

2025

BILANCIO DI ESERCIZIO 2025



*“Sembra sempre impossibile, fino a quando non è fatto”
(Nelson Mandela)*



Il Bilancio di esercizio
è consultabile scansionando
il QR Code a fianco.

[sito] www.montedomini.net

[facebook] @MontedominiFirenze

Bilancio di Esercizio anno 2025

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

		31/12/2025	31/12/2024
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
B	IMMOBILIZZAZIONI:		
<i>B.I</i>	<i>immobilizzazioni immateriali:</i>		
B.I.4	concessioni, licenze e marchi	-	-
B.I.7	altre	-	-
B.I	Totale immobilizzazioni immateriali:	-	-
<i>B.II</i>	<i>immobilizzazioni materiali:</i>		
B.II.1	terreni e fabbricati	73.942.542	75.134.666
B.II.2	impianti e macchinari	2.119	8.513
B.II.3	attrezzature industriali e commerciali	-	-
B.II.4	altri beni	4.926.585	4.930.272
B.II	Totale immobilizzazioni materiali:	78.871.247	80.073.451
<i>B.III</i>	<i>immobilizzazioni finanziarie:</i>		
B.III.1	partecipazioni in:		
B.III.1.d-bis	altre imprese	10.000	10.000
B.III.1	partecipazioni in:		
B.III	Totale immobilizzazioni finanziarie:	10.000	10.000
B	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI:	78.881.247	80.083.451
C	ATTIVO CIRCOLANTE:		
<i>C.I</i>	<i>Rimanenze:</i>		
C.I.1	materie prime, sussidiarie e di consumo	1.046	849
C.I	Totale rimanenze:	1.046	849
<i>C.II</i>	<i>Crediti:</i>		
C.II.1	verso clienti	1.750.606	2.580.968
C.II.5-bis	crediti tributari	442.930	480.132
C.II.5-quater	verso altri	173.602	1.556.996
C.II	Totale crediti:	2.367.138	4.618.096
<i>C.III</i>	<i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:</i>		
C.III.6	altri titoli	17	17
C.III	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:	17	17
<i>C.IV</i>	<i>Disponibilità liquide:</i>		
C.IV.1	depositi bancari e postali	63.269	73.983
C.IV.2	assegni	-	-
C.IV.3	danaro e valori in cassa	1.347	1.869
C.IV	Totale disponibilità liquide:	64.616	75.852
C	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE:	2.432.818	4.694.814
D	RATEI E RISCONTI	88.562	83.793
	TOTALE ATTIVO	81.402.627	84.862.059

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

		31/12/2025	31/12/2024
A	PATRIMONIO NETTO:		
A. I	capitale	5.459.696	5.459.696
A. IV	riserva legale	-	-
A. V	riserve statutarie	-	-
A.VI	altre riserve, distintamente indicate	64.290.250	65.203.824
A.VIII	utili (perdite) portati a nuovo	-	-
A.IX	utile (perdita) d'esercizio	65.018	48.058
A	TOTALE PATRIMONIO NETTO:	69.814.964	70.711.578
B	FONDI PER RISCHI E ONERI:		
B.4	altri	3.778.707	3.959.462
B	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI:	3.778.707	3.959.462
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO:		

D	DEBITI:		
D.4	debiti verso banche	2.089.111	2.401.595
D.6	acconti	331.905	217.304
D.7	debiti verso fornitori	1.883.251	3.731.281
D.12	debiti tributari	395.498	397.630
D.13	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	48.950	47.227
D.14	altri debiti	583.541	616.068
D	TOTALE DEBITI:	5.332.256	7.411.104
E	RATEI E RISCONTI:	2.476.700	2.779.915
	TOTALE PASSIVO	81.402.627	84.862.059

CONTO ECONOMICO

		31/12/2025	31/12/2024
A	VALORE DELLA PRODUZIONE:		
A.1	ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.928.085	7.895.515
A.5	altri ricavi e proventi	4.265.875	3.901.936
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	12.193.959	11.797.450
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:		
B.6	per materie prime,sussidiarie,di consumo e di merci	13.248	12.410
B.7	per servizi	8.969.183	8.467.127
B.8	per godimento di beni di terzi	27.065	33.504
B.9	<i>per il personale:</i>		
B.9.a	salari e stipendi	1.259.021	1.244.955
B.9.b	oneri sociali	311.681	318.916
B.9.e	altri costi	23.018	23.054
B.9	per il personale:	1.593.720	1.586.925
B.10	<i>ammortamenti e svalutazioni:</i>		
B.10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
B.10.b	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	246.689	351.006
B.10.c	svalutazione delle immobilizzazioni	41.812	39.338
B.10.d	svalutazione dell'attivo circolante	-	-
B.10	ammortamenti e svalutazioni:	288.501	390.344
B.12	accantonamenti per rischi	543.973	504.096
B.13	altri accantonamenti	-	-
B.14	oneri diversi di gestione	468.320	483.507
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	11.904.009	11.477.912
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A'-B)	289.950	319.538
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
C.16	<i>altri proventi finanziari:</i>		
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	6.069	410
C.16	altri proventi finanziari:	6.069	410
C.17	interessi e altri oneri finanziari	97.517	188.312
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16'-17)	- 91.449	- 187.902
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:	-	-
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:		
E.20	<i>proventi straordinari:</i>		
E.20.a	plusvalenze da alienazione	1.571.068	1.138.665
E.20.b	altri proventi straordinari	147.392	133.386
E.20	proventi straordinari:	1.718.461	1.272.052
E.21	<i>oneri straordinari:</i>		
E.21.c	altri oneri straordinari	1.640.163	1.143.286
E.21	oneri straordinari:	1.640.163	1.143.286
	TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (20-21)	78.298	128.765
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	276.799	260.402
22	Imposte sul reddito d'esercizio		
22	Imposte sul reddito d'esercizio	211.781	212.344
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	65.018	48.058

Bilancio di Esercizio Anno 2025

Nota integrativa

PREMESSA

In un'ottica di razionalizzazione, contenimento della spesa pubblica, miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia dei servizi, l'Amministrazione Comunale di Firenze con deliberazione n. 2009/C/00085 del 26/10/2009 ha deliberato specifici indirizzi al fine di attuare la fusione delle ASP Montedomini, Fuligno, Bigallo e S. Ambrogio, mediante la creazione di un'unica Azienda, interlocutore privilegiato del Comune di Firenze in materia di servizi alla persona. In data 29/12/2010 con decreto del presidente della Giunta Regionale n. 246 veniva deliberata l'approvazione di fusione per incorporazione e la conseguente creazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP Firenze Montedomini.

Nel corso del 2024 si è verificato il rinnovo del CdA a seguito delle elezioni amministrative del Comune di Firenze. Con ordinanza sindacale n. 43 del 28/11/2024 sono stati nominati i membri del C.d.A. ed i membri del Collegio dei Revisori di competenza del Comune di Firenze.

Il nuovo Cda si è insediato il 02/12/2024, come da verbale agli atti dell'ASP, ed ha provveduto ad eleggere il Presidente; il Presidente del Collegio dei Revisori, rinnovando successivamente altresì il Direttore Generale.

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 è composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla presente nota integrativa, della relazione sulla gestione ed è stato redatto in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del codice civile. I dati evidenziati nello stato patrimoniale, nel conto economico e nella nota integrativa, sono conformi alle risultanze delle scritture contabili, regolarmente tenute.

Si segnala infine che le disposizioni di legge per le quali nella presente nota integrativa è citato solo l'articolo, sono da intendersi riferite al Codice Civile.

Il Bilancio è conforme al dettato della normativa in materia di contabilità e bilancio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona di cui alla Legge Regionale n. 43 del 3/08/2004.

L'art. 26, comma 2, lettera b), della Legge Regione Toscana 3 Agosto 2004 n. 43 prevede per l'ente, fra l'altro, l'approvazione del bilancio di esercizio annuale e ciò è conforme alle previsioni statutarie.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del Bilancio d'esercizio; rispetto al contenuto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile, la presente Nota integrativa riporta esclusivamente i dati e le informazioni, ordinate secondo lo schema del medesimo articolo, compatibili con la natura giuridica dell'Ente e con le norme applicabili al medesimo.

Il bilancio d'esercizio risulta allineato alle disposizioni dell'Organismo italiano di contabilità OIC, pubblicate nella versione definitiva e oggetto di aggiornamento a seguito delle novità introdotte dal D.lgs. n. 139/2015. I nuovi principi contabili hanno avuto rilevanza a partire dal bilancio dell'esercizio 2016.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Firenze Montedomini ha adottato la contabilità economica a partire dal 1° gennaio 2007, ai sensi della Legge regionale sopra richiamata.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività. In ottemperanza al principio della competenza l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Per ciascuna delle voci riportate in bilancio sono di seguito specificati i criteri di valutazione adottati. A corredo dei dati sono riportati i commenti tecnici di supporto ed ulteriori analisi e informazioni di dettaglio.

I dati riportati nel prosieguo della nota integrativa sono espressi in euro se non diversamente indicato, con il confronto con l'esercizio precedente.

Riguardo al patrimonio immobiliare il criterio adottato prevede la suddivisione del patrimonio tra immobili disponibili e indisponibili. La valorizzazione del patrimonio disponibile è basata sul criterio del valore catastale dei singoli immobili mentre le sedi istituzionali risultano iscritte al costo storico.

IMMOBILIZZAZIONI

Immateriali: sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, della parte indetraibile dell'IVA poiché l'Ente è in regime di pro-rata, di tutti i costi direttamente imputabili e dei costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile ai beni. Nel bilancio sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso dei vari esercizi, imputati direttamente alle singole voci. Nei prospetti successivi sono evidenziati sia gli ammortamenti che i relativi fondi per il principio della massima trasparenza e chiarezza.

I diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno accolgono i costi sostenuti per l'acquisto di software applicativo a titolo di proprietà o comunque, a titolo di licenze d'uso a tempo indeterminato ammortizzabile in quote costanti a partire dall'esercizio in cui inizia il processo di utilizzazione economica.

Le aliquote di ammortamento applicate sono state le seguenti:

Licenze software: 20%;

Oneri pluriennali capitalizzati: 33%;

Ristrutturazione residenza ONIG: con aliquote proporzionali al tempo residuo del comodato d'uso (2024);

Gli investimenti effettuati su beni di terzi vengono ammortizzati secondo l'aliquota prevista dalla natura del bene sul quale sono stati effettuati gli interventi, salvo il caso di contratti o convenzioni di durata inferiore che ne determinano aliquote di ammortamento più alte.

Materiali: sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, dell'IVA in quanto non detraibile al netto del pro-rata, di tutti i costi direttamente imputabili e dei costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile ai beni. I valori relativi ad investimenti svolti mediante l'utilizzo di contributi in conto impianti sono stati valorizzati al netto di quest'ultimi. I valori esposti in bilancio figurano al netto degli ammortamenti effettuati nel corso dei vari esercizi, imputati direttamente alle singole voci sulla base della vita utile economico tecnica residua.

Le immobilizzazioni materiali vengono incrementate per effetto della capitalizzazione degli eventuali interventi occorsi negli anni successivi all'acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi ammortamento e se del caso rivalutate a norma di legge.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono calcolate adottando le seguenti aliquote:

Fabbricati: 3%;

Impianti e macchinari: 10%;

Macchinari informatici, audiovisivi e da ufficio: 20%

Attrezzature: 12,5%

Mobili ed arredi: 10%

Le aliquote di ammortamento sono ridotte al 50% nell'esercizio di acquisizione dell'immobilizzazione.

Gli oneri sostenuti per spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione su immobilizzazioni materiali sono stati imputati integralmente al conto economico, qualora non rilevato in maniera oggettiva che il sostenimento delle stesse potesse tradursi in un aumento significativo e misurabile di capacità o di produttività o di sicurezza o di vita utile del bene relativo; in tale contesto è sembrata quindi legittima una valutazione ispirata a principi prudenziali.

Finanziarie: le partecipazioni sono iscritte, se aventi carattere di investimento durevole, tra le immobilizzazioni finanziarie al valore di costo di acquisto o di sottoscrizione comprensivo degli oneri accessori.

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Le rimanenze, rappresentate da scorte di cancelleria, sono valutate al costo di acquisto, inclusivo degli eventuali oneri accessori.

CREDITI

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, corrispondente al valore nominale. Sono evidenziati inoltre i relativi fondi svalutazione.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Sono rappresentate da depositi bancari, denaro e valori in cassa e sono valutate al loro valore nominale.

DEBITI

I debiti vengono espressi in base al loro valore nominale e comprendono anche i diritti dovuti a terzi a fronte di operazioni effettuate, la cui fattura non è pervenuta entro l'esercizio.

DEPOSITI CAUZIONALI

I depositi cauzionali ricevuti vengono iscritti nel passivo dello stato patrimoniale.

RATEI E RISCONTI

Rappresentano quote di costi e ricavi di due o più esercizi ripartiti secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per maggiore chiarezza e trasparenza sono stati divisi in specifici conti i ratei e risconti di durata annuale ed i ratei e risconti derivanti da operazioni pluriennali.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Accolgono gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti con natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data in cui si potrebbero verificare. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio ed iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

FONDI ACCANTONAMENTO SALARIO VARIABILE PERSONALE

Rappresenta l'effettivo debito maturato alla chiusura dell'esercizio verso i dipendenti determinato in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti.

RICAVI E COSTI

I ricavi e i costi sono rilevati secondo i principi della prudenza e della competenza economica, anche mediante l'iscrizione dei relativi ratei e risconti.

CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

I contributi in conto esercizio vengono iscritti a voce propria nel valore della produzione in quanto correlati ai costi sostenuti per i servizi e le attività demandate all'Azienda.

CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI

I contributi in conto impianti, direttamente collegati ad incrementi di valore delle immobilizzazioni e riconducibili a finanziamenti sia di natura pubblica che privata, risultano contabilizzati secondo il disposto dei § 87 - 88 dell'OIC 16, ossia rilevando una pari o parziale riduzione dell'investimento sostenuto (c.d. "metodo diretto").

Nel caso specifico di contributi in conto impianti determinati da detrazioni fiscali su imposte sui redditi si richiama quanto diramato dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), su richiesta dell'Agenzia delle Entrate, in data 3.8.2021 nella sua versione definitiva "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali". In questa

fattispecie la contabilizzazione risulta effettuata sottoforma di componente positivo di reddito, rinviato in quota parte agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di un risconto passivo pluriennale (c.d. "metodo indiretto").

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte correnti sono calcolate nel rispetto delle norme vigenti in materia. Si è tenuto conto di quanto previsto dai principi contabili di riferimento in materia di imposte differite e anticipate. A questo proposito vale la pena sottolineare che non si evidenziano significative differenze temporanee che diano origine a imposte differite.

IMPEGNI, GARANZIE, RISCHI

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale o nominale. I rischi sono esposti al valore corrispondente alla garanzia prestata. I beni di terzi presso l'azienda sono valutati al valore di mercato.

SCHEMA DI BILANCIO AI SENSI D. LGS. 139/2015

In recepimento in via volontaria del Decreto Legislativo 18 agosto 2015, n. 139 *"Attuazione della direttiva 2013/34/UE relativa ai bilanci d'esercizio, ai bilanci consolidati e alle relative relazioni di talune tipologie di imprese, recante modifica della direttiva 2006/43/CE e abrogazione delle direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, per la parte relativa alla disciplina del bilancio di esercizio e di quello consolidato per le società di capitali e gli altri soggetti individuati dalla legge."* viene di seguito riclassificato il conto economico in ottemperanza del detto D. Lgs. benché per la tipologia di impresa si ritiene formalmente corretta la presentazione del bilancio di esercizio secondo il precedente schema di bilancio.

CONTO ECONOMICO ai sensi D.LGS 139/2015		31/12/2025	31/12/2024
A	VALORE DELLA PRODUZIONE:		
A.1	ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.928.085	7.895.515
A.5	altri ricavi e proventi	5.984.335	5.173.987
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	13.912.420	13.069.502
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:	-	-
B.6	per materie prime,sussidiarie,di consumo e di merci	13.248	12.410
B.7	per servizi	8.969.183	8.467.127
B.8	per godimento di beni di terzi	27.065	33.504
B.9	per il personale:	-	-
B.9.a	salari e stipendi	1.259.021	1.244.955
B.9.b	oneri sociali	311.681	318.916
B.9.e	altri costi	23.018	23.054
B.9	per il personale:	1.593.720	1.586.925
B.10	ammortamenti e svalutazioni:	-	-
B.10.a	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
B.10.b	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	246.689	351.006
B.10.c	svalutazione delle immobilizzazioni	41.812	39.338
B.10.d	svalutazione dell'attivo circolante	-	-
B.10	ammortamenti e svalutazioni:	288.501	390.344
B.12	accantonamenti per rischi	543.973	504.096
B.13	altri accantonamenti	-	-
B.14	oneri diversi di gestione	2.108.483	1.626.793
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	13.544.172	12.621.198
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A'-B)	368.248	448.304
C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI:	-	-
C.16	altri proventi finanziari:	-	-
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	6.069	410
C.16	altri proventi finanziari:	6.069	410
C.17	interessi e altri oneri finanziari	97.517	188.312
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16'-17)	- 91.449	- 187.902
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:	-	-
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	276.799	260.402
20	Imposte sul reddito d'esercizio	-	-
20	Imposte sul reddito d'esercizio	211.781	212.344
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	65.018	48.058

La composizione delle immobilizzazioni immateriali è la seguente:

B. I. 4. - concessioni, licenze e marchi			
Saldo al 31/12/2025	-	-	
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Licenze software	311.847	311.847	-
Fondo ammortamento licenze software	- 311.847	- 311.847	-
Marchi	1	1	-
Fondo amm.to marchi	- 1	- 1	-
Oneri pluriennali capitalizzati	81.485	81.485	-
Fondo Amm.to Oneri pluriennali capitalizzati	- 81.485	- 81.485	-
Totale	-	-	-

Note e commenti:

Nel corso dell'esercizio 2025 non si rilevano variazioni all'interno della voce concessioni, licenze e marchi nonostante la presenza di investimenti nel corso dell'esercizio pari a circa euro 5 mila derivanti dallo sviluppo e implementazione di software legati alla gestione della contabilità e paghe e del gestionale utilizzato per la predisposizione amministrativa degli atti. Da un punto di vista contabile tali investimenti risultano stornati mediante l'utilizzo dello specifico fondo accantonamento investimenti futuri.

La composizione delle immobilizzazioni materiali è la seguente:

B. II. 1. - terreni e fabbricati			
Saldo al 31/12/2025	73.942.542		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Fabbricato indisponibile Montedomini	24.984.932	24.984.932	-
Montedomini Fabbricato strumentale	4.400.003	4.400.003	-
Fondo ammort.to Montedomini fabbricato strumentale	- 2.660.997	- 2.541.361	- 119.636
Fabbricato indisponibile S.Silvestro	5.626.383	5.626.383	-
S.Silvestro Fabbricato strumentale	1.534.137	1.534.137	-
Fondo ammort.to San Silvestro fabbricato strumentale	- 1.064.746	- 990.943	- 73.803

Fabbricati non strumentali valore catastale	30.893.168	31.806.742	-	913.574
Fabbricati non strumentali	2.384.393	2.384.393	-	-
Fondo ammort.to fabbricati non strumentali	-	1.806.958	-	1.774.364
Fabbricato indisponibile Fuligno	8.950.640	8.950.640	-	-
ASP Fuligno fabbricato strumentale	1.752.401	1.752.401	-	-
Fondo Ammort.to ASP Fuligno fabbricato strumentale	-	1.067.783	-	1.015.265
Terreni ex ASP S.Ambrogio valore catastale	16.970	16.970	-	-
Totale	73.942.542	75.134.666	-	1.192.124

Note e commenti:

Lo stato patrimoniale attivo del bilancio prevede la suddivisione del patrimonio tra immobili disponibili e indisponibili, quest'ultimi sono rappresentati dalle tre sedi istituzionali (Montedomini, S. Silvestro e Fuligno) iscritte in bilancio secondo il valore storico.

La valorizzazione del restante patrimonio classificato come "disponibile" è invece basata, prudenzialmente, sul valore catastale dei singoli immobili. A tal proposito, la voce Fabbricati non strumentali valore catastale subisce una variazione negativa pari a euro 913.574 per effetto delle alienazioni avvenute nel corso dell'anno di tre unità immobiliari svolte mediante bando pubblico.

Nel rispetto del principio di prudenza si ritiene corretto tale criterio di valorizzazione, senza dubbio inferiore al reale valore di mercato.

Si rilevano inoltre ulteriori variazioni catastali (sia in aumento che in diminuzione) conseguenti ad attività di ristrutturazione e accatastamento delle unità immobiliari che hanno interessato i complessi immobiliari di via dell'albero e via Vittorio Emanuele.

