

GEOFOR PATRIMONIO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DANTE ALIGHIERI 5 FORNACETTE 56012 CALCINAIA (PI)
Codice Fiscale	01751030501
Numero Rea	PI 151901
P.I.	01751030501
Capitale Sociale Euro	7.186.445 i.v.
Forma giuridica	Societa' A Responsabilita' Limitata
Settore di attività prevalente (ATECO)	Affitto e gestione di altri terreni ed edifici non residenziali, impianti e fabbriche propri o in locazione (68.20.02)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	6.182.430	6.284.663
2) impianti e macchinario	3.307.766	3.431.376
Totale immobilizzazioni materiali	9.490.196	9.716.039
Totale immobilizzazioni (B)	9.490.196	9.716.039
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	140.593	138.070
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso clienti	140.593	138.070
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	0	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso controllanti	0	0
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	51.727	42.302
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti tributari	51.727	42.302
5-ter) imposte anticipate	559.959	653.285
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale crediti verso altri	3	-
Totale crediti	752.282	833.657
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	-	436.565
Totale disponibilità liquide	-	436.565
Totale attivo circolante (C)	752.282	1.270.222
D) Ratei e risconti	14.534	11.339
Totale attivo	10.257.012	10.997.600
Passivo		

A) Patrimonio netto		
I - Capitale	7.186.445	7.186.445
IV - Riserva legale	115.401	8.702
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	288.964	165.337
Varie altre riserve	0	-
Totale altre riserve	288.964	165.337
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	(1.903.649)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(139.279)	2.133.975
Totale patrimonio netto	7.451.531	7.590.810
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	525.631	700.841
Totale fondi per rischi ed oneri	525.631	700.841
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	218.849	436.943
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.132.802	1.195.196
Totale debiti verso banche	1.351.651	1.632.139
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	99.343	122.789
Totale debiti verso fornitori	99.343	122.789
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	66.843	154.234
Totale debiti tributari	66.843	154.234
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	3.432
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	3.432
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.537	-
Totale altri debiti	1.537	-
Totale debiti	1.519.374	1.912.594
E) Ratei e risconti	760.476	793.355
Totale passivo	10.257.012	10.997.600

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	553.094	563.570
5) altri ricavi e proventi		
altri	28.861	3.678.974
Totale altri ricavi e proventi	28.861	3.678.974
Totale valore della produzione	581.955	4.242.544
B) Costi della produzione		
7) per servizi	395.616	357.747
10) ammortamenti e svalutazioni		
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	225.843	225.843
Totale ammortamenti e svalutazioni	225.843	225.843
14) oneri diversi di gestione	129.039	574.626
Totale costi della produzione	750.498	1.158.216
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(168.543)	3.084.328
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	52.620	16.489
Totale interessi e altri oneri finanziari	52.620	16.489
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(52.620)	(16.489)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(221.163)	3.067.839
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	-	139.697
imposte differite e anticipate	(81.884)	794.167
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(81.884)	933.864
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(139.279)	2.133.975

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	(139.279)	2.133.975
Imposte sul reddito	(81.884)	933.864
Interessi passivi/(attivi)	52.620	16.489
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(168.543)	3.084.328
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	225.843	225.843
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	175.210	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	401.053	225.843
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	232.510	3.310.171
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(2.523)	5.930
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(23.446)	(28.698)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(3.195)	(9.485)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(32.879)	(24.193)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(113.830)	(7.946.282)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(175.873)	(8.002.728)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	56.637	(4.692.557)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(52.620)	(16.489)
(Imposte sul reddito pagate)	15.116	-
(Utilizzo dei fondi)	(175.210)	-
Totale altre rettifiche	(212.714)	(16.489)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(156.077)	(4.709.046)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	-	3.972.171
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	3.972.171
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(218.094)	248.369
Accensione finanziamenti	-	925.071
(Rimborso finanziamenti)	(62.394)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(280.488)	1.173.440
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(436.565)	436.565
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	436.565	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	436.565	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	-	436.565
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	-	436.565

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

Nota integrativa, parte iniziale

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

La società, con atto di fusione del Notaio Massimo Cariello, il 16 maggio 2018 ha incorporato la società Gea Patrimonio Srl, con sede in Pisa, frazione Ospedaletto, Via Archimede Bellatalla n. 1, capitale sociale € 100 000 i.v., patita iva e codice fiscale n. 01812470506.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio. In ossequio alle disposizioni degli artt. 2423-ter e 2425 ter del c.c. è stata indicata per ciascuna voce l'importo corrispondente dell'esercizio precedente.

