	0	1
Amministrazione	6	0	1	0	7
OSS/ASA	28	0	23	17	34
Infermieri	0	0	0	0	0
Educatori	18	0	13	11	20
Manutentori	2	0	0	0	2
Psicologo	1	0	0	0	1
Terapista	0	0	0	0	0
Animatori/accompagnatori	2	0	0	0	2
<i>Totale</i>	<i>58</i>	<i>0</i>	<i>37</i>	<i>28</i>	<i>67</i>

Complessivamente il personale gestito nell'anno è stato di 95 unità.

Rispetto al precedente esercizio si rileva un incremento della forza lavoro conseguente al raggiungimento della piena occupazione dei posti letto ed all'inserimento di utenza con disabilità grave/gravissima che necessita maggior assistenza socioassistenziale.

Da ultimo si precisa che l'Ente si avvale dell'attività di volontariato all'interno delle strutture in modo occasionale.

- Ammortamenti complessivamente pari a € 458.698 (nel 2024 € 459.137) e sono costituiti interamente dagli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni materiali, già dettagliati nel commento della rispettiva voce.
- Oneri diversi di gestione complessivamente pari a € 38.904 (nel 2024 € 51.480) ed includono i costi per cancelleria, sopravvenienze passive, imposte e tasse.
- Oneri finanziari pari a € 38.756 (nel 2024 € 44.950). Trattasi degli oneri finanziari di competenza dell'esercizio relativi al finanziamento specificamente sottoscritto per la costruzione della *RSD Le Corti dei Ragazzi*, che risultano parzialmente controbilanciati dai proventi finanziari dei fondi concessi in pegno iscritti alla voce "proventi finanziari" per un totale pari a € 33.824 (nel 2024 37.862).

Attività finanziarie e patrimoniali

L'analisi delle attività finanziarie e patrimoniali è analizzata come segue:

▪ Da rapporti bancari

I proventi da rapporti bancari pari a € 39 (nel 2024 € 33) sono costituiti da interessi attivi sui conti correnti.

I costi su rapporti bancari pari a € 2.869 (nel 2024 € 2.954) sono costituiti da interessi, oneri e commissioni bancarie.

▪ Da altri investimenti

I proventi da altri investimenti, complessivamente pari a € 193.826 (nel 2024 € 57.703), sono costituiti dagli interessi e dividendi del portafoglio titoli per € 2.136 (nel 2024 € 2.396) e dagli utili realizzati dalla dismissione di titoli

per € 191.690 (nel 2024 € 55.307).

I *costi da altri investimenti*, complessivamente pari a € 14.712 (nel 2024 € 22.975) sono costituiti dagli oneri e spese di gestione del portafoglio titoli (nel 2024 € 18.377). Nel precedente esercizio tale voce includeva perdite realizzate dalla dismissione di titoli per € 4.598.

▪ *Da patrimonio edilizio*

I *proventi da patrimonio edilizio* complessivamente pari a € 943.095 (nel 2024 € 2.595.317) sono dettagliati come segue:

	2025	2024
Affitto terreno	22.993	22.850
Affitti asili Comune di Milano	534.984	567.407
Affitti via Cherasco - Comune di Milano	-	66.518
Affitti via Cherasco - Ospedale Niguarda	309.429	127.857
Affitti via Cherasco - Atelier di Pensieri	18.623	15.000
Affitti via Mambretti	1.368	1.203
Affitti corso Porta Vigentina	7.312	7.229
Rimborso imposta registro, IMU, TARI	13.352	4.429
Rimborso utenze	33.234	10.095
Rimborso danni da assicurazioni	1.800	2.930
Plusvalenza cessione immobile via Muratori	-	1.769.799
Totale	943.095	2.595.317

I *costi da patrimonio edilizio* complessivamente pari a € 443.830 (nel 2024 € 283.968) sono dettagliati come segue:

	2025	2024
Costi utenze (acqua, energia e gas)	42.790	24.517
Costi per servizi (pulizia e vigilanza)	15.407	4.986
Costi per assicurazioni	20.664	18.437
Costi di manutenzione	13.244	9.487

Costi per prestazioni professionali	78.305	68.619
Affitti passivi	-	100
IMU	258.338	147.319
TARI ed altre imposte	15.082	10.503
<i>Totale</i>	443.830	283.968

Si evidenzia che il costo dell'IMU di complessivi € 258.338 include l'importo di € 96.744 relativo agli accertamenti IMU degli anni 2021, 2022, 2023 e 2024 (comprensivo di sanzioni ed interessi per un totale di € 22.805).