Da un punto di vista metodologico, nel bilancio, per ogni singola voce relativa ai fabbricati di proprietà dell'ASP viene rappresentato un secondo valore relativo alle capitalizzazioni e agli incrementi di valore avvenute nel corso dei vari esercizi a seguito di ristrutturazioni edilizie.

Ricordiamo che la principale finalità di tali immobili è riconducibile all'erogazione di servizi o alla messa a reddito degli stessi, i cui relativi proventi risultano funzionali per il mantenimento dell'ingente patrimonio immobiliare dell'ASP nonché il miglioramento dei servizi erogati.

Nel corso del 2025 sono stati rilevanti gli investimenti riguardanti la ristrutturazione di immobili, effettuati sia presso le sedi istituzionali che sul patrimonio non strumentale. Complessivamente l'importo ammonta a oltre 1,8 milioni di euro finalizzati alla messa a reddito delle unità immobiliari libere, ristrutturazioni destinate all'avvio di nuovi progetti di tipo statutario, nonché interventi di straordinaria manutenzione su porzioni di immobili già in uso.

Presso la sede principale di Montedomini si rilevano importanti investimenti volti all'adeguamento normativo antincendio dei reparti e di annessi locali di servizio, nonché opere ritenute necessarie per il miglioramento dei reparti tra cui ad esempio opere edili, nuovi impianti, l'installazione di nuovi infissi e di nuovi impianti di condizionamento.

All'interno di un'area dismessa della sede di Montedomini, prospiciente via Thouar, è importante ricordare l'importante intervento di recupero legato al progetto Villaggio Montedomini. L'intervento, che verrà realizzato in due distinte fasi, risulta parzialmente finanziato grazie a contributi pubblici erogati dalla Regione Toscana e ulteriori contributi ottenuti dalla Fondazione C.R. Firenze. Il presente bilancio rileva gli stati di avanzamento lavori svolti nel corso del 2025 in misura pari a circa 1,4 milioni di euro. La ristrutturazione legata alla cosiddetta Fase 1 risulta ad oggi completata, mentre sono in corso opere accessorie e l'acquisto degli arredi per dare concretamente avvio al servizio entro il prossimo 30 giugno 2026.

Anche nell'edificio di S. Silvestro, che ospita un modulo RSA e uno RA, nel corso del 2025 sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria pari a circa 76 mila euro derivanti, principalmente dalla capitalizzazione degli incarichi di progettazione e direzione lavori, la componente relativa alla vera e propria ristrutturazione graverà invece principalmente sul 2026.

Presso tutte le tre principali sedi istituzionali di Montedomini, S. Silvestro e Fuligno stanno proseguendo gli interventi necessari all'adeguamento antincendio. Sono attualmente in corso le progettazioni esecutive volte ad affidare i nuovi step di lavori antincendio che porteranno, nei prossimi anni, al completo adeguamento delle strutture.

Nel corso del 2025, nonostante i numerosi cantieri aperti presso le sedi istituzionali, sono stati effettuati ulteriori ristrutturazioni sul patrimonio diffuso dell'ASP. In particolare ricordiamo la conclusione degli importanti interventi realizzati presso gli edifici situati in Piazza S. Giovanni a cui si aggiunge l'intera palazzina situata in via dell'albero oggetto di completa ristrutturazione degli appartamenti e aree condominiali legate al tetto, facciate, impianto elevatore e impianti in generale. A tale intervento si aggiungono ulteriori ristrutturazioni presso immobili situati nel centro storico di Firenze, in particolare in via faenza, nonché infine opere condominiali di natura straordinaria realizzate presso immobili di via sernesi e via maccari. Il piano di investimenti futuro risulta decisamente oneroso da un punto di vista finanziario e pertanto risulta in parte concretizzato, anche mediante il meccanismo di realizzazione diretta a cura dal conduttore con successivo scomputo dei canoni dovuti.

In molti casi, le suddette ristrutturazioni, sono state effettuate anche beneficiando dei cosiddetti bonus di riqualificazione energetica e bonus facciate (nel biennio 2020-2021) che consentiranno nei prossimi esercizi di usufruire di importanti detrazioni dalle imposte sui redditi. Nel 2025 è stata, inoltre, colta l'opportunità di aderire ad un ulteriore beneficio fiscale legato alla realizzazione di opere legate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'operazione di recupero dell'importante patrimonio, ad oggi inutilizzato, compatibilmente con le risorse finanziarie a disposizione, dovrà certamente proseguire anche nel prossimo triennio al fine di massimizzare i ricavi da locazione.

Per tutti i suddetti investimenti non sono stati contabilizzati costi per ammortamenti in quanto stornati mediante l'utilizzo dei già citati contributi in conto impianti e l'utilizzo dello specifico fondo accantonamento per investimenti futuri.

Seguono senza particolari fatti di rilievo i regolari processi di ammortamento relativi alle ristrutturazioni realizzate negli esercizi passati.

B. II. 2. - impianti e macchinari			
Saldo al 31/12/2025	2.119		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Impianto elettrico	1.086.069	1.086.069	-
Fondo amm.to impianto elettrico	- 1.086.069	- 1.086.069	-
Impianto idraulico	91.155	91.155	-
Fondo amm.to impianto idraulico	- 91.057	- 90.860	- 197
Impianti	490.677	490.677	-
Fondo amm.to impianti	- 488.657	- 483.408	- 5.248
Impianti condizionamento	182.249	182.249	-
Fondo amm.to impianti condizionamento	- 182.249	- 181.301	- 949
Adeguamento antincendio	52.696	52.696	-
Fondo amm.to adeguamento antincendio	- 52.696	- 52.696	-
Totale	2.119	8.513	- 6.394

Note e commenti:

La voce relativa a impianti e macchinari rileva una variazione negativa pari a circa 6 mila euro per effetto dei piani di ammortamento in corso.

I nuovi investimenti realizzati nel corso del 2025 ammontano:

- per circa euro 228.000 per interventi su impianti idraulici, elettrici e impianti diversi legati a opere eseguite sia presso le sedi istituzionali che presso singoli appartamenti, talvolta anche al fine della messa a norma e successiva messa a reddito. Con riferimento agli interventi di natura elettrica, si rilevano opere finalizzate all'efficientamento energetico delle strutture; tra gli impianti si annoverano inoltre interventi straordinari sugli impianti elevatori delle sedi
- per circa euro 140.000 per opere di adeguamento antincendio, comprese le spese tecniche presso le strutture di Montedomini, Fuligno e S. Silvestro.

Inoltre, al fine di migliorare il confort degli ospiti, si registrano investimenti per l'acquisto e la sostituzione di impianti di condizionamento presso i reparti di degenza.

Da un punto di vista contabile, tali interventi, non danno origine a nuovi costi per ammortamenti per effetto dell'utilizzo del già citato specifico Fondo accantonamento per investimenti futuri.

B. II. 3. - attrezzature industriali e commerciali			
Saldo al 31/12/2025	-		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Attrezzature	597.960	597.960	-
Fondo amm.to attrezzature	- 597.960	- 597.960	-
<u>Totale</u>	-	-	-

Note e commenti:

In termini assoluti, le attrezzature di proprietà dell'ASP non evidenziano variazioni di rilievo; i principali processi di ammortamento relativi a tali cespiti risultano, infatti, conclusi nel 2021.

Nel corso del 2025 si è tuttavia reso necessario procedere all'acquisto di specifici presidi destinati alla quotidiana assistenza degli anziani ospitati. Il valore complessivo di tali nuovi cespiti ammonta a circa 13 mila euro.

Sotto il profilo contabile, tali investimenti non hanno generato nuovi oneri di ammortamento, in quanto integralmente compensati mediante l'utilizzo del già citato fondo accantonamento per investimenti futuri.

B. II. 4. - altri beni			
Saldo al 31/12/2025	4.926.585		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Automezzi	14.238	14.238	-
Fondo ammortamento automezzi	- 14.238	- 14.238	-
Materiali mobili	1	1	-
Fondo ammortamento materiali mobili	- 1	- 1	-
Mobili, arredi e infissi	205.866	205.866	-
Fondo ammort.to mobili, arredi e infissi	- 203.485	- 199.799	- 3.687
Computer e macchine di ufficio	197.398	197.398	-
Fondo ammort.to computer e macchine ufficio	- 197.398	- 197.398	-
Strumenti elettronici, audio, video, etc.	9.864	9.864	-
Fondo amm.to strumenti elettronici, audio, video, etc.	- 9.864	- 9.864	-
Beni d'arte	4.924.205	4.924.205	-
Totale	4.926.585	4.930.272	- 3.687

Note e commenti:

La voce relativa alle immobilizzazioni materiali, classificate come altri beni è composta principalmente da beni artistici i quali vengono rappresentati, per propria natura, privi del corrispondente fondo ammortamento. Tale voce nel corso del 2025 non subisce variazione.

Il valore relativo agli automezzi, computer, macchine d'ufficio e altre apparecchiature elettroniche risultano aver completato i rispettivi cicli di ammortamento dei suddetti beni.

La voce mobili arredi e infissi rileva uno scostamento pari a euro 3.687 derivante dal regolare processo di ammortamento di mobili e arredi acquistati principalmente tra il 2014 e il 2016.

All'interno della voce arredi e infissi il bilancio rileva nuovi investimenti nella misura pari a circa euro 63.000 svolti, per quanto riguarda gli infissi in occasione di ristrutturazioni di immobili, mentre la fornitura o sostituzione dei complementi di arredo si rileva sia presso i reparti di degenza che presso unità abitative al fine della messa a reddito di tali appartamenti.

Si rilevano nuovi cespiti per una cifra pari a circa euro 16.000 derivanti dall'acquisto di nuovi pc e apparecchiature informatiche, audio e video destinati all'attività del Centro Servizi e Formazione presso il Fuligno e per il rinnovo di attrezzature informatiche per gli uffici amministrativi dell'ASP.

Di tutti gli investimenti sopra menzionati non sono stati contabilizzati ulteriori costi per ammortamenti in quanto gli incrementi di valore sono stati stornati dall'utilizzo dello specifico fondo accantonamento per investimenti futuri.

La composizione delle immobilizzazioni finanziarie è la seguente:

B. III. 1. d-bis. - partecipazione in altre imprese			
Saldo al 31/12/2025	10.000		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Conferimenti in Fondazione Montedomini	10.000	10.000	-
Altri titoli	-	-	-
Totale	10.000	10.000	-

Note e commenti:

Il valore relativo alla partecipazione nella Fondazione Montedomini per la costituzione della stessa è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

La composizione delle rimanenze è la seguente:

C. I. 1. - materie prime, sussidiarie e di consumo			
Saldo al 31/12/2024	1.046		
Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2024	Variazione
Rimanenze cancelleria e stampati	1.046	849	197
Totale	1.046	849	197

Note e commenti:

I valori relativi alle rimanenze di riferiscono esclusivamente a cancelleria e non si riscontrano variazioni di rilievo rispetto al 2024.

La composizione dei crediti vantati al 31 dicembre 2025 è la seguente:

C. II. 1. - verso clienti			
Saldo al 31/12/2025	1.750.606		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Crediti verso utenti ricoverati	819.911	800.954	18.957
Crediti v/ASL per utenti ricoverati	779.588	771.851	7.737
Crediti v/COMUNE DI FIRENZE per utenti ricoverati	133.276	534.157	- 400.881
Crediti v/ ALTRI ENTI per utenti ricoverati	20.579	38.078	- 17.499
Crediti per servizi mensa	14.980	49.297	- 34.317
Crediti per altri servizi assistenza	1.162	1.004	158
Crediti Centro Servizi e Formazione	24.816	19.007	5.809
Crediti per rimborso costi sostenuti	17.477	255.392	- 237.915
Fatture di vendita da emettere	86.976	159.174	- 72.199
Crediti per fitti attivi	420.076	561.252	- 141.177
Crediti v/ospiti foresterie	11.233	11.495	- 263
Fondo svalutazione crediti	- 579.467	- 620.694	41.228
Totale	1.750.606	2.580.968	- 830.362

Note e commenti.

In termini assoluti, si registra una significativa riduzione del valore complessivo dei crediti verso clienti, pari a oltre 830 mila euro rispetto all'esercizio precedente. All'interno di tale voce sono ricompresi i crediti verso ospiti, utenti, locatari e altre tipologie di clientela.

La variazione risulta principalmente concentrata nei crediti verso soggetti di natura pubblica — quali ASL, Comune di Firenze e altri enti — ed è riconducibile, in larga parte, alla riduzione dei tempi di incasso, in particolare nel mese di dicembre.

I crediti verso il Comune di Firenze e altri comuni limitrofi evidenziano variazioni legate alla fisiologica variabilità dei tempi di pagamento di tali enti, influenzati dalle rispettive disponibilità finanziarie negli ultimi mesi dell'anno. Nel complesso, i tempi medi di incasso risultano comunque soddisfacenti, attestandosi indicativamente tra i 30 e i 60 giorni.

I crediti verso la ASL, relativi al pagamento delle quote sanitarie per le prestazioni erogate presso le strutture socio-sanitarie, si mantengono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. I tempi medi di pagamento dell'Azienda Sanitaria si collocano generalmente tra i 60 e i 90 giorni.

I crediti per servizi mensa si riferiscono all'attività di somministrazione pasti, svolta principalmente presso il self-service di Montedomini, nonché alle royalties previste dal contratto di gestione del servizio.

Il dato relativo ai crediti afferenti al Centro Servizi e Formazione evidenzia un valore superiore rispetto all'esercizio precedente. Tale incremento è da considerarsi non critico, in quanto non associato a particolari profili di rischio di

inesigibilità, ma piuttosto riconducibile alla dinamica fisiologica dell'attività formativa e ai relativi tempi di fatturazione e incasso.

I crediti per rimborso di spese sostenute dall'ASP — principalmente riferiti a costi per utenze — sono connessi a diverse tipologie contrattuali che prevedono il riaddebito ai soggetti gestori o utilizzatori (tra cui anche ASL e Comune di Firenze) per l'utilizzo di porzioni di immobili istituzionali.

Tale voce si riferisce principalmente al riaddebito dei costi per utenze e altri oneri accessori relativi alle sedi istituzionali e agli immobili di proprietà dell'ASP. In virtù di specifiche tipologie contrattuali e/o convenzioni, alcuni spazi all'interno delle strutture risultano infatti utilizzati, in tutto o in parte, da soggetti terzi, i quali provvedono al rimborso pro-quota delle spese indirette sostenute dall'Ente.

Nel corso del 2025, tale voce evidenzia una riduzione, riconducibile principalmente ai minori rimborsi fatturati all'ASL Toscana Centro. In particolare, presso i locali di via Giovine Italia, il soggetto utilizzatore ha acquisito una parziale autonomia sotto il profilo energetico, determinando una significativa contrazione dei riaddebiti. A ciò si aggiunge l'effetto del generale calo dei costi per utenze, che ha ulteriormente contribuito alla diminuzione della voce.

Si evidenzia, inoltre, come il 2024 fosse stato caratterizzato da componenti straordinarie di rimborso, non più presenti nel 2025. In particolare, nel precedente esercizio erano stati rilevati i rimborsi relativi ai costi per utenze e manutenzioni sostenuti per una porzione della struttura Abamelek, temporaneamente restituita al Comune di Firenze per attività di accoglienza a favore di cittadini ucraini, nonché i rimborsi fatturati al gestore affidatario del servizio di accoglienza presso il Fuligno.

A partire dal 2025, tali componenti vengono meno: da un lato, per la conclusione del comodato relativo alla struttura Abamelek; dall'altro, per la rimodulazione del servizio di accoglienza presso il Fuligno, che prevede il sostenimento diretto dei costi per utenze da parte dell'ASP. Tali costi, pur essendo riconosciuti dal Comune di Firenze nell'ambito della convenzione in essere, non sono più oggetto di rimborso da parte di un soggetto gestore, come avveniva in precedenza.

Nel corso del 2025 si registra inoltre l'incasso di posizioni pregresse che risultavano "incagliate" alla chiusura dell'esercizio precedente.

Infine, anche i crediti per fitti attivi evidenziano una diminuzione, riconducibile sia a un'efficace attività di recupero crediti sia al processo di svalutazione prudenziale di alcune posizioni.

Nel complesso, la dinamica dei crediti evidenzia un miglioramento della capacità di incasso e della gestione del capitale circolante, con effetti positivi sulla liquidità e sull'equilibrio finanziario dell'Ente.

Al fine di garantire la regolarità dei flussi di entrata, risulta fondamentale un'attenta e costante attività di monitoraggio dei crediti. In tale contesto, in coerenza e continuità con gli esercizi precedenti, si è provveduto ad accantonare allo specifico fondo svalutazione crediti un importo pari al 50% dei crediti dell'esercizio in corso, sia con riferimento agli utenti ricoverati per il pagamento delle rette, sia ai conduttori degli immobili per i canoni di locazione.

Nel corso delle operazioni di assestamento del presente bilancio, si è inoltre ritenuto necessario effettuare un'ulteriore analisi delle posizioni creditorie secondo il criterio dell'aging, che ha evidenziato l'esigenza di incrementare ulteriormente il fondo svalutazione crediti, al fine di garantirne un'adeguata capienza rispetto a possibili future inesigibilità.

La variazione del fondo, pari a euro 41.228, è riconducibile sia ai nuovi accantonamenti effettuati nell'esercizio, sia alla contabilizzazione di crediti dichiarati di certa inesigibilità e conseguentemente stralciati.

Il dettaglio delle movimentazioni intervenute sul fondo svalutazione crediti è riportato nel prospetto seguente:

Accantonamento prudenziale crediti fitti attivi (50% crediti anno corrente "n" non incassati al "31/3/n+1")	33.644
Accantonamento prudenziale crediti utenti ricoverati (50% crediti anno corrente "n" non incassati al "31/3/n+1")	55.368
Accantonamento ulteriore (derivante da analisi Ageing su crediti precedenti al 2025)	15.889
Svalutazione di crediti avvenuta nell'anno 2025	146.129

In base alle verifiche e alle istruttorie completate nel corso dell'esercizio, si è ritenuto opportuno procedere alla svalutazione di crediti nei confronti di affittuari, principalmente caratterizzati da un'anzianità superiore ai cinque anni e riferiti a procedure di sfratto per morosità avviate in esercizi precedenti.

A tali posizioni si aggiungono ulteriori svalutazioni relative a crediti verso ospiti delle strutture socio-sanitarie e utenti dei servizi domiciliari, anch'essi riconducibili a rette non corrisposte nel periodo 2018-2025.

Le motivazioni che hanno determinato tali interventi sono principalmente riconducibili all'accertata inesigibilità del debitore, alla sua irreperibilità in relazione a posizioni particolarmente datate, nonché all'impossibilità di procedere nei confronti di eventuali eredi, in assenza di dichiarazioni di successione o in presenza di esplicite rinunce all'eredità.

Si evidenzia, inoltre, che in taluni casi la svalutazione è stata effettuata esclusivamente ai fini contabili, al fine di garantire una rappresentazione più veritiera e prudentiale del bilancio. Permangono tuttavia, ove opportuno, ulteriori attività di verifica e azioni legali finalizzate all'accertamento definitivo della reale inesigibilità dei crediti.

Dal punto di vista temporale, i crediti oggetto di svalutazione risultano classificati secondo il seguente dettaglio:

Periodo di riferimento	Importo
Crediti superiori a 10 anni (2009-2015)	107.484
Crediti tra 5 e 10 anni (2016-2020)	25.773
2021	0
2022	0
2023	2.125
2024	4.075
2025	6.551
Totale complessivo	146.129

Come si nota, le principali svalutazioni risultano afferenti a crediti superiori ai cinque anni in particolar modo per effetto di alcune posizioni di crediti incagliati su rapporti contrattuali conclusi da tempo, il cui iter procedurale si è concluso solo nel corso del presente anno.

Il monitoraggio dei crediti, sia per rette che per locazioni evidenzia, da anni, un'attività molto intensa anche in considerazione della particolare tipologia di utenza che l'azienda accoglie presso le proprie strutture.

Come noto l'ASP, anche in quanto ente di natura pubblica e di riferimento del Comune di Firenze per politiche di carattere sociale e assistenziale si trova spesso ad operare accogliendo e assistendo soggetti segnalati dai servizi sociali del comune.