Come richiesto dall'art. 2423 co. 1 del codice civile, la società ha redatto il Rendiconto finanziario (utilizzando lo schema del metodo indiretto previsto dall'OIC 10), presentando, ai fini comparativi, anche i dati al 31.12.2024 (ai sensi dell'art. 2425-ter del codice civile).

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo i principi contabili nazionali OIC.

Inoltre, nella redazione del bilancio si è tenuto, laddove richiesto, delle modifiche apportate ai principi contabili con gli emendamenti approvati nel marzo 2024 agli OIC 16/31 (obblighi di smantellamento e ripristino), 25 (secondo pilastro OCSE), 12/15/19 (trattamento degli sconti sui ricavi), oltreché del Documento Interpretativo 11 in tema di "Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati".

A partire dai bilanci relativi agli esercizi in corso all'1/1/2024, si rende applicabile il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del

Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c)

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Il bilancio è stato redatto in unità di euro.

Prospettiva della continuità aziendale

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

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

La Società ha istituito e dispone di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e pertanto idoneo a rilevare tempestivamente eventuali segnali di crisi d'impresa e/o la perdita della continuità aziendale.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

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

quinto comma del Codice Civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

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

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

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

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto

dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli a cui utilità non si esaurisce.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 52, - nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto alla scorporo del valore del fabbricato. L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 61.

Si precisa che nell'anno 2019 si è proceduto a svalutare il valore del compendio impiantistico di termovalorizzazione ubicato nel comune di Pisa frazione Ospedaletto.

Crediti

Sono rilevati secondo il valore di presumibile realizzo e, ove applicabile, secondo il criterio del costo ammortizzato.

I criteri del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non vengono generalmente applicati laddove i loro effetti rispetto alla contabilizzazione al valore nominale siano irrilevanti, ossia, nel caso del costo ammortizzato quando i costi di transazione siano di scarso rilievo e nel caso dell'attualizzazione quando i crediti abbiano scadenza inferiore ai dodici mesi.

Il valore di presumibile realizzo dei crediti è ottenuto, nel caso, attraverso la deduzione di un apposito fondo svalutazione, adeguato a coprire sia le perdite per situazioni di inesigibilità già manifestatesi ma non ancora definitive, sia quelle per situazioni non ancora manifestatesi ma che l'esperienza e la conoscenza del settore nel quale opera l'azienda inducono a ritenere intrinseche nei saldi contabili e quindi probabili.

Nella stima del fondo svalutazione si utilizzano tutte le informazioni disponibili, al momento della valutazione, sulla situazione dei debitori, sulla base dell'esperienza passata, della corrente situazione economica generale e di settore, nonché dei fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che incidono sui valori alla data del bilancio.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui connessi flussi finanziari si estinguono oppure quando la titolarità sugli stessi è trasferita e con essa sono sostanzialmente trasferiti tutti i relativi rischi.

Debiti

Sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Tenuto conto della natura (prevalentemente commerciale) dei debiti e della loro scadenza in un arco temporale inferiore ai 12 mesi, si è ritenuto di non adottare il criterio del costo ammortizzato a termini

di quanto previsto dall'OIC 19, in quanto gli effetti della sua applicazione risulterebbero irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta ex art. 2423, co 4 c.c.

Tutti i debiti sono esposti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del valore di estinzione, e rappresentano l'effettiva esposizione della Società; non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

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

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

Fondi per imposte, anche differite

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

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

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

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Principio di derivazione rafforzata

Dal periodo d'imposta 2022, ai sensi dell'articolo 83, comma 1 Tuir, per i soggetti che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile valgono, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dai rispettivi principi contabili (c.d. principio di derivazione rafforzata).