Per quanto riguarda gli immobili di Milano nell'anno 2025:

A. Compendio immobiliare di Via Muratori

A seguito della delibera dell'assemblea dei soci dell'Ente, adottata in data 10 luglio 2023, che ha deciso e deliberato la compravendita del compendio immobiliare sito in Via Muratori - Milano, il Consiglio di amministrazione con delibera del 6 giugno 2024 ha autorizzato la Presidente a procedere, attraverso una procedura idonea a garantire la massima trasparenza ad avviare l'iter relativo.

L'iter, come noto, si è concluso positivamente con il rogito stipulato il 29 ottobre 2024 avanti al Notaio Gabriele Franco Maccarini (Rep. n. 69165, Raccolta n. 27451).

Il contratto ha previsto la vendita del compendio per un corrispettivo complessivo di € 1.900.000,00 di cui € 1.600.000,00 versati ed € 300.000,00 da versarsi entro e non oltre il 31 dicembre 2027, subordinatamente alla liberazione totale degli immobili da parte dei soggetti all'epoca ancora occupanti il compendio. A seguito delle trattative svoltesi nel corso dell'anno trascorso si è ottenuta tra febbraio e la scorsa settimana la restituzione degli immobili e sono in corso gli adempimenti necessari per procedere con perfezionamento degli accordi presi con l'acquirente.

B. Immobili adibiti ad asili di Via Pergolesi 17-Via Gentilino 4- Via Toce 7-Via Bergognone 6

Anche nel corso del 2025 sono proseguiti i colloqui con il Comune di Milano e le trattative finalizzate alla stipula di nuovi contratti di locazione relativi agli immobili di proprietà dell'Ente destinati a servizi per l'infanzia.

Parallelamente sono state svolte attività di verifica, rilievo e misurazione presso

ciascun immobile, volte ad accertarne con maggiore precisione consistenza, metrature e conformità catastale, nell'ottica di un complessivo riordino patrimoniale e della puntuale definizione degli oggetti dei futuri rapporti locatizi. In vista della scadenza dell'accordo transitorio fissata al 31 agosto 2026, la Pubblica Amministrazione ha manifestato l'intenzione di procedere alla stipula di contratti di locazione commerciale della durata di sei anni, rinnovabili per ulteriori sei.

Alla data di redazione della presente relazione, tuttavia, non è ancora pervenuta alcuna proposta formale e non risulta ancora definito l'ammontare del canone di locazione.

C. Compendio di via Cherasco/Palletta: conduttore ASST Grande Ospedale Metropolitano Niguarda

A seguito degli accordi presi con ASST Grande Ospedale Metropolitano Niguarda, recepiti nel contratto unitario di locazione con decorrenza 1° gennaio 2025 e durata sei anni, rinnovabili per ulteriori sei (6 + 6), con scadenza iniziale 31 dicembre 2030 nel corso del 2025 il conduttore ha realizzato a proprie spese gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento e rifunzionalizzazione degli spazi locati in relazione ai propri bisogni istituzionali, opere previamente concordate e assentite dalla proprietà. Tali lavori risultano terminati e resteranno a beneficio del locatario alla cessazione del contratto.

D. Compendio di via Cherasco: conduttore Atelier dei Pensieri - Coop. Soc. Onlus

Anche Atelier dei Pensieri – Coop. Soc. Onlus ha dato esecuzione ai propri obblighi di adeguamento della porzione di immobile concessa in locazione, ampliando così la superficie utilizzata per lo svolgimento dei servizi resi all'utenza, secondo quanto previsto dal nuovo contratto di locazione stipulato con l'Ente.

E. Terreno di via Watt, Milano

Si rammenta che il terreno di Via Watt a catasto intestato al Comune ma ab immemorabili nella disponibilità dell'Ente che ne riscuote da sempre i canoni locatizi ed agisce come proprietario da inizio '900.

Nel corso del 2025 sono proseguiti i giudizi civili avanti il Tribunale di Milano che hanno visto coinvolto l'Ente:

1. In particolare, si è conclusa in primo grado la causa promossa da un vicino per asseriti danni subiti a seguito di un incendio verificatosi nell'area locata. L'attore aveva convenuto in giudizio, oltre al conduttore dell'Ente, anche altri soggetti ritenuti corresponsabili, tra cui l'Ente stesso e il Comune di Milano. Il Tribunale di Milano ha respinto la domanda proposta nei confronti dell'Ente, condannando la controparte al

rimborso delle spese di lite. Non sono ancora scaduto i termini per la proposizione di eventuale appello.