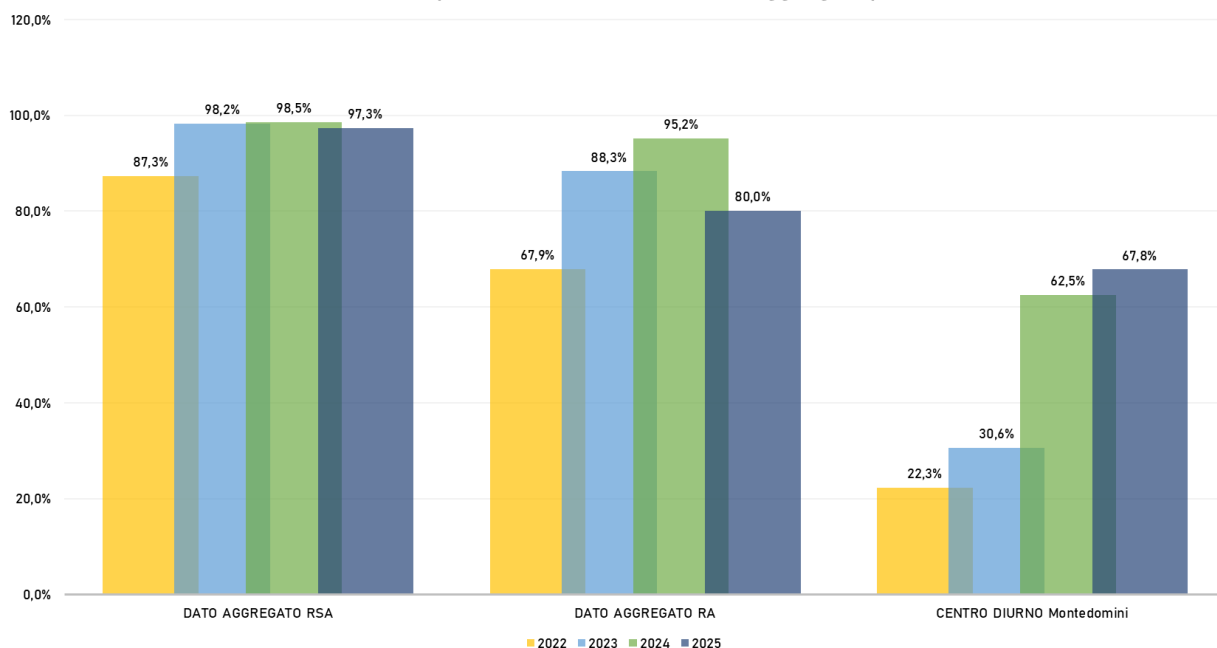
Si ricorda che i crediti riconducibili all'attività di accoglienza presso le strutture di RSA e RA sono suddivise (in base alla quota sociale e la quota sanitaria) su tre soggetti ai quali è riconducibile la fatturazione, ovvero il Comune di residenza, la ASL di riferimento e l'utente per l'eventuale quota di spettanza o in caso di ricovero di tipo privato.

Il meccanismo di contribuzione delle persone accolte presso i diversi moduli socio assistenziali è basato sia su liste di attesa che su criteri legati alle capacità reddituali dei soggetti residenti presso le strutture (ISEE).

Per quanto riguarda i ricavi da rette, la relativa contropartita afferente alla quota sanitaria degli utenti convenzionati è indicata nella voce Crediti v/ASL per utenti ricoverati mentre la parte relativa alla quota sociale risulta suddivisa in quota parte, in base alle capacità reddituali, all'interno delle voci Crediti verso utenti ricoverati, Crediti v/Comune di Firenze per utenti ricoverati e infine Crediti v/altri enti per utenti ricoverati.

Il valore dei crediti è annualmente influenzato dal numero di posti accreditati e dalle percentuali di occupazione dei reparti. A tal proposito, il seguente grafico illustra i tassi di occupazione dei singoli moduli, nel corso del 2025 risulta sostanzialmente stabile il dato relativo ai reparti RSA, il lieve flessione il dato delle Residenze Autosufficienti mentre prosegue il trend di crescita dell'occupazione del modulo Alzheimer.

Percentuale occupazione RSA/RA/CD - Dati aggregati per servizio



Un ulteriore dato significativo è l'indice di turn-over e, a tal proposito, nel corso del 2025 il numero di ospiti con una quota sociale a proprio carico è stato di 266 (in linea con i valori medi degli ultimi anni) e proprio per tali posizioni economiche risulta fondamentale l'attività di monitoraggio dei crediti al fine di limitare il più possibile il rischio di inesigibilità.

La seguente tabella sottolinea il trend del numero totale annuo di ospiti con quota sociale a proprio carico:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Numero ospiti con fatturato	322	251	236	240	265	275	266

Rispetto al tema dei crediti, l'indicatore più appropriato risulta il rapporto tra il totale incassato e il totale fatturato prendendo come riferimento l'anno solare che coincide con l'esercizio di bilancio.

I risultati evidenziano uno standard elevato con un valore medio negli anni pari al 96%. Il dato relativo al 2025 registra un dato positivo, lievemente inferiore agli anni precedenti ma sostanzialmente in linea con il trend storico come specificato dalla seguente tabella di riepilogo.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Crediti dovuti	108.356	55.911	68.584	84.909	124.705	110.736
Fatturato	2.557.822	1.741.172	1.972.796	2.267.795	2.487.893	2.651.054
Incassato	2.449.466	1.685.261	1.904.212	2.182.886	2.363.188	2.540.317
Indicatore	95,8%	96,8%	96,5%	96,3%	95,0%	95,8%

In analogia con quanto sopra espresso per i crediti derivanti da rette, è stato costruito un identico indicatore che tiene conto del rapporto tra i canoni di locazione incassati nel corso dell'anno e i canoni di locazione dovuti nel medesimo arco di tempo relativamente sia a contratti con finalità abitative che commerciali.

Nel caso specifico il dato 2025 evidenzia un tasso del 97,1%, decisamente positivo e in miglioramento rispetto ai valori medi degli anni precedenti, anche escludendo gli anni contraddistinti dal Covid-19.

Il seguente dettaglio analitico specifica la composizione dei sopra detti indicatori:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Crediti dovuti	389.962	247.774	170.405	78.255	101.901	67.288
Affitti dovuti	1.813.043	1.670.734	1.806.300	2.148.339	2.245.333	2.289.790
Imposta di registro	18.130	16.707	18.063	21.483	22.453	22.898
Totale dovuto	1.831.173	1.687.441	1.824.363	2.169.822	2.267.786	2.312.688
Incassato	1.441.211	1.439.667	1.653.958	2.091.567	2.165.885	2.245.399
Indicatore	78,7%	85,3%	90,7%	96,4%	95,5%	97,1%

C. II. 5-bis - crediti tributari			
Saldo al 31/12/2025	442.930		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Crediti tributari diversi	276.900	322.972	- 46.072
Crediti per IRAP (Istituzionale)	34.515	34.021	495
Crediti per IRES (acconto)	131.514	123.139	8.375
Totale	442.930	480.132	- 37.202

Note e commenti:

I crediti tributari ammontano complessivamente a euro 442.930 derivanti da crediti per IRAP e IRES per versamenti in acconto effettuati nel corso del 2025. In contrapposizione a tale credito, corrispondono, nel passivo, due voci di debito aventi analoga natura.

La voce crediti tributari diversi è caratterizzata dall'ammontare delle detrazioni fiscali spettanti all'ASP per effetto dei bonus per efficientamento energetico (a decorrere dall'anno 2017), il bonus facciate relativo ad interventi eseguiti nel biennio 2020-2021 e infine il bonus abbattimento barriere architettoniche attivato nel corso del 2025. La quota indicata come credito maturato corrisponde all'ammontare delle detrazioni spettanti per i prossimi esercizi, mentre la variazione identifica l'ammontare di competenza dell'esercizio corrente.

C. II. 5-quater - verso altri			
Saldo al 31/12/2025	173.602		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Crediti diversi correnti	21.928	1.400.004	- 1.378.076
Crediti per contributi c/impianti e straordinari	-	56.646	- 56.646
Crediti per attività e contributi istituzionali	151.674	100.345	51.329
Totale	173.602	1.556.996	- 1.383.393

Note e commenti:

La voce di bilancio crediti verso altri rileva una variazione negativa pari a oltre 1,3 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente per effetto della compensazione di un rilevante inerente ai crediti derivanti proventi pubblicitari della sponsorizzazione tecnica per il restauro degli immobili posti in P.za S. Giovanni. Nella stessa

misura, rispetto a tale compensazione contabile, si assiste ad analoga variazione negativa, anch'essa negativa, dei debiti verso fornitori.

Tra i crediti correnti troviamo, inoltre, ulteriori crediti nei confronti del gestore dei distributori automatici dislocati nelle varie strutture.

I "crediti di carattere straordinario" rilevano un valore pari a zero e di norma comprendono principalmente contributi in c/impianti finalizzati alla ristrutturazione di patrimonio (per progetti specifici già conclusi o in corso di realizzazione) ricevuti sia da soggetti pubblici che privati. Il valore iscritto al 31/12/2024 era riconducibile al credito nei confronti di Regione Toscana per una quota dei lavori relativi al Villaggio Montedomini, incassata nel corso del 2025.

I crediti per attività e contributi istituzionali riguardano convenzioni con il Comune di Firenze e la Società della Salute di Firenze e facenti riferimento all'area inclusione sociale e assistenza domiciliare anziani e disabili.

La composizione delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni è la seguente:

C. III. 6. -altri titoli			
Saldo al 31/12/2025	17		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Titoli delle Stato e garantiti dallo Stato (non imm.)	17	17	-
Totale	17	17	-

Note e commenti:

I titoli presenti tra le attività finanziarie ammontano a 17 euro, date da azioni ordinarie rimaste invendute in quanto ritirate dal mercato azionario. Prudenzialmente sono state valorizzate al valore minimo, pari a 0,01 euro ciascuna.

La composizione delle disponibilità liquide è la seguente:

C. IV 1 - depositi bancari e postali			
Saldo al 31/12/2025	63.269		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Intesa Sanpaolo c/c n. 300096	-	-	-
Depositi postali ccp 21589502	24.242	22.959	1.283
Banca di credito cooperativo di Cambiano	39.027	43.777	- 4.750
Banca BPER c/c 47606682	-	7.247	- 7.247
Totale	63.269	73.983	- 10.714

Note e commenti:

La somma dei depositi bancari e postali presenta una disponibilità pari a euro 63.269 rilevando una irrisoria variazione rispetto al 2024.

La voce C.IV 1 è composta attualmente da due conti correnti bancari e uno postale, tra i conti correnti bancari il conto acceso presso Banca Intesa San Paolo rappresenta il conto corrente principalmente definito servizio di "cassa", affidato all'istituto Intesa San Paolo mediante procedura di gara.

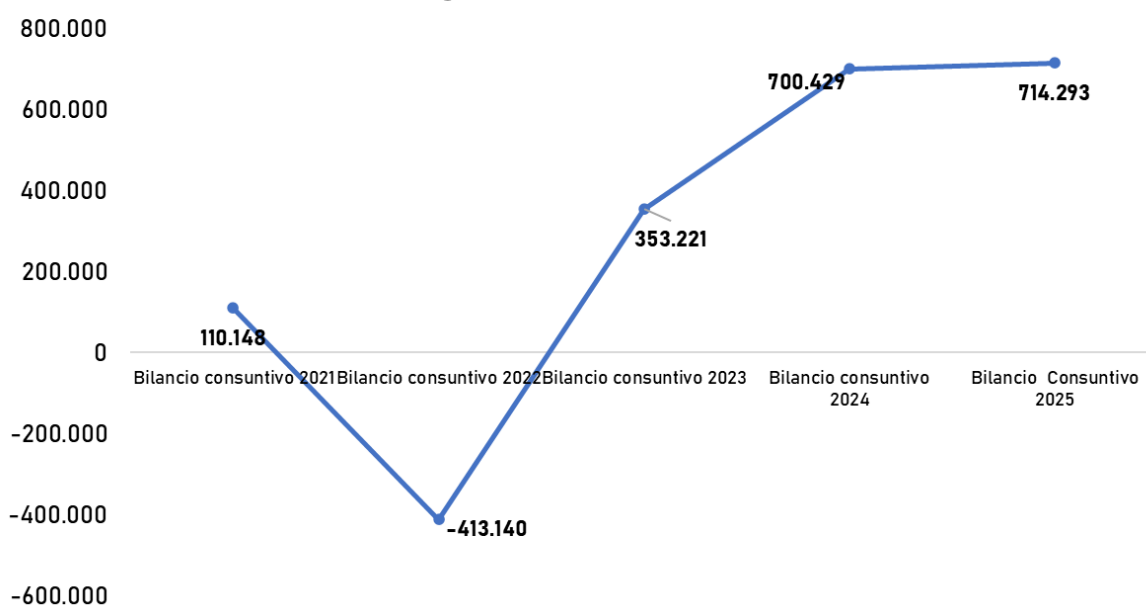
Il saldo di tale conto corrente, registrando al 31/12 un valore negativo per euro -250.570, è rappresentato nel presente bilancio all'interno del passivo nella voce debiti vs banche per effetto dell'utilizzo del fido bancario concesso.

La seguente tabella evidenzia il margine finanziario, inteso come valore rappresentativo delle principali componenti di bilancio a espressione monetaria, che concorrono a delineare un potenziale flusso di cassa. Il dato relativo al 2025 evidenzia un valore decisamente positivo, in leggero miglioramento rispetto all'esercizio precedente. Il trend storico considerato prende avvio da un anno ancora negativamente influenzato dagli effetti della pandemia da Covid-19; l'esercizio successivo, il 2022, rappresenta l'unico bilancio in perdita degli ultimi quindici anni, principalmente a causa dei noti incrementi dei costi energetici che ne hanno compromesso la piena sostenibilità economica.

Nel triennio successivo si registra, invece, un andamento positivo, caratterizzato da un progressivo miglioramento.

	Bilancio consuntivo 2021	Bilancio consuntivo 2022	Bilancio consuntivo 2023	Bilancio consuntivo 2024	Bilancio consuntivo 2025
Margine Operativo Lordo	504.099	-18.268	862.534	1.213.978	1.122.423
Area Finanziaria	-28.674	-51.963	-178.247	-187.902	-91.449
Imposte sul reddito	-213.435	-223.414	-249.484	-212.344	-211.781
Stima rischio svalutazione crediti rette e locazioni	-151.843	-119.495	-81.582	-113.303	-104.901
Margine finanziario	110.148	-413.140	353.221	700.429	714.293

Margine finanziario 2021-2025



In sintesi, il margine finanziario generato nel corso degli ultimi due esercizi ha raggiunto un livello tale da garantire la copertura della quota capitale dei mutui passivi in essere, pari a circa euro 380.000 annui, nonché di concorrere al finanziamento di una quota degli investimenti residuali, non inclusi, per limiti di soglia economica, nei programmi triennali dei lavori e degli acquisti di beni e servizi.

Da un punto di vista finanziario, l'esercizio 2025 evidenzia un miglioramento della liquidità corrente; permane tuttavia la necessità di un attento monitoraggio del fabbisogno finanziario nel medio-lungo periodo, in considerazione degli ingenti investimenti previsti nei prossimi esercizi, principalmente connessi a interventi improrogabili di adeguamento normativo.

Per tale ragione, si renderanno necessari interventi di natura straordinaria finalizzati al finanziamento del piano di investimenti, sia attraverso alienazioni patrimoniali sia mediante l'accensione di nuovi mutui passivi.

C. IV 2 - assegni			
Saldo al 31/12/2025	-	-	
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Cassa assegni	-	-	-
Totale	-	-	-
C. IV 3 - denaro e valori in cassa			
Saldo al 31/12/2025	1.347		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Cassa contanti	1.225	1.615	- 390
Cassa Valori Bollati	122	254	- 132
Totale	1.347	1.869	- 522

Note e commenti:

Nella tabella sono stati riportati i saldi della cassa contanti e della cassa assegni, non si rilevano sconti di rilievo rispetto all'esercizio precedente.

La composizione della voce ratei e risconti attivi è la seguente:

D - ratei e risconti attivi			
Saldo al 31/12/2025	88.562		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Ratei attivi	6.552	1.413	5.139
Risconti attivi	82.010	82.380	- 370
Totale	88.562	83.793	4.769

Note e commenti:

Ratei attivi

I ratei attivi presenti in bilancio si riferiscono alla quota parte di ricavi di competenza dell'esercizio la cui manifestazione finanziaria è avvenuta nei primi mesi del 2026. Il valore dei ratei attivi al 31/12/2025 ammonta a euro 6.552 e fa riferimento a proventi finanziari di competenza del presente bilancio consuntivo, liquidati nei primi giorni del 2026 e ulteriori rimborsi diversi.

Risconti attivi

I risconti attivi comprendono costi che hanno già avuto manifestazione finanziaria nel corso del presente esercizio, ma la cui competenza economica è riferita all'esercizio 2026. La voce principale riguarda la quota di competenza del prossimo esercizio relativa a polizze assicurative.

La parte residua si riferisce a spese per servizi o per il godimento di beni di terzi, nonché a costi di telefonia e canoni di assistenza software, le cui fatture passive presentano una competenza infrannuale e risultano pertanto parzialmente riscontate all'esercizio successivo.

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

La composizione del patrimonio netto è la seguente:

A.I - capitale			
Saldo al 31/12/2025	5.459.696		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Capitale	5.459.696	5.459.696	-
Totale	5.459.696	5.459.696	-
A.VI - altre riserve, distintamente indicate			
Saldo al 31/12/2025	64.290.250	65.203.824	
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Riserve straordinarie	64.290.250	65.203.824	- 913.574
Totale	64.290.250	65.203.824	- 913.574
A.VIII - utili (perdite) portati a nuovo			
Saldo al 31/12/2025	-	-	
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Utili (perdite) portati a nuovo	-	-	-
Totale	-	-	-
A.IX - utili (perdite) d'esercizio			
Saldo al 31/12/2025	65.018	48.058	
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Utili (perdite) d'esercizio	65.018	48.058	16.960
Totale	65.018	48.058	16.960

Note e commenti:

La composizione del patrimonio netto è costituita da capitale pari a euro 5.459.696 e da riserve straordinarie pari a euro 64.290.250. Con riferimento a queste ultime, lo scostamento rispetto al valore dell'esercizio precedente è riconducibile a una variazione negativa pari a euro 913.574, derivante dalle modifiche intervenute sul patrimonio immobiliare disponibile, interessato dall'alienazione di due appartamenti situati nel comune di Firenze e della cosiddetta "Colonia Barellai", ubicata nel comune di Tirrenia (PI).

Tali alienazioni hanno comportato una riduzione del valore pari al corrispondente valore catastale di iscrizione in bilancio. A tale importo si aggiungono ulteriori variazioni catastali, sia in aumento sia in diminuzione, come già descritto a pagina 9 della presente nota integrativa.

Il valore relativo agli utili / perdite d'esercizio rileva il valore dell'utile dell'anno in corso (+ 65.018), segnando una variazione pari a circa euro 17.000 rispetto al 2024.

La composizione dei fondi per rischi e oneri è la seguente:

B. 4 - altri			
Saldo al 31/12/2025	3.778.707		
Dettaglio composizione Fondi	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Fondo accantonamento risultato dirigenza	11.000	11.000	-
Fondo accantonamento incarichi, prog. econ. e indenn. prof.li	43.850	74.234	- 30.384
Fondo accantonamento premialità e condizioni di lavoro	180.076	149.723	30.353
Fondo accantonamento premialità e condizioni di lavoro anni precedenti	235.537	141.426	94.111
Fondo accantonamento rinnovi contrattuali	70.906	42.590	28.316
Fondo accantonamento legato eredità Salvini acquisto automezzi	45.665	45.665	-
Fondo accantonamento legato eredità Rafanelli Villaggio Montedomini	682.233	682.233	-
Fondo di riserva Progetto Autismo	500.000	500.000	-
Fondo oneri diversi di gestione	125.766	125.766	-
Fondo accantonamento investimenti futuri	960.180	1.349.450	- 389.270
Fondo accantonamento progetto ristrutturazione Teatro e altre opere in favore degli ospiti	530.292	530.292	-
Fondo accantonamento per contributi vincolati	313	313	-
Fondo accantonamento rischi gestionali	358.963	289.795	69.168
Fondo marginalità	33.925	16.975	16.950
Totale	3.778.707	3.959.462	- 180.755

Note e Commenti:

La composizione dei Fondi accantonamento salario variabile è riferita ai fondi relativi al personale dipendente "incentivazioni e indennità accessorie", i quali accolgono gli importi non ancora distribuiti e pertanto accantonati in base agli accordi contrattuali e/o aziendali a favore del personale stesso. Nel corso del 2023 è avvenuta la rideterminazione dei fondi contrattuali come previsto dal nuovo CCNL di comparto che ha modificato la composizione di tali nuovi fondi denominati:

- Fondo accantonamento incarichi, progressioni economiche e indennità professionali;
- Fondo accantonamento premialità e condizioni di lavoro.

Quest'ultimo è riproposto anche in una forma che ne evidenzia le quote residue non erogate negli anni precedenti.