Per le Società come la nostra che sottopongono il bilancio a revisione legale dei conti, tale criterio vale anche per la correzione di errori contabili.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
9.490.196	9.716.039	(225.843)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	7.345.778	9.928.745	112.508	17.387.031
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.061.115	6.497.369	112.508	7.670.992
Valore di bilancio	6.284.663	3.431.376	-	9.716.039
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	102.233	123.610	-	225.843
Totale variazioni	(102.233)	(123.610)	-	(225.843)
Valore di fine esercizio				
Costo	7.345.778	9.928.745	112.508	17.387.031
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.163.348	6.620.979	112.508	7.896.835
Valore di bilancio	6.182.430	3.307.766	-	9.490.196

Per quanto riguarda la categoria "Terreni e Fabbricati" in data 08.07.2024 la società ha acquistato l'immobile nel comune di Calcinaia che è destinato alla sede di Geofor spa.

La categoria "Impianti e macchinari" comprende anche il compendio impiantistico di termovalorizzazione dei rifiuti ubicato nel comune di Pisa, iscritto al valore residuo contabile di euro 3.255.064

In particolare sia l'articolo 2426 c.c. che il principio contabile OIC 16 prevedono che il valore delle immobilizzazioni materiali debba essere svalutato in caso di perdita durevole di valore. Il paragrafo 32 del principio OIC 9 prevede che la perdita durevole di valore è *"la diminuzione di valore che rende il valore recuperabile di una immobilizzazione, determinato in una prospettiva di lungo termine, inferiore rispetto al suo valore contabile"*.

Pertanto, in base a quanto previsto dal principio contabile OIC 9, il valore contabile di detto impianto era già stato oggetto di svalutazione del valore nell'anno 2019 per euro 10.794.166 sulla base del calcolo del suo costo recuperabile in base ai contratti di locazione del compendio immobiliare stipulati con effetto dal 1/1/2020 e con integrazione del 20.12.2024.

Dal momento che nel corso del 2023 è scaduta l'Autorizzazione Integrata Ambientale relativa a tale impianto e che, come segnalato nella Relazione sulla Gestione, la società Retiambiente spa ha approvato il piano industriale strategico che prevede la presa in locazione dell'area per la realizzazione di uno stabilimento per il trattamento dei rifiuti, si è proceduto a calcolare il valore recuperabile del Termovalorizzatore in base alla stima dei futuri canoni di locazione dell'area, al fine di verificare che il valore contabile non fosse superiore al valore recuperabile.

L'analisi effettuata conferma che il valore recuperabile atteso non è inferiore al valore contabile al 31/12/2025 e, quindi, non ci sono svalutazioni da contabilizzare.

Operazioni di locazione finanziaria

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c. , la fattispecie non sussiste.

Immobilizzazioni finanziarie

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	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	138.070	2.523	140.593	140.593	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	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	42.302	9.425	51.727	51.727	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	653.285	(93.326)	559.959			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	-	3	3	3	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	833.657	(81.375)	752.282	192.323	0	0

Nella voce "crediti per imposte anticipate" sono contabilizzate le imposte anticipate calcolate in relazione alle differenze temporanee del valore civilistico del bene strumentale "Termovalorizzatore" rispetto al suo valore fiscale.

Tale differenza è dovuta alla svalutazione del valore civilistico del bene, effettuata nell'anno 2019.

Ai sensi di quanto previsto dall'OIC 25 le attività per imposte anticipate vanno rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, solo quando vi è la ragionevole certezza del loro futuro recupero. La società ha provveduto ad elaborare un piano economico previsionale che prevede una proiezione dei risultati fiscali della società per un periodo di tempo ragionevole, da cui si evince l'esistenza negli esercizi in cui si annulleranno le differenze temporanee deducibili, di redditi imponibili non inferiore all'ammontare delle differenze che si annulleranno.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si precisa che trattasi interamente di crediti verso soggetti italiani.