2. Alla luce dei comportamenti tenuti dal conduttore in violazione dei propri obblighi contrattuali, l'Ente, a tutela dei propri interessi, ha promosso procedimento di licenza per finita locazione al fine di ottenere la liberazione e restituzione del bene. Il procedimento si è concluso con provvedimento giudiziale che dispone il rilascio dell'area entro il 31 dicembre 2026. Sarà cura dell'Ente attivarsi per ottenere il rilascio spontaneo e, ove necessario, coattivo.

3. Resta infine pendente la causa di usucapione, all'esito della quale il Giudice dovrà accertare la sussistenza dei presupposti per dichiarare la proprietà del bene in capo all'Ente, definendo così, dopo oltre centoventi anni di utilizzo e possesso uti dominus, l'effettiva titolarità del terreno. La sentenza non sarà emessa prima della fine del prossimo anno; l'udienza di discussione risulta fissata al 30 settembre 2026.

F. Immobile di via Quadrio, Milano

L'Assemblea dei Soci nella seduta 24 giugno 2024 ha autorizzato la vendita dell'immobile di Via Quadrio n.10 in Milano. Si è dato il via all'iter che ha portato a poter richiedere la manifestazione di interesse all'acquisto. Avendo ricevuto alcune proposte – molte non soddisfacenti dal punto di vista economico - si sono coltivate trattative - ancora in corso - e proseguono le interlocuzioni con alcuni soggetti, nelle more delle tempistiche necessarie per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni alla vendita da parte della soprintendenza (trattandosi di bene immobile vincolato) e degli approfondimenti necessari dal punto di visto urbanistico catastale ed ambientale.

Imposte

Le imposte dell'esercizio ammontano a € 107.858 (nel 2024 € 97.657) e sono costituite dall'IRES di competenza, con riduzione a metà dell'aliquota IRES, ex articolo 6 del DPR 29.09.1973 n.601.

Da ultimo si ricorda che l'articolo 5 della Legge Regione Lombardia 9/2023 riconosce l'esenzione IRAP alle ONLUS ancora iscritte all'anagrafe ai sensi della L.R. 10/2003.

Infine si precisa che, oltre a quanto già dettagliatamente commentato nella presente relazione di missione, non risultano ulteriori ricavi o costi aventi natura eccezionale o straordinaria.

Altre informazioni richieste nell'illustrazione delle poste di bilancio

- Non vi sono elementi patrimoniali e finanziari e componenti economiche inerenti i patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui all'art. 10 del decreto legislativo n.

117/2017 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Non sono state realizzate operazioni con parti correlate che nonsiano state concluse a normali condizioni di mercato.
- L'informativa inerente la differenza retributiva tra lavoratori dipendenti, per finalità di verifica del rapporto uno a otto, di cui all'art. 16 del decreto legislativo n 117/2017 è resa nel bilancio sociale dell'Ente.
- L'ente non ha effettuato attività pubbliche di raccolta fondi.

Informazioni ai sensi dell'art. 35 del DL 34/2019

Ai sensi dell'art. 35 del DL 34/2019 (c.d. DL "crescita"), conv. L.58/2019, che ha sostituito interamente l'art. 1 commi 125-129 della L.124/2017, si comunica che la società nell'anno 2025 ha ricevuto erogazioni pubbliche dalla Pubblica Amministrazione, incluse nella voce "Ricavi da contratti con Enti Pubblici" del rendiconto gestionale, ed ha assolto all'obbligo di pubblicità e trasparenza pubblicando e dettagliando sul sito istituzionale dell'Ente l'elenco dei contributi ricevuti.

PROPOSTA di DESTINAZIONE del RISULTATO D'ESERCIZIO

Signori Consiglieri, Vi invitiamo pertanto ad approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 nei documenti che lo compongono così come presentato.

Vi proponiamo di coprire il disavanzo dell'esercizio pari a € 249.533 mediante utilizzo delle riserve statutarie.

Illustrazione dell'andamento economico e finanziario dell'ente e delle modalità di perseguimento delle finalità statutarie

Il 2025 ha rappresentato un anno di transizione importante finalizzato a traguardare innanzitutto la Riforma del Terzo Settore nei primi mesi del 2026, ed è stato anche un anno in cui si è andato a rafforzare il lavoro di revisione del bilancio e riorganizzazione iniziato nel 2024.