Il fondo accantonamenti per oneri connessi ai rinnovi del CCNL, costituito nell'esercizio 2019, è stato negli anni utilizzato per la copertura di conguagli retroattivi derivanti da accordi sindacali. Nel corso dell'esercizio 2025, in particolare nel mese di novembre, a seguito del rinnovo del CCNL, il fondo è stato parzialmente utilizzato per la copertura degli oneri riferiti agli esercizi 2023 e 2024. Alla data di chiusura dell'esercizio, trovandoci nuovamente in una situazione di vacanza contrattuale, si è ritenuto opportuno procedere a ulteriori accantonamenti, pari a circa euro 50.000, al fine di far fronte ai prevedibili oneri connessi ai futuri rinnovi contrattuali.

All'interno della voce B.4 del passivo troviamo due fondi originati da volontà testamentarie in favore dell'ASP. La più rilevante, pari a 682.233 è relativa all'eredità Rafanelli e risulta vincolata alla creazione di nuovi alloggi per anziani nell'ambito del nuovo "Villaggio Montedomini".

L'altro fondo, derivante dall'eredità Salvini, è vincolato all'acquisto di automezzi e rappresenta la quota residua delle risorse disponibili, al netto degli impieghi già effettuati.

Il Fondo di riserva Progetto Autismo ammonta ad euro 500.000 e corrisponde alla quota di compartecipazione dell'ente al nuovo progetto per la realizzazione di nuovi servizi destinati alla tematica dell'autismo e che verrà realizzato presso la struttura di S. Silvestro.

Il Fondo oneri diversi di gestione comprende una parte dei possibili compensi dovuti agli organi istituzionali sospesi in via cautelativa nel corso del 2012 a seguito della sentenza dalla Corte Costituzionale n. 161/2012.

Nel corso del 2019, per effetto della rinuncia volontaria ai compensi spettanti al Consiglio di Amministrazione per il mandato 2014-2019 era stato istituito un fondo specifico da destinare alla ristrutturazione del teatro interno di Montedomini e altre eventuali iniziative in favore degli ospiti per un valore complessivo di euro 265.267. Anche i membri del Consiglio di Amministrazione dell'ASP in carica nel periodo 2019-2024 hanno manifestato analoga rinuncia volontaria e pertanto l'ammontare del fondo si è assestato sulla cifra pari a euro 530.292.

Il Fondo investimenti futuri è costituito prevalentemente da accantonamenti straordinari effettuati in occasione di operazioni di disinvestimento, in particolare alienazioni di fabbricati e terreni, realizzate negli esercizi precedenti. Nel corso dell'esercizio 2025, il fondo è stato utilizzato a copertura degli investimenti effettivamente realizzati e non finanziati da specifici contributi in conto capitale erogati da terzi. La variazione complessiva del fondo risulta tuttavia inferiore all'ammontare degli utilizzi, in ragione di nuovi accantonamenti effettuati nel corso dell'esercizio, riconducibili principalmente a ulteriori disinvestimenti immobiliari.

Il Fondo rischi gestionali, costituito nell'esercizio 2009 al fine di far fronte a possibili interessi moratori richiesti dai fornitori per ritardati pagamenti, è stato incrementato nel corso dell'esercizio 2010, in concomitanza con il processo di fusione tra le quattro ASP fiorentine, mediante ulteriori accantonamenti prudenziali destinati a coprire anche potenziali oneri di natura fiscale e previdenziale derivanti da accertamenti, cartelle esattoriali, contenziosi legali nonché altri oneri di natura imprevedibile.

Nel corso dell'esercizio 2025 il fondo è stato utilizzato per la copertura di oneri e passività di varia natura, riconducibili principalmente a regolarizzazioni di posizioni pregresse e ad adeguamenti di natura contributiva e fiscale.

Il valore complessivo del fondo evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente per effetto di nuovi accantonamenti effettuati a fronte di possibili rischi e oneri aggiuntivi riferiti all'esercizio 2025, ancora in fase di definizione, nonché per la destinazione dell'utile d'esercizio 2024, pari a euro 48.058.

I fondi marginalità sono stati creati a partire dall'esercizio 2011 e costituiti dalle compartecipazioni derivanti dai nuclei familiari ospitati presso le foresterie di via Faenza, 44 e altri immobili destinati a tale finalità statutaria. Il valore al 31/12/2025 ammonta a euro 33.925.

La composizione dei debiti è la seguente:

D. 4 - debiti verso banche			
Saldo al 31/12/2025	2.089.111		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
INTESA SANPAOLO n. 300096	250.570	184.677	65.894
Mutuo BPER (ex CARIGE)	-	86.172	- 86.172
Mutuo Banca Credito Cooperativo Cambiano	1.838.541	2.130.746	- 292.205
Totale	2.089.111	2.401.595	- 312.484

Note e commenti:

Complessivamente la voce relativa ai debiti verso banche registra un valore complessivo pari a euro 2.089.111, facendo registrare una variazione negativa pari a circa 312 mila euro rispetto all'esercizio precedente. Il conto corrente principale acceso presso la banca Intesa San Paolo rileva, rispetto al fido disponibile, un modesto valore di utilizzo che alla data del 31/12/2025 risulta pari a euro 250.570 facendo registrare una variazione negativa pari a circa 65 mila euro.

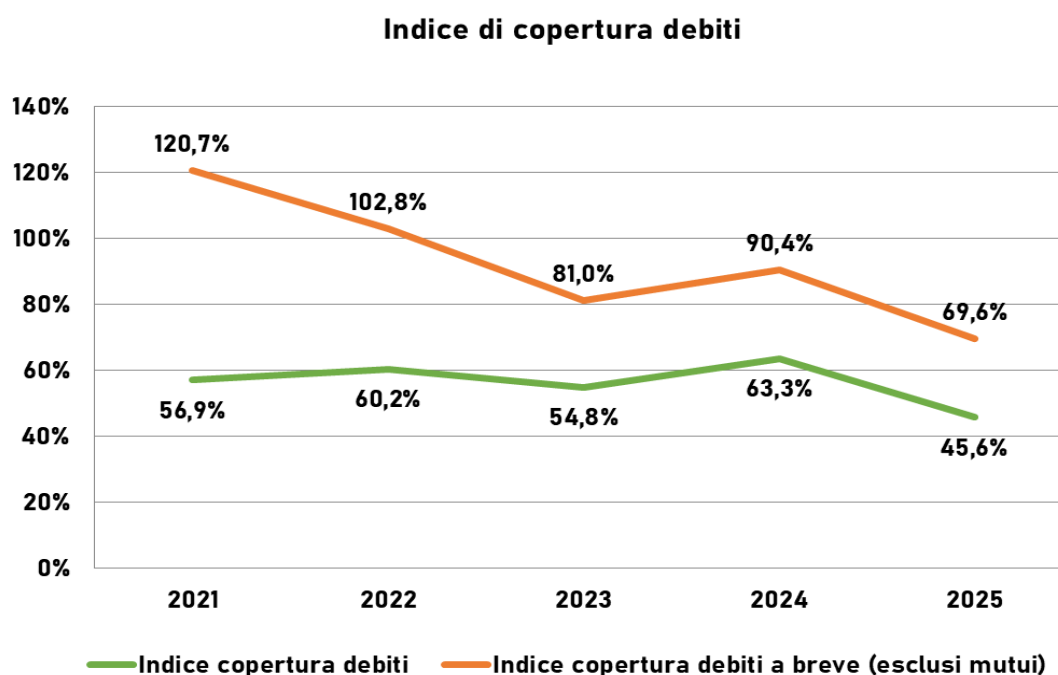
Il 2025 denota un'importante riduzione dell'utilizzo del fido bancario, utilizzato in modo eccessivo nel corso dell'esercizio passato per far fronte ad investimenti e ristrutturazioni. Il piano di alienazioni concretizzato nel corso dell'anno ha consentito non solo di rientrare dell'indebitamento ma anche coprire buona parte degli investimenti effettuati. Si ricorda infatti che trattasi, ad ogni modo, di uno strumento non del tutto idoneo al finanziamento di tale tipologia di spesa e per tale ragione le azioni messe in atto porteranno, nei prossimi mesi, alla prosecuzione del piano delle alienazioni in corso o l'accensione di un nuovo mutuo passivo.

Allo stesso tempo si assiste alla diminuzione dei debiti per mutui, per circa 378 mila euro rispetto all'esercizio precedente, corrispondenti alle quote capitale rimborsate nel corso dell'esercizio.

Da segnalare che il debito rappresentato dal mutuo ipotecario a tasso variabile concesso dalla Banca BPER (ex Banca Carige), erogato nel 2003 per un capitale originario di 2.500.000 euro e finalizzato alla ristrutturazione della struttura Principe Abamelek adibita a RSA si è concluso in data 30/06/2025.

Il debito rappresentato dal mutuo ipotecario a tasso variabile concesso dalla Banca di Cambiano, acceso nel 2015 per un capitale originario di 5.000.000 euro risultava finalizzato alla ristrutturazione di porzioni delle sedi istituzionali e di immobili diversi dislocati nel comune di Firenze. Ricordiamo che, al fine di avere una minore incidenza sotto il profilo finanziario, nel corso del 2021 era stato rinegoziato modificando la durata originaria del mutuo, il cui termine naturale risultava fissato in data 01.01.2027 mentre, a seguito della modifica contrattuale la nuova scadenza risulta adesso prevista per il 01.06.2031.

Il seguente grafico indica il rapporto della componente debitoria dell'ASP in relazione all'attivo circolante. Il valore è espresso in una duplice forma, al lordo e al netto dei debiti a medio lungo termine (rappresentati per l'ASP esclusivamente da due rapporti di mutui ipotecari). In altre parole, l'indicatore rappresentato con il colore arancione prende in considerazione, al denominatore, soltanto i debiti a breve termine.



In generale la crescita del presente indicatore sta a significare una crescente stabilità patrimoniale e finanziaria dell'ASP, viceversa al decrescere della curva si delinea un mancato equilibrio finanziario della gestione corrente unita alla componente legata alla quota destinata agli investimenti.

In termini assoluti i dati relativi al 2025 indicano un attivo circolante pari a euro 2.432.818 composto da crediti, espressi al netto dello specifico fondo svalutazione nella misura di euro 2.367.138 e disponibilità liquide pari a euro 64.616. I debiti totali sono pari a euro 5.332.256 suddivisi tra debiti pluriennali (mutui) e debiti correnti.

La seguente tabella di raffronto fornisce ulteriori dettagli rispetto agli esercizi 2024-2025:

	2025	2024
Totale Attivo circolante	2.432.818	4.694.814
<i>(di cui crediti)</i>	<i>2.367.138</i>	<i>4.618.096</i>
<i>(di cui disponibilità liquide)</i>	<i>64.616</i>	<i>75.852</i>
Debiti totali	5.332.256	7.411.104
<i>(di cui debiti per mutui)</i>	<i>1.838.541</i>	<i>2.216.918</i>
<i>(di cui debiti non pluriennali)</i>	<i>3.493.715</i>	<i>5.194.186</i>

Analizzando il trend storico, dal 2021 si osserva un progressivo peggioramento dell'indice di copertura dei debiti, riconducibile ai significativi investimenti realizzati nel corso degli anni, che hanno progressivamente ridotto le disponibilità dell'attivo circolante. Tale dinamica non è stata compensata dai disinvestimenti effettuati mediante alienazioni patrimoniali, risultati comunque di valore inferiore rispetto agli investimenti sostenuti. Si evidenzia tuttavia che la gestione corrente continua a garantire un pieno equilibrio sotto il profilo finanziario.

D. 6 Acconti			
Saldo al 31/12/2025	331.905		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Clienti c/anticipi	331.905	217.304	114.600
Totale	331.905	217.304	114.600

Note e Commenti:

Gli acconti presenti in bilancio sono generati da anticipi ricevuti da clienti. In particolare trattasi di anticipi ricevuti dai privati delle RSA ed RA, per il servizio Telecare, i clienti dell'agenzia formativa e infine dalle locazioni qualora i conduttori corrispondano spontaneamente anticipatamente i canoni dovuti o abbiano effettuato opere di manutenzione previste al momento della partecipazione al bando per la locazione di nuovi immobili. In tali casi la posizione risulta indicata, anziché tra i crediti verso clienti (con segno negativo), nella voce clienti c/anticipi. Nel corso del 2025 si assiste ad un'importante variazione positiva prevalentemente dovuta a posizioni relative ad alcuni contratti di locazione i cui bandi originari prevedevano la ristrutturazione a carico del conduttore con successivo scomputo dai canoni di locazione.

In termini percentuali circa il 96% di tali anticipi è riferito a rapporti di locazione, il 3% a contratti di ospitalità di anziani presso le residenze e il 1% verso altri soggetti diversi.

D. 7 - debiti verso fornitori			
Saldo al 31/12/2025	1.883.251		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Debiti v/fornitori	972.302	2.899.148	- 1.926.846
Debiti v/fornitori per fatture/note da ricevere	846.882	788.753	58.129
Debiti v/fornitori per trattenuta a garanzia	64.067	43.380	20.687
Totale	1.883.251	3.731.281	- 1.848.030

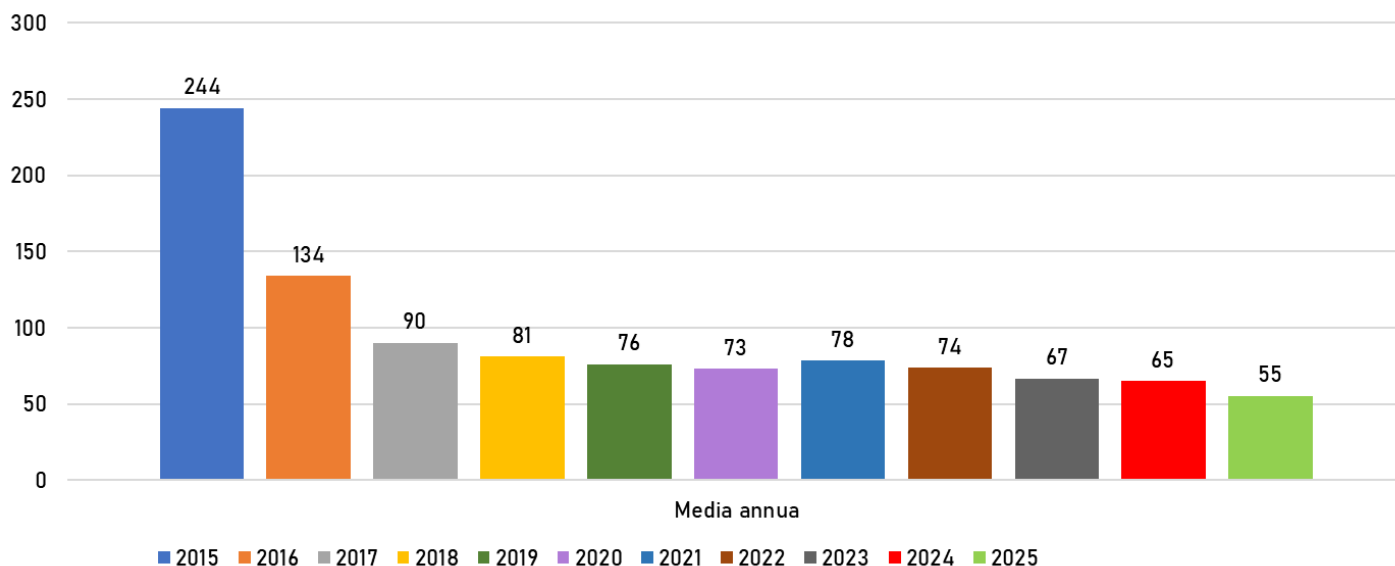
Note e Commenti:

I debiti di funzionamento relativi ai debiti verso fornitori presentano un valore pari a circa 1,8 milioni di euro, in decisa diminuzione rispetto al dato del 2024.

La variazione è, principalmente, riconducibile ad un'importante compensazione rispetto a una voce di credito, come già anticipato a pag. 18 del presente documento, il cui ammontare complessivo risulta pari a circa 1,4 milioni di euro ai quali si somma il positivo effetto legato alla riduzione dei tempi medi di pagamento nei confronti dei fornitori, passati da un valore medio pari a 65 gg nel 2024 agli attuali 55 gg. La compressione di tali tempi di pagamento ha generato una riduzione dei debiti complessivi verso fornitori stimabile in circa 250 mila euro.

Rispetto ai giorni medi di pagamento ai fornitori si conferma un dato allineato ai precedenti esercizi mentre il trend storico fa registrare un miglioramento netto, passando da un valore di 244 giorni nel 2015 a 55 giorni del 2025, segnando, di fatto il dato più basso di sempre. Il seguente grafico fornisce un maggiore dettaglio di ogni singola annualità:

Giorni di pagamento dei fornitori (Media annua)

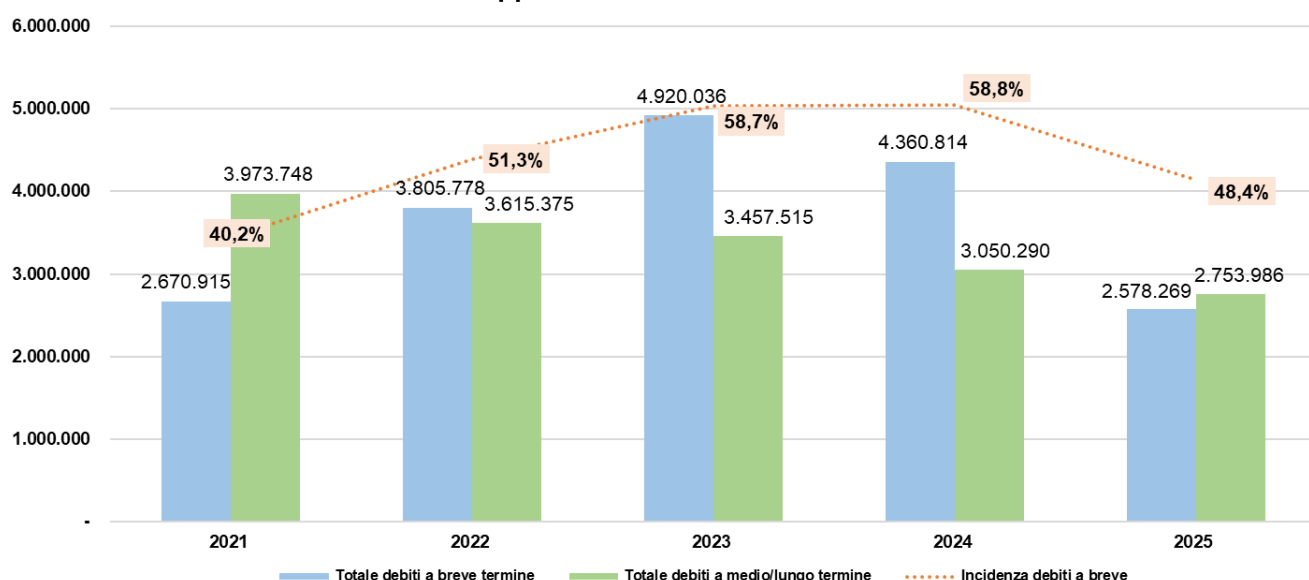


Rispetto alla composizione interna della voce debiti verso fornitori, circa il 50% risulta concentrato nei confronti dei principali soggetti oggetto dei principali appalti legati all'assistenza, al vitto, la portineria e i servizi di pulizia. Risulta consistente anche la componente nei confronti di operatori affidatari di servizi manutentivi e interventi di ristrutturazione di natura straordinaria.

La composizione interna dei debiti verso fornitori è evidenziata dal seguente dettaglio e dal successivo grafico il quale rappresenta, tra l'altro, il rapporto tra le passività a breve e i debiti totali:

	2021	2022	2023	2024	2025
Totale debiti a breve termine	2.670.915	3.805.778	4.920.036	4.360.814	2.578.269
Totale debiti a medio/lungo termine	3.973.748	3.615.375	3.457.515	3.050.290	2.753.986
Totale debiti	6.644.663	7.421.152	8.377.551	7.411.104	5.332.256
Incidenza debiti a breve	40,2%	51,3%	58,7%	58,8%	48,4%

Rapporto Debiti entro / oltre 12 mesi



Nel passivo, il trend dell'ammontare complessivo dei debiti risulta influenzato da diversi fattori. Tra questi si evidenziano, in particolare, il livello di occupazione dei reparti — proporzionale ai costi e quindi incidente sui debiti a breve termine —, l'ammontare degli investimenti effettuati e non ancora liquidati alla data di chiusura del bilancio, l'impatto dei piani di ammortamento dei mutui e l'eventuale utilizzo del fido bancario.

Nel corso del 2021, ad esempio, la significativa riduzione del tasso di occupazione dei reparti ha determinato una marcata contrazione dei debiti verso fornitori, tipicamente a breve termine, rispetto all'esercizio precedente. Tale dinamica ha inciso negativamente sulla percentuale di incidenza dei debiti a breve sul totale dei debiti.

Al di là dei singoli eventi che influenzano tale rapporto, il grafico evidenzia nel 2025 una flessione dell'incidenza dei debiti a breve termine sul totale, con una stabilizzazione al 48,4%. Si rileva inoltre che, in valori assoluti, tale componente supera l'ammontare dei debiti a medio-lungo termine.