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
	436.565	(436.565)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio
Depositi bancari e postali	436.565	(436.565)
Totale disponibilità liquide	436.565	(436.565)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
14.534	11.339	3.195

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

I risconti attivi sono relativi a spese d'istruttoria sui mutui.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	11.339	3.195	14.534
Totale ratei e risconti attivi	11.339	3.195	14.534

Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	7.186.445	-	-		7.186.445
Riserva legale	8.702	-	106.699		115.401
Altre riserve					
Riserva straordinaria	165.337	-	123.627		288.964
Varie altre riserve	-	-	-		0
Totale altre riserve	165.337	-	123.627		288.964
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.903.649)	1.903.649	-		-
Utile (perdita) dell'esercizio	2.133.975	(2.133.975)	-	(139.279)	(139.279)
Totale patrimonio netto	7.590.810	(230.326)	230.326	(139.279)	7.451.531

	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024
Capitale sociale	7.186.445	7.186.445
Riserva legale	115.401	8.702
Altre Riserve	288.964	165.337
Utili (perdite) di esercizi precedenti		(1.903.649)
Utile (perdita) dell'esercizio	(139.279)	2.133.975
Totale patrimonio netto	7.451.531	7.590.810
di cui perdite in regime di sospensione ex art. 6 DL 23/2020 - esercizi 2020, 2021 e 2022 (residuo)		
Patrimonio netto escluso perdite in regime di sospensione		

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	7.186.445	B
Riserva legale	115.401	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	288.964	A,B,C,D
Varie altre riserve	0	
Totale altre riserve	288.964	
Totale	7.590.810	

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

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
525.631	700.841	(175.210)

	Fondo per imposte anche differite	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	700.841	700.841
Variazioni nell'esercizio		
Utilizzo nell'esercizio	175.210	175.210
Totale variazioni	(175.210)	(175.210)
Valore di fine esercizio	525.631	525.631

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo per imposte differite", si evidenzia che è relativo alla plusvalenza contabilizzata relativa alle vendita di un immobile ubicato nel comune di Pontedera nell'anno 2024, la cui tassazione avverrà in 5 anni.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.632.139	(280.488)	1.351.651	218.849	1.132.802
Debiti verso fornitori	122.789	(23.446)	99.343	99.343	-
Debiti tributari	154.234	(87.391)	66.843	66.843	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.432	(3.432)	-	-	-
Altri debiti	-	1.537	1.537	1.537	-
Totale debiti	1.912.594	(393.220)	1.519.374	386.572	1.132.802

Suddivisione dei debiti per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si segnala che trattasi di debiti interamente dovuti verso soggetti italiani.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si segnala che nel 2024 è stato contratto un finanziamento fondiario con garanzia ipotecaria con la Cassa di Risparmio di Volterra spa. A fronte di un finanziamento di € 1.250.000 la concessione di ipoteca è fatta per le somme di € 2.500.000.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.)

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile, si segnala che la fattispecie non sussiste.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
760.476	793.355	(32.879)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	7.298	(4.121)	3.177
Risconti passivi	786.057	(28.758)	757.299
Totale ratei e risconti passivi	793.355	(32.879)	760.476

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
581.955	4.242.544	(3.660.589)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	553.094	563.570	(10.476)
Altri ricavi e proventi	28.861	3.678.974	(3.650.113)
Totale	581.955	4.242.544	(3.660.589)

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile, si evidenzia che i ricavi sono tutti verso soggetti italiani.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	52.620
Totale	52.620

Descrizione	Altre	Totale
Interessi medio credito	52.620	52.620
Totale	52.620	52.620

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non sussistono.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Non sussistono.

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

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate
IRES	€ 0	€ 175.210	(€ 77.718)
IRAP	€ 0	€ 0	(€ 15.608)
Totale	€ 0	€ 175.210	(€ 93.326)

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

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della 'Fiscalità complessiva anticipata e differita', sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato 'Attività per imposte anticipate', sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato 'Passività per imposte differite' e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

Imposte anticipate

Disallineamento 2025 ammortamento termovalorizzatore	€ 323.825
Ires	€ 77.718
Irap	€ 15.608
Totale Ires anticipata	€ 77.718
Totale Irap anticipata	€ 15.608
Totale riassorbimento imposte anticipate	€ 93.326

Le imposte anticipate sono state inserite a seguito del disallineamento tra valore civilistico e fiscale dell'impianto di termovalorizzazione a seguito della svalutazione contabilizzata.