Successione della Dott.ssa Bianca Giovanna Moretti

Nel corso del 2025 l'Ente ha avuto notizia della propria designazione quale erede, per la quota di un terzo, nell'ambito della successione della Dott.ssa Bianca Giovanna Moretti, unitamente ad altri due Enti del Terzo Settore.

Considerata la consistenza e la complessità del patrimonio ereditario, comprendente disponibilità finanziarie, strumenti finanziari, beni immobili e partecipazioni societarie, nonché in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente, l'Ente ha deliberato l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario, avviando le attività necessarie alla ricognizione del patrimonio e all'espletamento dei conseguenti adempimenti amministrativi, fiscali e successori.

Alla data di chiusura dell'esercizio tali attività risultavano ancora in corso e non si erano ancora perfezionati tutti gli adempimenti conseguenti alla successione.

L'inventario dell'asse ereditario si è svolto nei primi mesi del 2026 e la dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate in data 12 giugno 2026. Le valutazioni relative alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio ereditato saranno rimesse alle decisioni dei competenti organi dell'Ente nel prosieguo dell'iter successorio e all'esito degli ulteriori approfondimenti che si renderanno necessari.

Il lavoro del 2025 è stato per lo più un lavoro nel solco di quanto iniziato nel 2024: l'obiettivo era il riempimento completo della struttura nuova (Le Corti) che, in itinere, è stato valutato di portare a 48 posti. Questa cosa ha comportato un maggior gettito annuo di circa 330.000 euro rispetto ai 40 posti con un aumento del costo del personale quantificabile in circa 168.000 euro. Il raggiungimento della piena capienza è avvenuto il 12 settembre u.s.

L'altro grande obiettivo era quantificare, in un anno di piena funzionalità e di quasi piena capienza, il costo effettivo della struttura nuova, tenendo conto che dall'annualità 2025, e ancor più dall'annualità 2026, molte attrezzature andranno fuori garanzia e, pertanto, già il 2025 è stata un'annualità che ci ha aiutato a comprendere il reale costo della struttura inaugurata nel luglio 2023.

Nel 2025 l'uscita della coordinatrice dedicata, Marta Margutti, è stata rimpiazzata da un minor costo per la spesa del personale, in quanto si è deciso di affidare a Clarissa Bassani, già coordinatrice della RSD "Le Corti", il coordinamento della struttura coadiuvata da due educatrici operative, Laura Bonfanti e Alessia Lillo. L'adeguamento per il ruolo della Dott.ssa Bassani rispetto al costo della coordinatrice uscita ha generato una minor spesa di 25.000 euro in termini di costo del personale.

“La Casa” con i suoi 24 posti e un minutaggio relativamente basso (siamo in una forchetta oscillante tra i 1600-1650 minuti) riesce a dare un margine buono.

L’anno 2025 ha evidenziato il significativo costo di gestione della struttura “Le Corti”, ma anche il costo degli impianti necessari alla gestione di ospiti molto impegnativi in termini di cura e assistenza che vivono e risiedono a “Le Corti”. Qui il minutaggio costante si aggira attorno ai 2000 minuti (400 di differenza rispetto a “La Casa”) e gli ospiti sono decisamente più complessi rispetto all’altra struttura, cosa che comporta un netto aumento del numero del personale coinvolto, soprattutto in termini di personale educativo e assistenziale.

Il lavoro che è stato fatto e che verrà fatto per il contenimento della spesa del personale è stato quello di ricondurre all’interno della struttura due educatori che erano già impegnati in Fattoria (Marco Vertemati) e al CED (Nicole Origo). Stessa cosa verrà fatta a luglio con il rientro nell’organico delle strutture di Paolo Castelli, attualmente impegnato al CED “La Casa di Sophia”, a meno di altri impegni su altri progetti in divenire.

Per quanto riguarda gli immobili da un punto di vista economico- finanziario, oltre all’avvio del contratto con Niguarda per il compendio Via Cherasco/Palletta/Valmaira, che nel 2026 entrerà completamente in vigore (nel 2025 i primi 4 mesi sono stati scontati al Conduttore in quanto venivano fatti i lavori di ristrutturazione), nel corso del 2025 è stato rivisto l’accordo con Atelier dei Pensieri, portando a circa 7.000 euro in più all’anno l’accordo locativo, mentre proprio nelle ultime settimane sono state avviate le interlocuzioni con il Comune di Milano per il rinnovo del contratto di locazione degli asili che scade il 31 agosto p.v.