Le principali cause di tale andamento sono riconducibili, da un lato, alla progressiva riduzione dei debiti per mutui — pari a circa 378 mila euro nel 2025, in linea con i regolari piani di ammortamento — e, dall'altro, alla diminuzione dei tempi medi di pagamento ai fornitori, con un effetto stimato in circa 250 mila euro. A ciò si aggiunge la compensazione di un rilevante debito pari a 1,4 milioni di euro con una corrispondente voce dell'attivo

D. 12 - debiti tributari			
Saldo al 31/12/2025	395.498		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Debiti v/erario per ritenute operate	8.543	4.990	3.552
IVA a debito per split payment	101.937	106.107	- 4.170
Erario c/IVA	42.634	40.360	2.274
Debiti per IRES	177.102	178.231	- 1.129
Debiti per IRAP	39.074	38.349	725
Debiti per IRPEF e addizionali	26.209	29.592	- 3.383
Totale	395.498	397.630	- 2.131

Note e commenti:

La voce "debiti tributari" presenta un valore sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente.

Con riferimento alla gestione IVA ordinaria, il saldo del conto Erario c/IVA evidenzia un debito derivante dalla liquidazione mensile del mese di dicembre, nonché dall'incremento della quota di IVA indetraibile determinata dall'applicazione del pro-rata risultante dall'ultima dichiarazione IVA.

Il debito connesso al regime della scissione dei pagamenti (split payment), ai sensi dell'art. 17-ter del D.P.R. 633/72, registra una lieve variazione negativa. Tale andamento è fisiologico e può variare annualmente in funzione delle fatture ricevute e registrate nel corso del mese di dicembre.

Le imposte sul reddito (IRES e IRAP) evidenziano il debito al lordo degli eventuali acconti versati, i quali sono esposti tra i crediti in bilancio. In particolare, il debito IRES risulta leggermente inferiore rispetto al 2024, principalmente per effetto delle dismissioni e alienazioni effettuate, il cui impatto è risultato superiore rispetto all'incremento della base imponibile derivante dai maggiori canoni di locazione.

Per quanto riguarda l'IRAP, a fronte di un costo del personale sostanzialmente invariato, il relativo debito si mantiene in linea con l'esercizio precedente. Si ricorda, inoltre, che l'aliquota applicata è attualmente pari al 2,98%, come stabilito dalla Legge della Regione Toscana n. 25/2023, rispetto alla precedente aliquota del 7,58%.

D. 13 - debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
Saldo al 31/12/2025	48.950	47.227	
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Debiti v/INPS	270	250	21
Debiti v/INPDAP	48.679	46.977	1.702
Totale	48.950	47.227	1.723

Note e commenti:

I debiti verso istituti previdenziali complessivamente rilevano valori con scostamenti minimi rispetto all'esercizio precedente.

D. 14 - altri debiti			
Saldo al 31/12/2025	583.541		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Debiti verso dipendenti	34.727	46.011	- 11.285
Depositi cauzionali rette	170.635	181.598	- 10.963
Depositi cauzionali fitti	350.431	341.076	9.355
Debiti diversi	27.680	47.325	- 19.645
Totale	583.541	616.068	- 32.527

Note e Commenti:

Nella voce "altri debiti" sono ricompresi principalmente i debiti derivanti dai depositi cauzionali versati dagli ospiti al momento dell'ammissione presso le RA e RSA, nonché dai conduttori in relazione ai contratti di locazione del patrimonio immobiliare.

Nel corso del 2025, tale voce evidenzia un incremento rispetto all'esercizio precedente, riconducibile principalmente all'aumento dei depositi cauzionali relativi ai contratti di locazione, in conseguenza sia della locazione di nuove unità immobiliari sia delle aggiudicazioni intervenute a seguito di bandi pubblici.

Considerato che i depositi cauzionali rappresentano uno degli strumenti adottati per il contenimento del rischio di morosità da parte di ospiti e locatari, l'ASP conferma una particolare attenzione a tale aspetto contrattuale, sia in fase di nuovi ingressi degli ospiti sia in occasione della stipula di nuovi contratti di locazione.

I debiti verso dipendenti rilevano, infine, il valore delle ferie maturate e non godute alla data del 31 dicembre 2025.

La composizione dei ratei e risconti passivi è la seguente:

E - ratei e risconti passivi			
Saldo al 31/12/2025	2.476.700		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Ratei passivi	61.026	98.063	- 37.037
Risconti passivi	146.699	290.362	- 143.662
Risconti passivi pluriennali per diritti di superficie	2.030.563	2.107.008	- 76.444
Risconti passivi pluriennali	238.412	284.483	- 46.071
Totale	2.476.700	2.779.915	- 303.215

Note e commenti:

Ratei passivi

La voce ratei passivi per complessivi euro 61.026 è composta da quote di costi rilevati contabilmente nel 2026 la cui competenza economica è in parte imputata all'esercizio 2025, trattasi principalmente di costi per utenze, canoni di manutenzione, la regolazione del premio assicurativo del 2025 e gli oneri finanziari inclusi gli interessi passivi derivanti dal fido bancario utilizzato.

Risconti passivi

I risconti passivi valorizzati al 31/12/2025 derivano dalla quota relativa ai trasferimenti ricevuti per il servizio di erogazione contributi assistenti familiari, svolto in convenzione con il Comune di Firenze.

Risconti passivi pluriennali per diritti di superficie

La suddetta specifica voce risconto passivo pluriennale si riferisce al diritto di superficie relativo ai locali concessi in uso all'ASL la cui quota di competenza di ciascun esercizio è pari a euro 76.444.

Risconti passivi pluriennali

La voce "risconti passivi pluriennali" rileva la quota di competenza rinviata agli esercizi futuri relativa a tre agevolazioni fiscali: Ecobonus per il risparmio energetico, Bonus facciate e, a partire dal 2025, Bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Il valore indicato si riferisce alla quota di competenza rinviata agli esercizi futuri, in particolare tali risconti fanno riferimento a spese sostenute tra il 2017 e il 2025 la cui quota rilevata come contributo in conto impianti terminerà nel 2032.

CONTO ECONOMICO

La composizione del valore della produzione è la seguente:

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

A.1 - ricavi delle vendite e delle prestazioni			
Saldo al 31/12/2025	7.928.085		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.928.085	7.895.515	32.570
Totale	7.928.085	7.895.515	32.570
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Rette di ricovero da privati	2.651.054	2.487.893	163.161
Rette di ricovero da Enti	4.766.347	4.802.263	- 35.916
Ricavi servizi domiciliari	9.420	104.619	- 95.200
Proventi pasti a terzi	159.710	136.681	23.029
Ricavi da attività di formazione	341.555	364.059	- 22.504
Totale	7.928.085	7.895.515	32.570

Note e commenti:

I ricavi delle vendite e delle prestazioni presentano un valore superiore all'esercizio precedente specialmente per l'attività relativa alla gestione dei servizi socio assistenziali che segnala una variazione pari al + 6%.

In termini assoluti si assiste ad un incremento del fatturato per tutti servizi rivolti alla popolazione anziana, sia in regime residenziale che domiciliare per circa euro 33 mila principalmente grazie all'aumento delle quote sanitarie per quanto riguarda le RSA e delle quote sociali per quanto riguarda il Centro Diurno Alzheimer.

Ricordiamo inoltre l'importante accordo stipulato in data 1° settembre 2023, tra Regione Toscana ed i gestori pubblici e privati, avente ad oggetto l'incremento definitivo della Quota Sanitaria con effetto retroattivo al 1° di luglio.

Ricapitolando sono stati definiti i seguenti incrementi:

- dal 1° di luglio 2023: € 2,00
- dal 1° gennaio 2024: € 1,60
- dal 1° gennaio 2025: € 1,50

Nel corso del 2025, l'ASP ha proceduto alla revisione della quota sociale di riferimento, introducendo una differenziazione per struttura. In particolare, per la RSA di Montedomini è stata definita una quota pari a euro 59,10/giorno, mentre per la RSA S. Silvestro è stata mantenuta la quota precedentemente in vigore, pari a euro 53,50/giorno.

Nonostante gli adeguamenti intervenuti, sia con riferimento alla quota sanitaria sia alla quota sociale, si rende necessaria un'ulteriore analisi di sostenibilità economico-finanziaria dei servizi, anche alla luce del progressivo incremento dei costi connessi ai contratti esternalizzati, caratterizzati da un'elevata incidenza di manodopera e interessati da significativi aumenti derivanti dai rinnovi dei rispettivi CCNL di riferimento.

Come rappresentato dalla tabella seguente, il tasso di occupazione medio annuo delle strutture risulta consolidare la ripresa già avviata nel 2022 andando a superare, in particolar modo per i moduli RSA, i livelli standard pre covid.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DATO AGGREGATO RSA	88,7%	68,4%	87,3%	98,2%	98,5%	97,3%
DATO AGGREGATO RA	82,7%	78,4%	67,9%	88,3%	95,2%	80,0%
CENTRO DIURNO ALZHEIMER	47,7%	17,1%	22,3%	30,6%	62,5%	67,8%

Il dato aggregato fornisce il tasso di occupazione delle tre strutture (Montedomini, S. Silvestro e Abamelek) fino all'anno 2022 mentre per l'anno 2025 il tasso di occupazione fa riferimento alle sole due strutture di Montedomini e S. Silvestro, vista la chiusura della residenza Abamelek ed il conseguente trasferimento degli ospiti presso la sede centrale. La tabella evidenzia chiaramente le forti difficoltà che ha dovuto fronteggiare l'ASP dal 2020 in poi, ovvero dall'inizio del periodo di emergenza sanitaria Covid-19. Specialmente riguardo al principale modulo (RSA) i dati relativi al 2021, hanno avuto forti ripercussioni negative sulla sostenibilità economica dei servizi offerti. Risulta fondamentale essere riusciti a tornare su livelli di occupazione molto elevati raggiunti grazie a un'attenta attività di monitoraggio dei posti disponibili e immediata copertura mediante nuovi ingressi provenienti sia da segnalazioni dei servizi sociali del Comune che mediante ingressi di utenti in regime privato.

Riguardo al Centro Diurno Alzheimer, l'anno 2025 registra un miglioramento del tasso di occupazione passato in due anni dal 30,6% del 2023 al 67,8% del 2025 per effetto dell'accordo con gli enti territoriali che ha portato, nel mese di novembre 2023, alla riunificazione dei due centri diurni di Montedomini e del "Le civette", gestito dalla ASL di Firenze. Tutti gli utenti presenti presso tale centro diurno hanno accettato di proseguire il servizio presso il centro diurno "Athena" dell'ASP e il miglioramento del tasso di occupazione ha consentito, per la prima volta, il raggiungimento del break even point. L'obiettivo prefissato prevede un valore standard intorno al 75% di occupazione ma le prospettive per il prossimo esercizio risultano molto positive.

Per quanto riguarda i servizi di RSA e, in misura ancora più marcata, le residenze per anziani autosufficienti, si registra una riduzione del tasso di occupazione. Tale dinamica risulta strettamente connessa alla crescente attenzione riservata al tema del rischio di morosità degli utenti accolti.

In particolare, l'Ente ha progressivamente adottato un approccio più prudentiale nella gestione degli ingressi, rendendo necessario, in alcuni casi, valutare con maggiore attenzione l'ammissione di nuovi ospiti che avrebbero potuto esporre l'ASP a un elevato rischio di inesigibilità del credito. Tale orientamento, se da un lato ha contribuito a mitigare il rischio finanziario e a preservare gli equilibri economico-patrimoniali, dall'altro ha comportato un impatto diretto sul livello di saturazione delle strutture.

Questa scelta gestionale evidenzia la necessità di bilanciare due obiettivi tra loro potenzialmente divergenti: da un lato, la massimizzazione del tasso di occupazione e, quindi, dei ricavi caratteristici; dall'altro, la tutela della sostenibilità finanziaria attraverso il contenimento del rischio di mancato incasso delle rette.

Nel complesso, la riduzione del tasso di occupazione deve pertanto essere letta non esclusivamente come un elemento negativo, ma anche come l'effetto di una strategia consapevole e orientata alla salvaguardia dell'equilibrio economico dell'Ente nel medio-lungo periodo.

In generale, a causa dell'alta incidenza dei costi fissi all'interno dei costi generali dell'ASP, è fondamentale mantenere alto il livello del tasso di occupazione dei reparti, al fine di garantire un fatturato in grado di garantire la piena copertura dei costi. Lo standard di riferimento è fissato, quanto meno, ad un livello pari al 90%.

I ricavi derivanti da servizi domiciliari registrano il progressivo decremento del numero di utenti che usufruiscono dei servizi Telecare, Teleassistenza e Telesoccorso. Ormai da anni le nuove attivazioni presentano numeri drasticamente ridotti e per tale ragione è in corso un confronto con il Comune di Firenze volto ad addivenire al rinnovo e modifica della convenzione in essere.

I proventi pasti a terzi, derivanti dall'attività del self service presso la mensa di Montedomini rileva una crescita rispetto all'esercizio precedente. Tra questi ricavi, per effetto della gara espletata nel 2019, il contratto prevede il meccanismo delle royalties spettanti a Montedomini per ogni singolo pasto prodotto. L'incremento dei proventi relativi ai pasti erogati presso il self service aziendale sono originari da convenzioni ormai stabili con diversi soggetti sia pubblici che privati, a cui si è aggiunta, dal mese di giugno 2024, una nuova convenzione con ASL

Toscana Centro, volta a consentire l'utilizzo della mensa aziendale ai dipendenti ASL in servizio presso il presidio di via Giovine Italia.

I proventi specifici dell'attività formativa del Centro Servizi e Formazione derivano principalmente dall'attività di noleggio delle sale e servizi annessi per l'organizzazione di congressi e corsi di formazione svolta, quasi esclusivamente, presso la struttura del Fuligno. Il presente bilancio presenta una variazione negativa rispetto al valore dell'anno precedente a causa di un inferiore numero di locazioni attivate.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

A.5 - altri ricavi e proventi			
Saldo al 31/12/2025	4.265.875		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Altri ricavi e proventi	4.265.875	3.901.936	363.939
Totale	4.265.875	3.901.936	363.939

A.5 - altri ricavi e proventi			
Saldo al 31/12/2025	4.265.875		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Altri ricavi e proventi	4.265.875	3.901.936	363.939
Totale	4.265.875	3.901.936	363.939

Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Ricavi e contributi in c/attività istituzionale	995.999	459.430	536.569
Fitti attivi fabbricati	2.192.918	2.129.245	63.672
Ricavi per indennità diverse da fitti	96.872	98.405	- 1.533
Proventi pasti al personale dipendente	2.892	2.939	- 48
Rimborsi e recuperi diversi	173.742	408.461	- 234.719
Rimborsi Bolli	5.430	5.034	396
Contributi, eredità e oblazioni	27.804	230	27.574
Contributi c/impianti	46.071	46.072	- 1
Arrotondamenti attivi	28	1.170	- 1.142
Proventi diversi	9.180	9.180	-
Ricavi Progetto Assistenti Familiari	714.940	741.770	- 26.829
Totale	4.265.875	3.901.936	363.939

Note e commenti:

All'interno della voce "altri ricavi e proventi" si trovano ricavi derivanti dallo svolgimento di attività istituzionali, oltre ai proventi derivanti dal patrimonio locato e ai rimborsi di varia natura.

I ricavi e contributi istituzionali comprendono principalmente le attività svolte dall'ASP in convenzione con il Comune di Firenze, con particolare riferimento ai servizi afferenti all'area dell'inclusione sociale erogati presso immobili di proprietà dell'Ente, al progetto assistenti familiari e alla gestione dello sportello informativo per amministratori di sostegno.

Complessivamente, il valore della voce A.5 nell'esercizio 2025 risulta in aumento rispetto all'anno precedente, per effetto sia dei maggiori ricavi connessi alle attività istituzionali, sia dei crescenti margini derivanti dalla gestione delle locazioni. A tali dinamiche positive si contrappone, tuttavia, la riduzione della componente relativa ai rimborsi diversi, imputabile principalmente ai minori riaddebiti fatturati all'ASL per le utenze riferite ai locali di via Giovine Italia, nonché alla dismissione della struttura Principe Abamelek, per la quale il Comune di Firenze riconosceva un rimborso dei costi sostenuti.

I ricavi da locazione — comprendenti sia i contratti ad uso abitativo sia quelli ad uso diverso, unitamente alla voce "ricavi per indennità diverse da fitti" — evidenziano complessivamente un incremento pari a circa il +3%. Tale variazione positiva è riconducibile sia alla stipula di nuovi contratti, sia all'adeguamento ISTAT dei canoni relativi ai contratti in essere. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, nel corso del 2025 si è registrato un incremento medio annuo dello 0,8%, corrispondente al 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI, che si è attestata mediamente tra l'1,1% e l'1,2%. L'effetto economico complessivo di tale adeguamento ha determinato un incremento dei ricavi da locazione superiore a 20 mila euro su base annua.

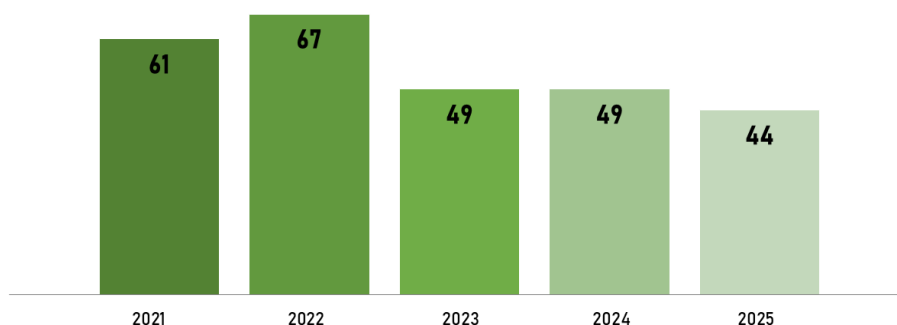
Si evidenzia, inoltre, come la gestione del patrimonio immobiliare destinato alla locazione sia caratterizzata da una significativa dinamicità, con frequenti eventi quali nuove stipule contrattuali, rinnovi, risoluzioni per morosità, recessi volontari o cessazioni legate a cause naturali, in particolare nel caso di conduttori anziani. Nel corso del 2025 si registrano tre contratti di locazione cessati per una delle suddette motivazioni.

Negli ultimi anni si è altresì osservato, in alcune fasi, un numero di unità immobiliari liberate superiore rispetto a quelle nuovamentelocate. Tale andamento è stato influenzato anche dalle scelte di investimento dell'Ente, che hanno necessariamente privilegiato interventi di adeguamento normativo presso le sedi istituzionali — in particolare in materia di sicurezza antincendio — rispetto a interventi finalizzati alla valorizzazione economica e alla messa a reddito del patrimonio immobiliare.

Nel complesso, la dinamica dei ricavi da locazione riflette quindi un equilibrio tra fattori di crescita (nuove locazioni e adeguamenti ISTAT) e criticità strutturali (turnover degli immobili e priorità negli investimenti), evidenziando la necessità di una gestione attenta e programmata del patrimonio al fine di massimizzarne la redditività nel medio-lungo periodo.

Di seguito il dettaglio del trend degli immobili inutilizzati:

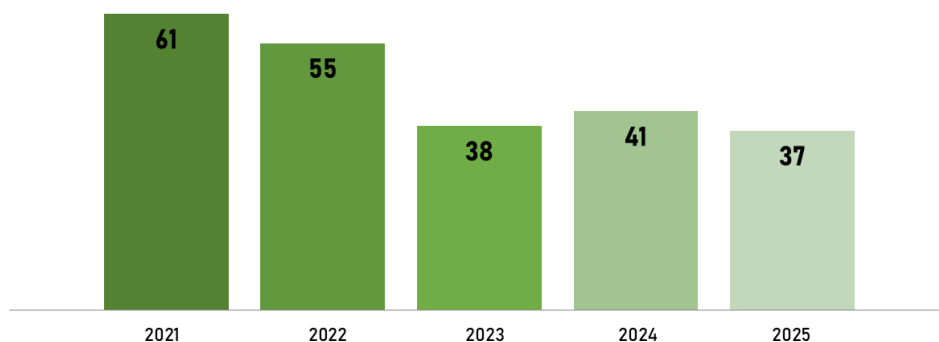
Unità immobiliari libere totali



Il dato relativo al 2025 evidenzia un dato positivo, riducendo ulteriormente il numero di unità immobiliari libere, valorizzate alla data del 31/12/2025 pari a 44.

In realtà il dato necessita di un importante ulteriore commento, ricordiamo infatti che con Deliberazione del CdA n. 21 del 21/12/2022 e successiva comunicazione al Comune di Firenze, come previsto dalla L.R. 43/2004, è stata deliberata l'alienazione di un considerevole numero di unità immobiliari, indispensabile per finanziare l'ingente piano di investimenti futuro dell'ASP. Il seguente grafico espone il numero di unità immobiliari libere, escludendo gli immobili inseriti nel sopra citato piano di alienazioni.