Si segnala inoltre, che la società può riportare ai futuri esercizi, ai sensi dell'art. 84 TUIR, perdite fiscali per € 969.018 Su tale valore non sono state calcolate imposte anticipate.

Le Imposte Differite sono calcolate sulla parte della plusvalenza che sarà traslata nei futuri 3 esercizi.

Rate plusvalenze tassate 2025	€ 730.043
Riassorbimento fiscalità differite 2025	€ 175.210

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile, si segnala che la società non ha personale dipendente.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	28.260	15.798

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si precisa che la revisione legale è affidata al Collegio Sindacale.

Categorie di azioni emesse dalla società

Non sussiste (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Titoli emessi dalla società

Non sussiste

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

Non sussiste.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile, la fattispecie non sussiste.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.), La fattispecie non sussiste.

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

Si dà atto che la presente nota integrativa è stata elaborata in data 31.03.26, ma si è reputato opportuno in conformità all'art. 2427, comma 1, n. 22-quater, c.c. e ai principi dell'OIC 29, integrare la presente con il contenuto di questo paragrafo per dare conto di un fatto di rilievo intervenuto successivamente alla chiusura dell'esercizio, di natura tale da non comportare rettifica dei valori di bilancio in quanto riferito a circostanze maturate nell'esercizio successivo e non a condizioni già esistenti alla data del 31 dicembre 2025, ma che si ritiene dover essere indicato nel presente bilancio di esercizio.

Nel corso della precedente assemblea dei soci del 28 aprile 2026, si era dato atto che in data 12 marzo 2026 la Società aveva ricevuto una PEC con la richiesta di accesso, in attuazione dell'indirizzo formulato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, a definizione del procedimento di monitoraggio ai sensi dell'articolo 14, comma 1, lettera d), della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché degli articoli 23 e 24 del decreto legislativo 30 giugno 2011, n. 123, e secondo le norme che regolano la funzione dei Servizi ispettivi del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con particolare riferimento all'articolo 7 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 26 giugno 2019, n. 103, e all'articolo 3 del decreto ministeriale 30 settembre 2021, avviato con nota a firma del Ragioniere Generale dello Stato, Dott.ssa Daria Perrotta.

Tale verifica si è protratta fino al 20.6.26 e siamo attualmente in attesa di conoscere l'esito della medesima. Nel frattempo, i Soci, nella precedente seduta assembleare del 28 aprile 2026, hanno reputato opportuno rinviare l'approvazione del bilancio 2025 e le delibere connesse ad una successiva assemblea e di procedere ad un approfondimento sulla valutazione dei presupposti per l'eventuale futura messa in liquidazione della Società.

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società operava in regime di piena continuità aziendale e tale presupposto è stato correttamente mantenuto ai fini della redazione del presente bilancio, redatto secondo i criteri di funzionamento di cui all'art. 2426 c.c.

Le valutazioni che i Soci si apprestano a compiere circa l'eventuale futura delibera di scioglimento della Società non incidono pertanto sui criteri di valutazione adottati per l'esercizio 2025, ma sono destinate a produrre effetti sui bilanci dei successivi esercizi, nei quali si darà conto del mutato presupposto valutativo se e quando la liquidazione volontaria verrà formalmente deliberata.

Operazioni con parti correlate

La fattispecie non sussiste.

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, la società non ha ricevuto alcuna sovvenzione.

Si informa che eventuali sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti non avente carattere generale e privi

di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria erogati da pubbliche amministrazioni e ricevuti dalla società,

sono consultabili nel registro nazionale degli aiuti di Stato all'indirizzo www.rna.gov.it.

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

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea di rimandare la perdita sofferta all'esercizio successivo.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto GIUSEPPE RIELLI iscritto all'albo dei DOTTORI COMMERCIALISTI di PISA al n. 119/A quale incaricato della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quinquies della l.340/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Data, __/__/____