Il Comune di Milano nell’incontro avvenuto a Palazzo Marino il 12 novembre u.s. ha esplicitamente confermato l’interesse per i quattro asili a lunga scadenza in quanto la manifestazione d’interesse avviata dallo stesso Comune nel luglio scorso per reperire altri spazi simili nelle zone dei nostri asili è andata deserta.

Per quanto riguarda il costo del personale, va innanzitutto considerato un dato importante che riportiamo di seguito.

Consuntivo 2022	3.241.000,00 €	
Costo del Personale	2.332.000,00 €	
Costo del Personale P.IVA e Professionisti		2.332.000
Percentuale Personale/Fatturato		72%

Fatturato budget 2026	5.772.445,00 €	
Costo del Personale	2.754.739,00 €	
Costo del Personale P.IVA e Professionisti	1.080.000,00 €	3.834.739
Percentuale Personale/Fatturato		66%

Si sono presi i due anni 2022 e 2026 perché gli unici effettivamente comparabili perché nel 2023, 2024 e parzialmente per il 2025, le strutture sono state in evoluzione con l'apertura e il riempimento dei posti de "Le Corti" ed è evidente come, a un aumento sensibile del numero del personale ci sia stato un ridimensionamento dei costi del personale passato dal 72 al 66%, dato che cercheremo nel 2026 di migliorare ulteriormente.

La necessità di ampliare i servizi e continuare l'espansione di Casa dei Ragazzi IAMA Impresa Sociale, ha portato nel 2025 anche a considerare la possibilità di inglobare all'interno dell'Ente una RSA sita a Premana (LC) con 21 posti letto, di cui 20 contrattualizzati (valore: 300.000 euro).

Si è iniziata una interlocuzione basata sull'idea che Regione Lombardia sta sempre di più diffondendo, quella del "progetto di vita", che presto diventerà norma estesa in tutta la Regione dopo gli anni di sperimentazione in province scelte dall'ente regolatore. Complice anche il miglioramento delle condizioni di vita dei disabili, l'allungamento di vita conseguente alla ricerca scientifica e a una miglior cura, è necessario iniziare a ipotizzare anche un luogo che possa rispondere ai bisogni dei nostri pazienti e ospiti nell'età geriatrica.

Per questo sono state avviate delle interlocuzioni con il CdA della RSA Madonna della Neve, e si è iniziato un lavoro di due diligence che proseguirà nel 2026.

La due diligence servirà a comprendere meglio gli aspetti gestionali e anche di economia di scala sugli acquisti (molti fornitori sono gli stessi che servono noi), per comprendere davvero l'opportunità che verrà presentata al consiglio entro il mese di aprile, subito dopo la prima trimestrale, per poter poi eventualmente finalizzare tutti i passaggi burocratici e istituzionali.

L'accordo, fin da ora, è quello di non acquisire l'immobile né la proprietà della RSA per almeno il primo triennio o quinquennio, ma di gestirla in modo professionale e moderno rispetto a quanto fatto finora. La presenza dell'Associazione Madonna della Neve sarà la

garanzia della presenza premanese sul territorio e, come è stato più volte ribadito, l'investimento di Casa dei Ragazzi IAMA Onlus sarà solo quello di know-how delle competenze e delle professionalità, senza alcun investimento soprattutto sulla struttura a livello di manutenzioni straordinarie.

Il progetto sarà esaminato dal Consiglio Direttivo entro la fine del 2026 per verificarne presupposti e fattibilità.

Inoltre, nel 2025 sono state effettuate le seguenti azioni:

1- Applicazione di rette differenziate in base alla tipologia di posti letto:

- aumento retta a 100,00/die per i contrattualizzati
- € 120,00/die mentre per i posti accreditati.

2 - Mantenimento dei requisiti rispetto alla Certificazione del Sistema di Gestione per la Qualità ottenuta il 20.12.2022 superando la visita ispettiva del dicembre 2025 senza nessuna segnalazione e/o osservazione richiedendo ed ottenendo l'estensione della certificazione anche per la nuova residenza RSD Le Corti dei Ragazzi;

3 - Ottenimento di risultati positivi, senza osservazioni e rilievi, a seguito di tutti i sopralluoghi del Servizio Vigilanza dell'ATS.

Le finalità statutarie di solidarietà sociale sono state perseguite anche attraverso lo strumento della partecipazione a bandi rivolti a favorire l'inclusione sociale di persone con disabilità.

Non è stato possibile procedere ad iniziative in relazione alla valorizzazione dell'archivio storico della Onlus e della quadreria rinviando ogni decisione al 2027/2028 dopo aver preso contatto anche con l'Università ed altri Enti con cui concordare possibili collaborazioni.