Unità immobiliari libere (esclusi imm. piano alienazione)



Attualmente, il piano di alienazioni sta proseguendo regolarmente, compatibilmente con le risorse organizzative dedicate a tale attività di natura straordinaria.

Parallelamente, e in coerenza con una strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare, si prevede che una parte delle unità attualmente libere possa essere oggetto di interventi di ristrutturazione, compatibilmente con le disponibilità finanziarie dell'ASP. Tali interventi risultano finalizzati alla successiva messa a bando degli immobili, con l'obiettivo di massimizzare la redditività e incrementare le entrate derivanti da locazione.

La voce "rimborsi diversi" si riferisce principalmente al riaddebito dei costi per utenze e altri oneri accessori relativi alle sedi istituzionali e agli immobili di proprietà dell'ASP. In virtù di specifiche tipologie contrattuali e/o convenzioni, alcuni spazi all'interno delle strutture risultano infatti utilizzati, in tutto o in parte, da soggetti terzi, i quali provvedono al rimborso pro-quota delle spese indirette sostenute dall'Ente.

Nel corso del 2025, tale voce evidenzia una riduzione, riconducibile principalmente ai minori rimborsi fatturati all'ASL Toscana Centro. In particolare, presso i locali di via Giovine Italia, il soggetto utilizzatore ha acquisito una parziale autonomia sotto il profilo energetico, determinando una significativa contrazione dei riaddebiti. A ciò si aggiunge l'effetto del generale calo dei costi per utenze, che ha ulteriormente contribuito alla diminuzione della voce.

Si evidenzia, inoltre, come il 2024 fosse stato caratterizzato da componenti straordinarie di rimborso, non più presenti nel 2025. In particolare, nel precedente esercizio erano stati rilevati i rimborsi relativi ai costi per utenze e manutenzioni sostenuti per una porzione della struttura Abamelek, temporaneamente restituita al Comune di Firenze per attività di accoglienza a favore di cittadini ucraini, nonché i rimborsi fatturati al gestore affidatario del servizio di accoglienza presso il Fuligno.

A partire dal 2025, tali componenti vengono meno: da un lato, per la conclusione del comodato relativo alla struttura Abamelek; dall'altro, per la rimodulazione del servizio di accoglienza presso il Fuligno, che prevede il sostenimento diretto dei costi per utenze da parte dell'ASP. Tali costi, pur essendo riconosciuti dal Comune di Firenze nell'ambito della convenzione in essere, non sono più oggetto di rimborso da parte di un soggetto gestore, come avveniva in precedenza.

Anche se di importo più contenuto, la voce comprende infine ulteriori componenti di rimborso, tra cui il recupero delle spese legali — ad esempio connesse a procedimenti per ingiunzioni di pagamento promossi dall'ASP —, i rimborsi derivanti da sinistri assicurativi, nonché il riaddebito delle imposte di bollo e/o di registro relative ai contratti di locazione, nella misura del 50% a carico dei conduttori.

La voce "contributi, eredità e oblazioni" rileva, per l'esercizio 2025, le donazioni ricevute nel corso dell'anno, per un ammontare complessivo pari a circa 27 mila euro. Tale valore è riconducibile, in particolare, ai beni mobili acquisiti per effetto di un lascito testamentario a favore dell'ASP, nonché ad ulteriori donazioni pervenute nel corso dell'esercizio. Una quota parte di tali risorse è stata, sotto il profilo contabile, accantonata nel fondo per investimenti

futuri, con la finalità di finanziare opere e interventi in favore degli anziani, in coerenza con le indicazioni e le volontà espresse dai soggetti donatori.

I contributi in conto impianti rilevano la quota di competenza economica dell'anno relativa alle detrazioni di due bonus fiscali (Ecobonus per risparmio energetico, Bonus facciate e Bonus per abbattimento delle barriere architettoniche).

I proventi diversi rilevano, principalmente, i ricavi derivanti dei distributori automatici installati presso le sedi istituzionali.

Gli scostamenti dei ricavi "progetto assistenti familiari e "disabilità" registrano una variazione esclusivamente dovuta alla riduzione del volume di contributi erogati per i due specifici progetti e che trova la sua analoga contropartita nelle specifiche voci di costo di analogo importo.

La composizione dei costi della produzione è la seguente:

COSTI ACQUISTI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

B.6 - per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
Saldo al 31/12/2025	13.248		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13.248	12.410	838
Totale	13.248	12.410	838
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Generi alimentari	2.825	2.008	818
Libri, riviste e giornali	3.404	4.063	- 659
Cancelleria e materiali vari d'ufficio	1.913	1.946	- 33
Materiali e attrezzature generiche	3.958	2.489	1.470
Carburanti e lubrificanti	464	693	- 229
Beni diversi e vari di consumo	683	1.210	- 527
Totale	13.248	12.410	838

Note e commenti:

Il totale della voce B.6, oltre ai singoli scostamenti delle voci al suo interno evidenziate, rileva un valore complessivo simile all'esercizio precedente pari a circa 13 mila euro. La singola voce di spesa che rileva il maggiore scostamento è riferita all'acquisto di beni, materiali e attrezzature generiche che, in base al loro valore non rientrano tra i cespiti oggetto di ammortamento.

Tra le voci sotto elencate troviamo principalmente costi di struttura o imputabili direttamente all'area amministrativa e al patrimonio immobiliare.

La voce relativa all'acquisto di materie prime non risulta rilevante all'interno del bilancio dell'ASP in virtù del fatto che la maggior parte degli acquisti diretti di beni e materie prime necessarie per le attività socio-assistenziali rientrano tra i costi per appalti essendo forniti direttamente dai soggetti gestori.

SPESE PER SERVIZI

B.7 - per servizi			
Saldo al 31/12/2025	8.969.183		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Per servizi	8.969.183	8.467.127	502.056
Totale	8.969.183	8.467.127	502.056

Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Costi appalto servizi assistenza	4.843.463	4.723.023	120.440
Costi appalto portineria	248.081	199.456	48.626
Spese per acquisto pasti	685.208	703.473	- 18.265
Spese per servizi Sistema Qualità	4.775	4.685	91
Spese servizi pulizia	132.216	137.399	- 5.183
Spese di disinfestazione	7.768	-	7.768
Spese condominiali	51.314	54.509	- 3.195
Spese vuotatura fosse biologiche	16.217	15.892	326
Spese di trasloco e smaltimento rifiuti	5.346	10.598	- 5.252
Spese di vigilanza e protezione	14.549	10.748	3.802
Spese legali e notarili	22.092	36.270	- 14.178
Assicurazioni	74.832	74.504	328
Spese postali	363	371	- 8
Costi diversi attività di formazione	2.840	4.606	- 1.766
Consulenze e prestazioni amministrative	67.854	63.579	4.275
Consulenze e prestazioni tecniche	136.886	37.859	99.028
Canoni assistenza software/hardware	138.566	129.397	9.168
Spese per viaggi e trasferte	119	249	- 130
Spese per acquisto servizi diversi	304.065	47.823	256.241
Energia elettrica	274.289	318.378	- 44.089
Utenze telefoniche	54.189	50.191	3.999
Fornitura acqua	136.211	159.980	- 23.769
Gas e combustibili	391.082	302.701	88.382

Manutenzioni ordinarie fabbricati	169.643	155.234	14.408
Manutenzioni impianti, macchinari, attrezzature	367.428	344.780	22.648
Manutenzioni mobili e arredi	14.104	11.117	2.987
Manutenzioni automezzi	191	1.234	- 1.043
Manutenzione giardini	12.938	38.189	- 25.251
Compensi collegio dei revisori legali	39.787	39.466	320
Spese progetti Società della Salute	37.826	49.649	- 11.824
Erogazione contributi	714.940	741.770	- 26.829
Totale	8.969.183	8.467.127	502.056

Note e commenti:

Le spese per servizi ammontano a euro 8.969.183 e risultano superiori rispetto all'esercizio precedente, per effetto di molteplici fattori tra loro eterogenei.

La principale componente di costo, con un valore pari a oltre 4,8 milioni di euro, continua a essere rappresentata dai servizi di gestione assistenziale dei reparti RSA, RA e del Centro Diurno Alzheimer. Nel corso del 2025 si registra un incremento di tale voce, riconducibile principalmente al riconoscimento, da parte dell'ASP al soggetto gestore, dei maggiori oneri derivanti dall'adeguamento contrattuale conseguente al rinnovo del CCNL di riferimento.

Con riferimento ai principali servizi erogati dall'ASP, si evidenzia la nuova modalità di gestione del servizio di accoglienza presso la Foresteria del Fuligno e di ulteriori dodici appartamenti. Tale attività era già presente negli esercizi precedenti, ma con un modello gestionale diretto tra il Comune di Firenze e il soggetto gestore; a partire dal 2025, invece, in forza di apposita convenzione, l'ASP ha espletato una procedura di gara per l'affidamento del servizio. Tale componente di costo è ricompresa nella voce "costi per servizi diversi".

All'interno della medesima voce rientrano anche l'esternalizzazione di alcune fasce diurne e notturne del servizio di teleassistenza nell'ambito dei servizi domiciliari, nonché ulteriori oneri relativi a servizi di varia natura.

Analogamente, anche il servizio di portineria evidenzia un incremento dei costi, anch'esso in larga parte riconducibile agli effetti del rinnovo contrattuale applicato al personale impiegato.

Si segnala inoltre un incremento dei costi energetici, in particolare della componente gas, determinato dall'aggiornamento della componente energetica all'interno del contratto global service.

Le spese ordinarie di manutenzione delle sedi e dell'ingente patrimonio immobiliare si attestano complessivamente a circa 565 mila euro, con un lieve incremento rispetto all'esercizio precedente.

Le spese di vigilanza e protezione riguardano i servizi affidati per la sorveglianza del giardino della struttura di San Silvestro, del Museo del Bigallo e dell'immobile di Sant'Agnese. Il relativo valore risulta sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente.

Le spese per canoni di assistenza hardware e software evidenziano un incremento rispetto al 2024, riconducibile all'attivazione di nuovi sistemi informativi, tra cui la cartella sanitaria informatizzata e ulteriori applicativi per la gestione digitale degli atti amministrativi, degli acquisti telematici e dei processi gestionali. Pur determinando un aumento dei costi, tali interventi rappresentano un investimento strategico volto al miglioramento della qualità dei servizi e dell'efficienza amministrativa.

Le spese di sanificazione e disinfestazione registrano un lieve incremento, anch'esso riconducibile in parte agli adeguamenti contrattuali connessi al rinnovo del CCNL di riferimento.

Le spese per consulenze si articolano in consulenze amministrative e tecniche.

Tra le consulenze amministrative rientrano incarichi relativi ad assistenza legale, pensionistica e fiscale, nonché il servizio in convenzione con il Comune di Firenze in materia di amministrazione di sostegno. Sono inoltre presenti incarichi ricorrenti quali l'assistenza legale per procedure di gara complesse, il compenso per l'Organismo Indipendente di Valutazione e l'incarico di Responsabile della Protezione dei Dati ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

Le consulenze tecniche evidenziano invece un significativo incremento, riconducibile a nuovi incarichi nell'ambito della sicurezza, del supporto al RSPP e delle attività connesse al mantenimento dell'accreditamento regionale delle strutture. A tali incarichi si aggiungono consulenze relative alla figura dell'Energy Manager, finalizzate al monitoraggio del contratto global service e alla definizione delle future strategie energetiche dell'Ente. Ulteriori incarichi riguardano la messa in sicurezza di immobili dismessi inclusi nel piano di alienazione, nonché attività tecniche di supporto per pratiche edilizie, sanatorie e stime del patrimonio.

I compensi per commissioni, concorsi e gare fanno riferimento ai costi per lo svolgimento delle valutazioni tecniche nell'ambito delle procedure di affidamento. Nel 2025 non si registrano costi per commissioni tecniche di gara.

Le spese legali, pari a circa euro 22 mila e in diminuzione rispetto all'esercizio precedente, si riferiscono principalmente a incarichi per procedure di sfratto, attività di recupero crediti e ingiunzioni sia nei confronti di locatari sia di utenti delle strutture socio-assistenziali.

I costi per assicurazioni risultano sostanzialmente stabili rispetto all'esercizio precedente.

Le spese per vuotature fosse biologiche evidenziano un lieve incremento, mentre i costi per smaltimenti e traslochi registrano complessivamente una riduzione. Tale andamento riflette, in particolare, i risparmi derivanti dalla possibilità, introdotta nel 2022 da ALIA e ampiamente utilizzata dall'ASP, di effettuare il conferimento di rifiuti ingombranti anche per utenze non domestiche.

La voce relativa ai compensi degli organi istituzionali non risulta valorizzata nei costi d'esercizio a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 161/2012, ad eccezione dei compensi riconosciuti al Collegio dei Revisori, pari a euro 39.787.

Infine, i contributi erogati nel corso del 2025, pari a circa euro 715 mila, sono riferiti esclusivamente al progetto assistenti familiari, in quanto il Comune di Firenze non ha confermato, per l'esercizio in esame, i contributi estivi relativi ai soggiorni per persone con disabilità.

COSTI GODIMENTO BENI DI TERZI

B.8 - per godimento beni di terzi				
Saldo al 31/12/2025	27.065	33.504		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione	
Per godimento beni di terzi	27.065	33.504	-	6.439
			-	
Totale	27.065	33.504	-	6.439
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione	
Fitti passivi	-	-	-	
Canoni di noleggio	27.065	33.504	-	6.439
Totale	27.065	33.504	-	6.439

Note e commenti:

Per quanto riguarda l'utilizzo di beni di terzi, si evidenzia un risparmio economico derivante dall'interruzione del canone di noleggio di un'autovettura, successivamente sostituita da un mezzo di proprietà acquisito grazie ai proventi di un lascito testamentario, il quale ne prevedeva espressamente la destinazione.

Restano in essere ulteriori canoni di noleggio relativi ad attrezzature d'ufficio e a dotazioni specifiche destinate ai reparti RSA, nonché a macchine da ufficio utilizzate per le ordinarie attività amministrative e operative.

COSTI DEL PERSONALE

B.9 - per il personale			
Saldo al 31/12/2025	1.593.720		
B.9.a - salari e stipendi			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Salari e stipendi	1.259.021	1.244.955	14.066
Totale	1.259.021	1.244.955	14.066
B.9.b - oneri sociali			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Oneri sociali	311.681	318.916	- 7.236
Totale	311.681	318.916	- 7.236
B.9.e - altri costi			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Altri costi	23.018	23.054	- 36
Totale	23.018	23.054	- 36

Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
			0
Stipendi personale dipendente	779.838	765.772	14.066
Stipendi personale in comando	-	-	-
Retribuzione posizione dirigenza competenza	47.358	47.358	0
Retribuzione risultato dirigenza competenza	11.000	11.000	-
Costo fondo incarichi, progr. econ. e indenn. professionali	182.892	212.892	- 30.000
Costo fondo premialità e condizioni di lavoro	237.934	207.934	30.000
Oneri sociali personale dipendente	306.266	313.161	- 6.896
Oneri INAIL	5.415	5.755	- 340
Corsi di aggiornamento e formazione personale	5.846	5.295	551
Spese per reclutamento personale e concorsi	1.601	600	1.001
Costi decreto 81 e visite mediche di controllo	831	2.572	- 1.742
Costi per mensa del personale	14.740	14.586	153
Totale	1.593.720	1.586.925	6.795

Note e commenti:

Il costo del personale evidenzia un valore complessivo pari a euro 1.593.720 e, in continuità con i criteri adottati negli esercizi precedenti, comprende tutti gli accantonamenti relativi alle quote di salario accessorio maturate e non ancora erogate nel corso dell'anno, sia con riferimento al personale del comparto sia alla dirigenza.

Il bilancio è stato redatto tenendo conto della nuova struttura dei fondi, rideterminati in occasione dell'applicazione del CCNL 2023, e articolati nelle seguenti voci:

- "Fondo incarichi, progressioni economiche e indennità professionali";
- "Fondo premialità e condizioni di lavoro".

Nel complesso, il costo del personale si mantiene sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente, nonostante il rinnovo del CCNL del comparto Sanità Pubblica 2022-2024, applicato operativamente nel mese di novembre 2025, che ha determinato un incremento degli oneri contrattuali di competenza del presente esercizio, tuttavia in un contesto nuovamente caratterizzato da regime di vacanza contrattuale.

Il contenimento complessivo della spesa è principalmente riconducibile alla persistente sotto-copertura dell'organico rispetto a quanto previsto dal Piano dei Fabbisogni del Personale. Tale scostamento strutturale ha infatti determinato un livello di costo consuntivo inferiore rispetto a quello stanziato in sede di bilancio preventivo.

Ne consegue che la spesa complessiva per il personale risulta stabilizzata per il mancato completo adeguamento dell'organico agli standard programmati, con conseguenti riflessi anche sulla capacità operativa dell'Ente.

Nel corso dell'esercizio, l'organico del personale dipendente è stato interessato da tre cessazioni, di cui due per trasferimento presso altri enti e una per pensionamento, compensate da tre nuove assunzioni effettuate mediante procedure di mobilità tra enti.

Si segnala, inoltre, la presenza di una unità di personale attualmente collocata in aspettativa mentre non si registrano rapporti di lavoro di tipo interinale, né personale in entrata in comando proveniente da altri enti.

Tra i costi accessori troviamo il costo per il servizio mensa rivolto ai dipendenti in linea rispetto all'esercizio precedente in considerazione di un maggiore utilizzo della mensa aziendale da parte del personale. I costi per formazione e aggiornamento professionale e i costi per visite mediche di controllo in materia di salute e di sicurezza dei lavoratori nel luogo di lavoro (D.lgs. 81/08) rilevano discreti aumenti rispetto all'esercizio precedente. Rispetto

al tema della formazione, preme sottolineare che nel corso dell'anno il personale dell'ASP ha effettuato numerosi corsi di formazione, anche in modalità Webinar a carattere gratuito e che pertanto non figurano tra i suddetti costi.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

B.10 - ammortamenti e svalutazioni			
Saldo al 31/12/2025	288.501		
B.10.a - ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	-	-	-
Totale	-	-	-
B.10.b - ammortamenti delle immobilizzazioni materiali			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	246.689	351.006	- 104.317
Totale	246.689	351.006	- 104.317
B.10.c - svalutazione delle immobilizzazioni			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Svalutazione delle immobilizzazioni	41.812	39.338	2.474
Totale	41.812	39.338	2.474

Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione	
Amm.to fabbricati Montedomini	113.500	114.797	-	1.297
Amm.to fabbricati Fuligno	52.518	52.518	-	-
Amm.to fabbricato S.Silvestro	37.996	38.365	-	369
Amm.to Fabb. Non strumentali	32.593	33.559	-	966
Amm.to Impianti	5.248	5.248	-	-
Amm.to adeguamento antincendio	-	5.855	-	5.855
Amm.to Impianto Idraulico	197	197	-	-
Amm.to Condizionatori	949	994	-	45
Amm. Mobili Arredi	3.687	3.687	-	-
Amm.to ristrutturazione ONIG	-	95.785	-	95.785
Svalutazione delle immobilizzazioni	41.812	39.338	-	2.474
Totale	288.501	390.344	-	101.843

Note e commenti:

I costi complessivi per ammortamenti ammontano a euro 246.689 e comprendono sia ammortamenti di immobilizzazioni materiali che immateriali. Tali costi risultano inferiori di euro 104.317 rispetto all'esercizio precedente, principalmente per effetto della conclusione del rilevante ammortamento relativo alla struttura Principe Abamelek (ex Onig), a seguito della cessazione del comodato d'uso in data 31/12/2024. Si segnala inoltre la conclusione di ulteriori ordinari processi di ammortamento relativi a diversi cespiti.

Anche nel corso del 2025, il bilancio d'esercizio rileva svalutazioni di immobilizzazioni relativi a cespiti risalenti agli anni 2004 e 2005 per un ammontare complessivo pari a circa 41 mila euro.

Riguardo ai piani di ammortamento conclusi trattasi, in particolare di impianti generici, impianti elettrici, attrezzature e macchine da ufficio.

Nonostante gli ingenti investimenti avvenuti nel corso del presente esercizio, pari a oltre 2,3 milioni di euro, la voce "ammortamenti" non rileva un incremento per effetto di specifici contributi in conto impianti per la quota di lavori finanziati da contributi di terzi sia di natura pubblica che privata, oltre alla quota stornata mediante l'utilizzo dello specifico fondo accantonamento per investimenti futuri.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

B.12 - accantonamenti per rischi			
Saldo al 31/12/2025	543.973		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Accantonamenti per rischi	543.973	504.096	39.877
Totale	543.973	504.096	39.877
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Accantonamento fondo rischi su crediti	104.901	113.304	- 8.403
Accantonamento fondo per investimenti futuri	304.645	269.369	35.276
Accantonamento fondo rischi gestionali	80.823	121.423	- 40.600
Accantonamento rinnovi contrattuali	53.604	-	53.604
Totale	543.973	504.096	39.877

Note e commenti:

Nel corso del 2025, in continuità con i criteri adottati negli esercizi precedenti, sulla base dell'analisi dei crediti maturati nell'anno, sia verso utenti per rette sia verso conduttori di unità immobiliari locate, si è proceduto a un accantonamento prudenziale pari al 50% dei crediti non incassati.

Di tali importi, euro 55.368 si riferiscono a crediti verso utenti delle residenze socio-assistenziali, mentre la restante quota, pari a euro 33.644, riguarda crediti vantati nei confronti dei locatari.

Il criterio adottato, oltre a incrementare lo specifico fondo svalutazione crediti al fine di fronteggiare il rischio effettivo di inesigibilità, consente di mantenere una rappresentazione del bilancio coerente e omogenea nel tempo, pur incidendo sul risultato d'esercizio attraverso la voce "accantonamenti".

A completamento degli accantonamenti relativi ai crediti dell'esercizio, è stata inoltre effettuata un'analisi basata sul criterio dell'ageing dei crediti iscritti in bilancio, applicando a ciascuna classe temporale una stima del rischio di inesigibilità. Tale analisi è finalizzata a verificare, secondo un principio di elevata prudenza, la congruità del fondo svalutazione crediti rispetto al rischio stimato di insolvenza.

Dall'esito di tale valutazione è emersa la necessità di effettuare ulteriori accantonamenti prudenziali, quantificati in euro 15.889.

L'accantonamento al fondo rischi gestionali è riconducibile a potenziali passività derivanti da contenziosi in essere, promossi da eredi di ospiti accolti in passato presso le strutture socio-assistenziali. Tali procedimenti, in alcuni casi, sono giunti fino al grado di giudizio della Corte di Cassazione, per i quali si è in attesa della pronuncia definitiva. L'accantonamento è stato comunque effettuato in un'ottica di massima prudenza, pur in presenza di esiti favorevoli all'ASP nei precedenti gradi di giudizio, in particolare in sede di appello.

L'accantonamento per "rinnovi contrattuali" è effettuato al fine di stanziare le risorse necessarie a coprire gli oneri retroattivi che potranno derivare dalla sottoscrizione del prossimo rinnovo del CCNL applicato dall'ASP. Considerato che, storicamente, i rinnovi contrattuali sono stati definiti con un ritardo di circa 1,5-2 anni rispetto alla loro scadenza naturale, nel bilancio 2025, tenuto conto delle risorse economiche disponibili, si è proceduto a effettuare un accantonamento volto a coprire i potenziali oneri futuri al fine di garantire, tra l'altro, la competenza economica del costo del personale dei prossimi esercizi.

Nel corso del 2025 troviamo infine un ulteriore accantonamento sul fondo investimenti futuri nella misura pari a euro 304.645 e corrispondente a interventi di manutenzione straordinaria in corso di realizzazione alla data di chiusura del presente bilancio in forza di contratti già in essere con le imprese appaltatrici.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

B.14 - oneri diversi di gestione			
Saldo al 31/12/2025	468.320		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Oneri diversi di gestione	468.320	483.507	- 15.187
Totale	468.320	483.507	- 15.187
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Spese varie per animazione	5.113	4.122	991
Spese varie amministrative	2.202	2.119	83
Quote associative	200	200	-
Arrotondamenti passivi	23	40	- 18
Oneri diversi di gestione	6.984	3.173	3.811
Tributi locali	202.710	237.245	- 34.535
I.V.A. indetraibile	46.643	23.365	23.278
Imposta di bollo e registro	61.389	64.035	- 2.647
Imposte e tasse diverse	143.057	149.208	- 6.151
Totale	468.320	483.507	- 15.187

Note e commenti:

La voce “oneri diversi di gestione” rileva un ammontare leggermente inferiore all’esercizio precedente nella misura pari a euro 15.187. Il principale scostamento è riconducibile alla voce “IVA indetraibile”, presente nel 2025 ma in misura maggiore e derivante della variazione della quota di detraibilità iva derivante dal rapporto tra il pro-rata iva provvisorio e quello definitivo in fase di dichiarazione IVA annua, passato rispettivamente dall’92% al 96%.

La voce “tributi locali”, composta prevalentemente dall’imposta IMU gravante sul patrimonio immobiliare dell’ASP, evidenzia una variazione in diminuzione rispetto all’esercizio precedente, riconducibile principalmente alle alienazioni effettuate nel corso dell’anno.

All’interno della voce imposte e tasse diverse sono contabilizzati principalmente i costi relativi all’imposta TARI dovuta alla società Alia SpA, anch’essa nel corso del 2025 ha fatto registrare un aumento delle tariffe, tuttavia compensata dalla cessazione dell’utenza relativa all’immobile Principe Abamelek. All’interno della voce imposte e

tasce diverse troviamo, inoltre, la quota relativa al contributo del consorzio di bonifica e ulteriori imposte e tasse di varia natura.

L'ammontare, invece, delle imposte e di bollo e di registro rilevano principalmente le imposte dovute sui contratti di locazione o altre tipologie di contratto soggette a registrazione. L'incremento di tale voce di costo rispetto all'esercizio precedente risulta strettamente correlato all'incremento dell'ammontare dei canoni di locazione.

AREA FINANZIARIA

La composizione dei proventi e oneri finanziari è la seguente:

C.16 - altri proventi finanziari			
Saldo al 31/12/2025	6.069		
C.16.d - altri proventi finanziari			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Proventi diversi dai precedenti	6.069	410	5.659
Totale	6.069	410	5.659
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Interessi attivi su conti correnti	4.258	295	3.963
Interessi attivi su crediti	510	-	510
Interessi attivi da titoli	92	115	- 23
Interessi attivi diversi	1.209	-	1.209
Totale	6.069	410	5.659

C.17 - interessi e altri oneri finanziari			
Saldo al 31/12/2025	97.517		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Interessi e altri oneri finanziari	97.517	188.312	- 90.795
Totale	97.517	188.312	- 90.795
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Interessi passivi su mutui	91.402	142.686	- 51.284
Interessi passivi su anticipazioni di tesoreria	1.963	40.934	- 38.971
Spese bancarie	4.153	3.636	516
Interessi passivi e oneri finanziari diversi	-	1.056	- 1.056
Totale	97.517	188.312	- 90.795

Note e commenti:

L'area finanziaria evidenzia complessivamente oneri pari a euro 97.517, registrando una significativa riduzione rispetto all'esercizio precedente, pari a circa il 50%.

In particolare, gli oneri finanziari connessi agli interessi passivi su mutui risultano in sensibile diminuzione rispetto al 2024, per effetto sia della riduzione dei tassi di interesse sia dell'estinzione, avvenuta in data 30 giugno, del mutuo in essere con BPER Banca (già Carige).

Rilevante risulta altresì la contrazione degli oneri derivanti dall'utilizzo dell'anticipazione di tesoreria (fido bancario) sul conto corrente acceso presso Intesa Sanpaolo. Nel corso del 2025, infatti, l'utilizzo medio annuo si è attestato a euro 48.068, a fronte di euro 783.163 nel 2024, generando interessi passivi per soli euro 1.963.

La seguente tabella evidenzia un raffronto del valore degli interessi passivi degli ultimi cinque anni:

Raffronto Interessi Passivi 2021-2025					
	2021	2022	2023	2024	2025
Interessi passivi per mutui e per anticipazioni di tesoreria	25.377	49.679	175.146	183.620	93.365

Si evidenzia che nel 2021 il livello contenuto degli oneri finanziari era principalmente riconducibile alla sospensione dei mutui in essere in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da Covid-19. Negli esercizi 2023 e 2024 si è invece registrato un significativo incremento, determinato sia dal maggiore utilizzo dell'anticipazione di tesoreria sia dall'andamento crescente dei tassi di interesse variabili. Nel 2025 si osserva, infine, una riduzione degli oneri finanziari, imputabile sia alla minore esposizione verso il sistema bancario sia al ridimensionamento dei tassi applicati.

Nel dettaglio, gli interessi passivi corrisposti a BPER Banca (già Carige), relativi al mutuo contratto nel 2003, ammontano a euro 1.564, mentre gli interessi pari a euro 89.838 sono riferiti al mutuo acceso nel 2015 presso la Banca di Cambiano.

Tra le spese bancarie, oltre alle commissioni per la gestione dei conti correnti, si rilevano gli oneri connessi all'utilizzo dello strumento di incasso SDD, la cui adozione è stata progressivamente incentivata dall'amministrazione quale modalità ordinaria di pagamento.

La composizione dei proventi e oneri straordinari è la seguente:

E.20 - proventi straordinari			
Saldo al 31/12/2025	1.718.461		
E.20.a - proventi da alienazione			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Proventi da alienazione	1.571.068	1.138.665	432.403
Totale	1.571.068	1.138.665	432.403
E.20.b - altri proventi straordinari			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Altri proventi straordinari	147.392	133.386	14.006
Totale	147.392	133.386	14.006
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Plusvalenze vendita beni immobili e diritti di superficie	1.571.068	1.138.665	432.403
Insussistenze di passività	536	640	- 104
Sopravvenienze attive	146.856	132.746	14.110
Totale	1.718.461	1.272.052	446.409

Note e commenti:

L'area straordinaria evidenzia proventi complessivi pari a euro 1.718.461, costituiti principalmente da proventi da alienazioni derivanti dalla vendita, mediante procedura ad evidenza pubblica, di due unità abitative site nei Comuni di Firenze e della cosiddetta "Colonia Barellai" situata nel comune di Tirrenia (PI), per un valore complessivo di realizzo pari a euro 1.494.624. A tali importi si aggiunge la quota annuale, pari a euro 76.444, relativa al diritto di superficie dei locali concessi all'ASL presso la struttura Montedomini.

Le insussistenze di passività sono riconducibili a rettifiche di posizioni debitorie risultate non dovute a seguito di verifiche contabili effettuate con i fornitori, nonché alla definizione di singole partite contabili relative, in particolare, a depositi cauzionali e anticipi ricevuti da utenti delle residenze, per i quali, a seguito del decesso degli stessi, non è stato possibile individuare eredi ai fini della restituzione.

La voce "sopravvenienze attive" ricomprende componenti positivi derivanti da diversi fatti di gestione. In particolare, nel 2025 essa include prevalentemente conguagli relativi a rimborsi retroattivi fatturati nel corso dell'esercizio, rettifiche e note di credito ricevute da gestori di utenze, nonché rettifiche di natura fiscale conseguenti alla determinazione definitiva dei saldi relativi a imposte quali IMU e imposte sui redditi. Rientra altresì tra le sopravvenienze attive un importo derivante dalla decadenza dell'assegnazione di un bando di locazione, con conseguente acquisizione della garanzia presentata in sede di offerta.

Infine, si evidenzia che, in sede di approvazione del bilancio precedente, erano stati effettuati accantonamenti relativi agli oneri aziendali connessi al pagamento della produttività 2024. La successiva rideterminazione di tali oneri ha comportato il rilascio parziale dell'accantonamento, generando una sopravvenienza attiva pari a euro

2.629.

Tra tali proventi, troviamo, anche ulteriori rettifiche, di modesto importo, per debiti per fatture da ricevere stanziato l'anno precedente in base ad atti adottati che risultano accertati in misura inferiore allo stanziamento iniziale.

Si rilevano, infine, rimborsi e conguagli retroattivi, emersi nel corso dell'esercizio, la cui competenza economica imputabile a esercizi passati e infine componenti straordinari tra cui note di credito, rimborsi fiscali e di diversa natura relativi a esercizi passati.

E.21 - oneri straordinari			
Saldo al 31/12/2025	1.640.163		
E.21.c - altri oneri straordinari			
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Altri oneri straordinari	1.640.163	1.143.286	496.877
Totale	1.640.163	1.143.286	496.877
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Accantonamenti straordinari da alienazioni patrimoniali	1.571.068	1.138.665	432.403
Sopravvenienze passive	69.094	4.621	64.474
Totale	1.640.163	1.143.286	496.877

Note e commenti:

Tra gli oneri straordinari troviamo costi complessivi pari a euro 1.571.068 composti principalmente da un accantonamento straordinario equivalente ai proventi derivanti da alienazioni patrimoniali e diritti di superficie. Nello specifico i suddetti accantonamenti, in coerenza con gli stessi criteri adottati in passato, sono stati destinati al Fondo Accantonamento Investimenti Futuri.

La logica seguita è quella di destinare sempre i proventi derivanti da disinvestimenti patrimoniali a futuri investimenti per il miglioramento del patrimonio o dei servizi erogati.

La voce "sopravvenienze passive" comprende oneri straordinari per circa euro 69.000, di cui euro 56.254 riferiti a un conguaglio retroattivo relativo alla stagione termica 2023/2024, riconosciuto al gestore del servizio di global service.

La restante parte è costituita da rettifiche contabili di varia natura e da oneri sopravvenuti, la cui competenza economica risulta riferibile ad esercizi precedenti.

22 IMPOSTE E TASSE

La composizione delle imposte sul reddito d'esercizio è la seguente:

22 - imposte sul reddito d'esercizio			
Saldo al 31/12/2025	211.781		
Descrizione	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Imposte sul reddito d'esercizio	211.781	212.344	- 563
Totale	211.781	212.344	- 563
Dettaglio	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024	Variazione
Tributi regionali '- IRAP	34.679	34.113	566
Imposte sul reddito	177.102	178.231	- 1.129
Totale	211.781	212.344	- 563

Note e commenti:

La voce "imposte sul reddito d'esercizio" è composta per euro 34.679 derivanti da oneri IRAP e per euro 177.102 per IRES.

Il valore relativo all'IRAP risulta calcolato in funzione dell'imponibile IRAP basato sul costo del personale mentre per quanto riguarda l'IRES risulta eseguito il calcolo definitivo basato principalmente sul valore catastale degli immobili, gli affitti percepiti oltre eventuali attività commerciali, qualora in utile.

L'aliquota IRES applicata è pari al 12,00% mentre quella IRAP è pari al 2,98% a seguito dalla definizione, con Legge Regionale n. 25 del 3 luglio 2023, della nuova aliquota regionale, decisamente inferiore al precedente valore del 7,58%.

RICLASSIFICAZIONI E ANALISI PER INDICI

Per quanto riguarda l'analisi dei dati relativi al bilancio sono state elaborate le seguenti riclassificazioni del conto economico che evidenziano aspetti interessanti.

RICLASSIFICATO A MARGINE DI CONTRIBUZIONE		
	31/12/2025	31/12/2024
(+) Ricavi di vendita	12.193.959	11.797.450
(-) Costi Variabili	- 9.009.496	- 8.513.040
(-) Costi variabili generali amm.vi	- 468.320	- 483.507
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	2.716.144	2.800.904
(-) Costi Fissi	- 2.426.194	- 2.481.365
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	289.950	319.538
(+/-) Gestione finanziaria	- 91.449	- 187.902
(+/-) Gestione straordinaria	78.298	128.765
RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)	276.799	260.402
(-) Imposte	- 211.781	- 212.344
RISULTATO D'ESERCIZIO	65.018	48.058
RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO		
	31/12/2025	31/12/2024
(+) Ricavi di vendita gestione caratteristica	12.166.156	11.797.220
(-) Acquisti materie prime	- 13.248	- 12.410
(-) Costi per servizi e godimento beni terzi	- 8.996.248	- 8.500.630
VALORE AGGIUNTO	3.156.660	3.284.180
(-) Costo per il personale	- 1.593.720	- 1.586.925
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.562.940	1.697.255
(-) Ammortamenti e svalutazioni	- 288.501	- 390.344
(-) Accantonamenti	- 543.973	- 504.096
REDDITO OPERATIVO	730.466	802.815
(+) Altri ricavi e proventi	27.804	230
(-) Oneri diversi di gestione	- 468.320	- 483.507
(+/-) Gestione finanziaria	- 91.449	- 187.902
RISULTATO CORRENTE	198.501	131.636
(+/-) Gestione straordinaria	78.298	128.765
RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)	276.799	260.402
(-) Imposte	- 211.781	- 212.344
RISULTATO D'ESERCIZIO	65.018	48.058
RICLASSIFICATO A MARGINI OPERATIVI		
	31/12/2025	31/12/2024
(+) Ricavi di vendita	12.193.959	11.797.450
(-) Costi gestione ordinaria	- 11.071.536	- 10.583.472
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	1.122.423	1.213.978
(-) Ammortamenti e svalutazioni	- 288.501	- 390.344
(-) Accantonamenti	- 543.973	- 504.096
MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	289.950	319.538
(+/-) Gestione finanziaria	- 91.449	- 187.902
RISULTATO ORDINARIO	198.501	131.636
(+/-) Gestione straordinaria	78.298	128.765
RISULTATO ANTE IMPOSTE (EBT)	276.799	260.402
(-) Imposte	- 211.781	- 212.344
RISULTATO D'ESERCIZIO	65.018	48.058

I principali margini economici evidenziano una complessiva contrazione come sintetizzato nella tabella seguente:

Margine operativo lordo		
	2024	2025
Differenza tra valore della produzione e costi diretti	1.213.978	1.122.423
Risultato ordinario		
Differenza tra il valore della produzione e costi ordinari (esclusa area straordinaria)	131.636	198.501
Risultato d'esercizio		
Differenze tra il valore della produzione costi ordinari e straordinari	48.058	65.018

Il M.O.L. (Margine Operativo Lordo), determinato come differenza tra ricavi e costi diretti della produzione, evidenzia un valore positivo pari a euro 1.122.423. Tale risultato, pur mantenendosi positivo, risulta inferiore rispetto all'esercizio precedente.

La contrazione del margine è riconducibile all'incremento del valore della produzione, pari a circa euro 400 mila, affiancato dal contestuale aumento dei costi della gestione caratteristica, per circa euro 490 mila, secondo le dinamiche già illustrate nei precedenti paragrafi.

Il dato maggiormente significativo ai fini della rappresentazione del risultato d'esercizio, al netto delle componenti straordinarie, è rappresentato dal Risultato Ordinario, che evidenzia un miglioramento del margine pari a circa euro 67.000 rispetto all'esercizio precedente.

Tale incremento è riconducibile pressoché integralmente alla riduzione degli oneri dell'area finanziaria, che ha inciso positivamente sull'equilibrio della gestione ordinaria.

ANALISI PER INDICI

Di seguito sono riportati gli indici maggiormente significativi ed il loro trend nell'ultimo triennio.

INDICI ECONOMICI / ANALITICI				
		2025	2024	2023
Costo del venduto / ricavi	Costi della produzione / valore della produzione	97,6%	97,3%	98,1%
		2025	2024	2023
Costo del venduto / ricavi (2)	Costi della produzione (-personale) / Valore della produzione	84,6%	83,8%	84,2%
		2025	2024	2023
Ricavi / costo appalto (area Socio ass.)	Ricavi servizio socio sanitario / Costo appalto gestione	1,53	1,54	1,54
		2025	2024	2023
Ricavi - costo appalto assist. (area Socio ass.)	Ricavi servizio socio sanitario - Costo appalto gestione	2.573.938	2.567.133	2.398.164
		2025	2024	2023
Ricavi - costo appalto assist./pasti (area Socio ass.)	Ricavi servizio socio sanitario - Costo appalto assistenza e pasti	1.888.729	1.863.660	1.744.775
		2025	2024	2023
R.O.E.:	Utile / Capitale proprio	0,01	0,01	0,00
		2025	2024	2023
R.O.I.:	Reddito Operativo (EBIT) / Totale attivo	0,36%	0,38%	0,25%
		2025	2024	2023
R.O.S.:	Ebit / Ricavi di vendita	0,02	0,03	0,02

		2025	2024	2023
MOL su Fatturato	Margine operativo lordo / Fatturato (x100)	9,20%	10,29%	7,75%
		2025	2024	2023
Turnover (Rotazione del capitale investito)	Ricavi di vendita / Attivo circolante	5,01	2,51	2,48
		2025	2024	2023
R.O.D. (Return on debt)	Oneri finanziari / Debiti finanziari (x100)	4,67%	7,84%	4,74%
		2025	2024	2023
Incidenza gestione non caratteristica	Utile / Risultato operativo (x100)	32,75%	36,51%	80,81%
		2025	2024	2023
Incidenza area straordinaria al raggiungimento del pareggio di bilancio	Area straordinaria - Utile	- 13.280	- 80.708	- 217.803
		2025	2024	2023
Incidenza area straordinaria al raggiungimento del pareggio di bilancio	Area straordinaria - Utile - Accantonamenti totali	- 530.693	- 423.388	- 17.406
		2025	2024	2023
Risultato esercizio al netto area straordinaria e accantonamenti diversi da rischi	Area straordinaria - Utile - Accantonamenti diversi da rischi	- 291.365	- 188.661	117.803

L'indice relativo al rapporto tra il costo del venduto ed i ricavi d'esercizio, dopo il biennio 2021-2022 sopra la soglia del 100%, si stabilizza su un valore pari al 97,6% confermando l'inversione di tendenza già avvenuta a partire dal 2023. Di fatto tale indice, risulta inferiore all'unità, essendo caratterizzato da costi della produzione pari a euro 11.904.409 a cui si contrappone un valore della produzione superiore e pari a euro 12.193.959.

Lo specifico differenziale relativo all'area dei servizi socio-assistenziali, calcolato come differenza tra i ricavi da rette e il costo dell'appalto di assistenza, risulta sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente. Ciò avviene nonostante l'incremento della quota sanitaria e la revisione al rialzo della quota sociale, effetti tuttavia compensati dall'aumento dei costi dell'appalto, dovuto all'adeguamento riconosciuto alla cooperativa per far fronte ai maggiori oneri derivanti dal rinnovo del CCNL applicato.

Analogamente all'indice sopra esposto, si è ritenuto utile evidenziare un ulteriore indicatore che comprende, tra i costi anche quelli riferiti alla giornata alimentare che, insieme alla giornata assistenziale compone oltre il 75% dei costi gestionali dei servizi socio assistenziali. Anche in questo caso il trend risulta speculare a quello appena descritto.

Il rapporto tra il MOL e il Valore della produzione risulta pari al 9,2% e registra un dato in contrazione rispetto all'esercizio passato. Come noto tale indice esprime in pratica indica quanta parte del fatturato si trasforma in margine operativo prima di ammortamenti, accantonamenti, interessi e imposte. L'indice del 2025 segnala una contrazione dovuta al MOL inferiore al 2024, accompagnato anche da una crescita del valore della produzione.

Il R.O.D. (Return on Debt) misura l'onerosità del capitale di terzi. Il valore dell'esercizio, pari al 4,67%, risulta sensibilmente inferiore rispetto all'anno precedente, riallineandosi ai livelli registrati due anni prima. Si ricorda infatti che il 2024 è stato caratterizzato da oneri finanziari particolarmente elevati, dovuti al significativo ricorso al fido bancario necessario per sostenere gli importanti investimenti realizzati.

	2022	2023	2024	2025
Valore aggiunto (valore della produzione - costi diretti (escluso costo personale))	2.610.340	2.870.625	3.284.410	3.156.660

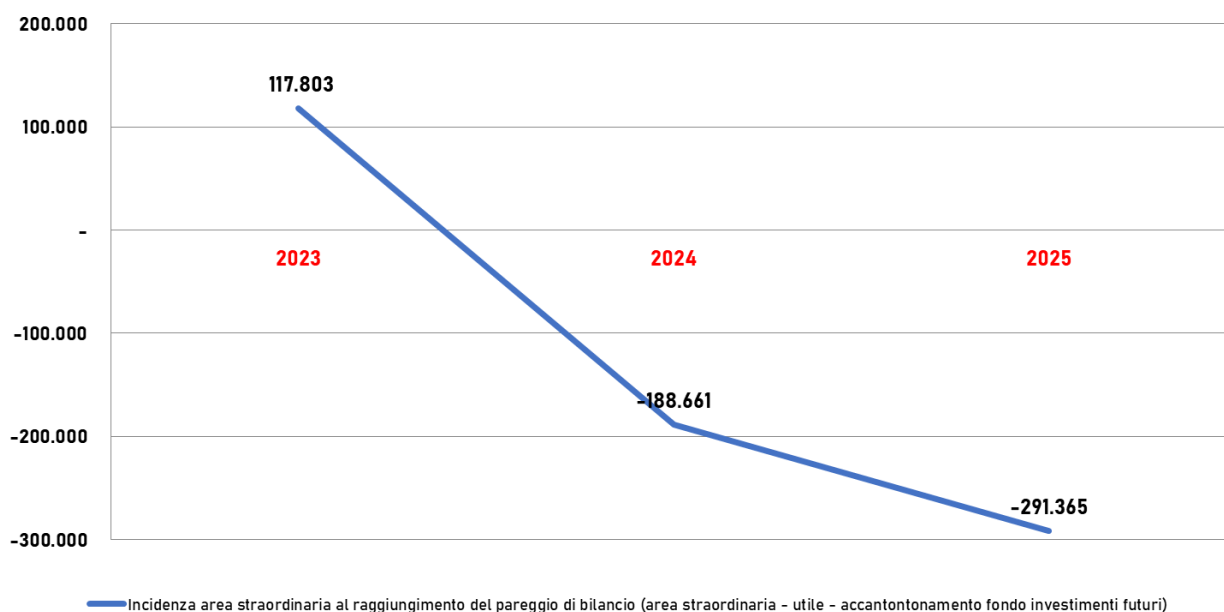
Il valore aggiunto è un concetto economico che rappresenta la ricchezza effettivamente prodotta da un'impresa nel corso di un determinato periodo, ricchezza principalmente destinata a soggetti terzi e al personale direttamente e indirettamente impiegato. Il dato relativo all'anno 2025 evidenzia il valore aggiunto in contrazione rispetto al valore dell'esercizio precedente.

L'incidenza della gestione non caratteristica, indice ritenuto particolarmente significativo e oggetto di costante monitoraggio, è stata analizzata attraverso tre distinti modelli: (i) incidenza dell'area straordinaria al netto dell'utile; (ii) incidenza comprensiva degli accantonamenti di periodo; (iii) incidenza dell'area straordinaria, depurata sia dell'utile sia degli accantonamenti riferibili a rischi specifici (svalutazione crediti, oneri da rinnovi CCNL scaduti e rischi da contenzioso).

Il grafico seguente evidenzia il trend dell'incidenza dell'area straordinaria, al netto dell'utile e degli accantonamenti per rischi specifici. Un valore inferiore a zero indica che il pareggio di bilancio è stato raggiunto senza il ricorso a proventi di natura straordinaria.

Tale risultato rappresenta, da diversi anni, un obiettivo gestionale prioritario e caratterizzante dell'operato dell'ASP.

Incidenza area straordinaria inclusi accantonamenti per rischi



I seguenti indici forniscono interessanti informazioni riguardo alla situazione patrimoniale e finanziaria dell'ASP.

		2025	2024	2023
Indice di copertura dei debiti:	Attivo circolante / Debiti	45,6%	63,3%	53,6%
		2025	2024	2023
Indice di copertura debiti (gestione ordinaria):	Attivo circolante / Debiti (escl. Mutui)	69,6%	90,4%	78,4%
		2025	2024	2023
Indice di disponibilità	Attivo circolante / Passività correnti (x 100)	94,36%	107,66%	91,20%
		2025	2024	2023
Indice di copertura a breve termine:	Crediti < 12 mesi / Debiti < 12 mesi	65,8%	77,8%	51,8%
		2025	2024	2023
Rapporto debiti di finanziamento:	Debiti v/banche / Totale Debiti	39,2%	32,4%	45,2%
		2025	2024	2023
Rapporto debiti finanziamenti su deb. Totali	Debiti per mutui / Totale Debiti	34,5%	29,9%	31,6%
		2025	2024	2023
Cash flow potenziale:	Utile + Ammortamenti + Accantonamenti	897.491	942.497	678.208
		2025	2024	2023
Cash flow potenziale 2:	Utile + Ammortamenti + Accantonamenti diversi da svalutazione crediti	792.590	829.193	542.999

		2025	2024	2023
Incidenza dei crediti su ricavi:	Crediti / Valore della produzione	14,36%	21,88%	19,40%
		2025	2024	2023
CCN Capitale Circolante Netto	Attivo circolante – Debiti a breve	- 145.452	334.000	- 432.789
		2025	2024	2023
CCNO Capitale Circolante Netto Operativo	Attivo circolante (gestione caratteristica) – Debiti a breve	- 583.005	- 482.644	- 1.364.935
		2025	2024	2023
CCNfin (Cap. circolante corrente finanziario)	Attività correnti – Passività correnti	- 211.131	257.282	- 507.058
		2025	2024	2023
PFN	Disponibilità liquide – Debiti verso banche	- 2.024.495	- 2.325.743	- 3.710.079
		2025	2024	2023
PFN CORRENTE	Disponibilità liquide – Debiti verso banche a breve termine (fido)	64.616	75.852	73.205
		2025	2024	2023
PFN / MOL		1,80	1,92	4,30
		2025	2024	2023
PFN / Cash Flow Potenziale		2,26	2,47	5,47
		2025	2024	2023
PFN / RISULTATO D'ESERCIZIO		31,14	48,39	144,91
		2025	2024	2023
Margine di liquidità primario	Liquidità – Passività correnti	- 2.513.654	- 4.284.962	- 4.846.831
		2025	2024	2023
Margine di liquidità primario (b)	Liquidità + Fido non utilizzato – Passività correnti	185.139	- 1.688.972	- 3.317.042
		2025	2024	2023
Margine di liquidità secondario	Disponibilità immediate e differite (Attivo circolante) – Passività correnti	- 145.452	334.000	- 432.789
		2025	2024	2023
Margine di liquidità secondario (b)	Disponibilità immediate e differite + Fido non utilizzato – Passività correnti	2.553.341	2.929.990	1.097.000
		2025	2024	2023
Quick ratio (Indice di liquidità immediata)	(Crediti + Liquidità) / Passività correnti	102,02%	144,97%	99,74%
		2025	2024	2023
EBITDA / Oneri finanziari		11,5	6,4	4,8
		2025	2024	2023
EBIT / Oneri finanziari		3,0	1,7	1,2
		2025	2024	2023
Indice di rigidità impieghi	Immobilizzazioni / Totale Impieghi	96,90%	94,37%	94,65%
		2025	2024	2023
Indice di elasticità impieghi	Attivo circolante / Totale Impieghi	2,99%	5,53%	5,25%
		2025	2024	2023
Indice di elasticità globale	Attivo circolante / Immobilizzazioni	3,08%	5,86%	5,55%
		2025	2024	2023
Incidenza debiti a breve	Passività a breve / Totale debiti	48,35%	58,84%	58,73%
		2025	2024	2023
Incidenza debiti a m/l termine	Passività consolidate / Totale debiti	51,65%	41,16%	41,27%

Gli indici sopra indicati evidenziano la forte solidità patrimoniale, tra l'altro non interamente evidenziata nelle cifre di bilancio, in quanto il patrimonio immobiliare è valorizzato in base al valore catastale per quanto riguarda il patrimonio disponibile e in base al valore storico per il patrimonio indisponibile. Entrambi i valori risultano significativamente inferiori al reale valore di mercato.

L'indice di elasticità globale, dato dal rapporto tra l'attivo circolante e il totale delle immobilizzazioni rileva un valore inferiore all'anno precedente per effetto di un attivo circolante che si è ridotto molto mentre il totale delle immobilizzazioni è rimasto sostanzialmente invariato. Il trend degli ultimi anni evidenzia tuttavia una elasticità crescente derivante anche dalle alienazioni patrimoniali che hanno ridotto il valore immobiliare di iscrizione in bilancio anche se tale elemento sarebbe, teoricamente, compensato dagli investimenti rilevati al netto dei contributi in conto impianti.

Il cash flow potenziale, calcolato come somma algebrica dell'utile, ammortamenti e accantonamenti, evidenzia un dato nuovamente positivo pari a euro 897.491 anche superiore ai valori degli esercizi precedenti al 2022. Tale valore risulta molto importante, in quanto in grado di mettere in risalto gli anni in cui l'azienda ha la capacità di creare cassa o piuttosto "drenare" liquidità.

Uno degli indici di maggior interesse, la Posizione Finanziaria Netta, pari a -2.024.495 e calcolata come differenza tra le disponibilità liquide e i debiti verso banche, fa registrare un dato più basso degli ultimi dieci anni. Il dato finale andrebbe eventualmente rettificato per la quota di contributi in c/esercizio o contributo in c/impianti incassati al 31 dicembre e indicati come risconti passivi.

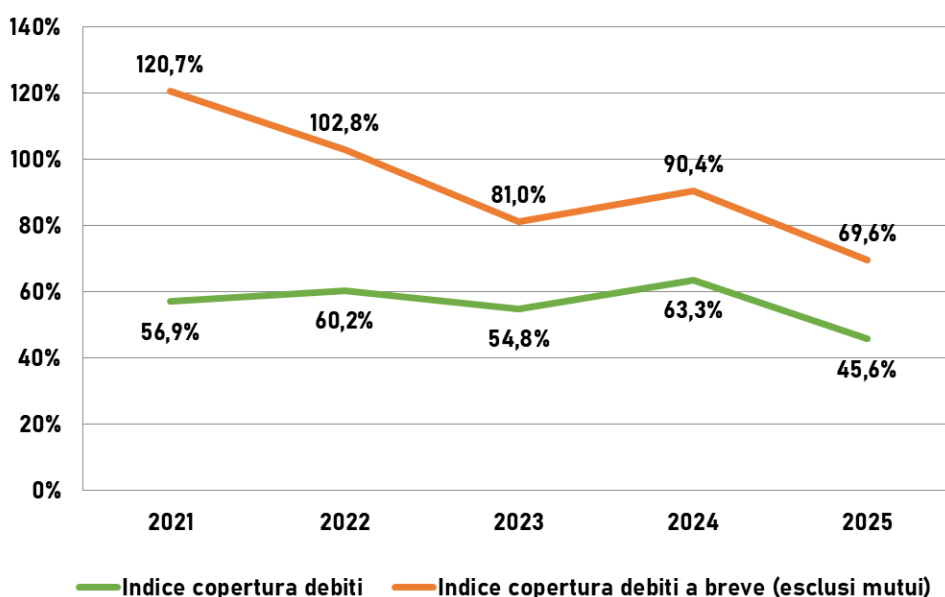
Da un punto di vista patrimoniale nel corso del 2025 l'ammontare dei debiti rileva una consistente riduzione passando da circa 7,4 milioni di euro a circa 5,3 milioni di euro al quale si contrappone un attivo circolante che rileva una analoga variazione negativa pari a circa 2,4 milioni di euro.

Il confronto tra l'attivo e il passivo dà origine a diversi indicatori interessanti che evidenziano, quasi tutti, un peggioramento degli stessi e anche dei diversi margini sopra illustrati per le motivazioni già espresse in precedenza.

L'indice di copertura dei debiti, espresso in percentuale, è dato dal rapporto tra l'attivo circolante (crediti al netto dello specifico fondo svalutazione + le disponibilità liquide diviso i debiti presenti in bilancio).

Il valore è espresso in una duplice forma, al lordo e al netto dei debiti a medio lungo termine, rappresentati per l'ASP esclusivamente da due rapporti di mutui il cui valore residuo al 31/12/2025 ammonta a euro 1.838.541. In altre parole, l'indicatore al netto dei debiti verso banche (rappresentato dalla linea arancione) prende in considerazione, al denominatore, soltanto i debiti a breve termine.

Indice di copertura debiti

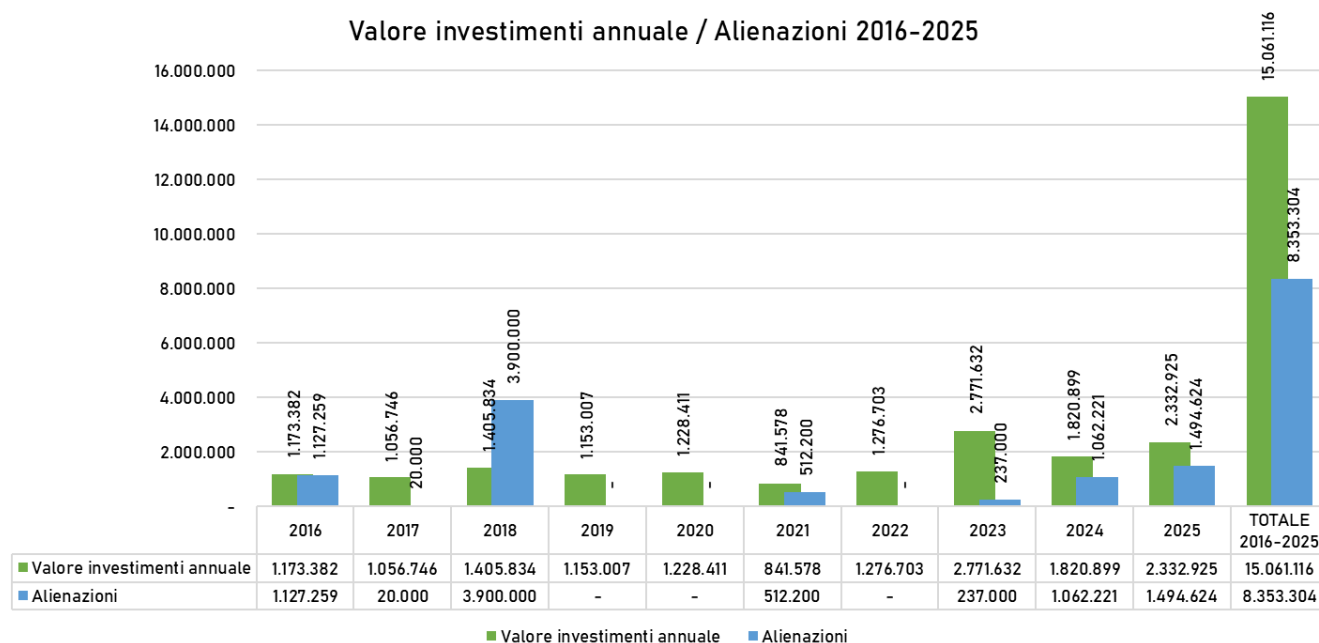


Il grafico evidenzia chiaramente la crescita di entrambi gli indicatori, il tasso di copertura dei debiti totali passa dal 63,3% al 45,6% nel corso di un anno mentre il tasso di copertura dei debiti a breve termine si assesta su un valore intorno al 70%.

In generale la crescita del presente indicatore sta a significare una crescente stabilità patrimoniale e finanziaria dell'ASP, viceversa al decrescere della curva si delinea un mancato equilibrio finanziario della gestione corrente unita alla componente legata alla quota destinata agli investimenti.

Anche il prossimo triennio sarà interessato da importanti investimenti che non potranno assolutamente essere finanziati con la liquidità generata dalla gestione corrente. Pertanto l'ASP si è già attivata per proseguire con interventi di natura straordinaria volti a reperire finanziamenti a medio lungo termine e contemporaneamente procedere con dismissioni patrimoniali.

Quest'ultima correlazione può essere chiaramente evidenziata dal grafico sotto riportato che evidenzia gli investimenti e i disinvestimenti avvenuti nel corso degli ultimi dieci anni:



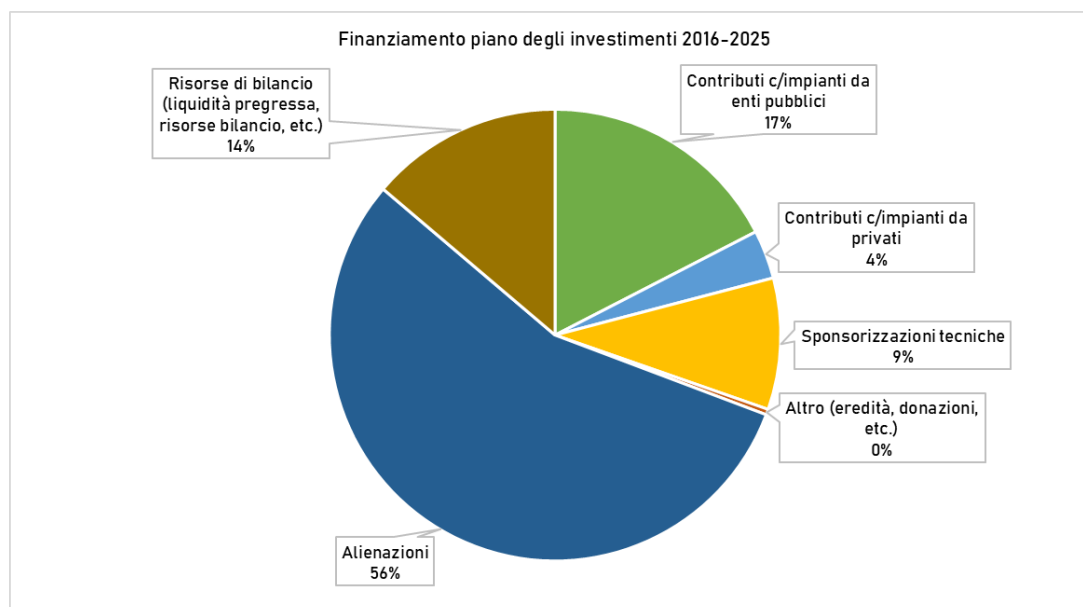
I dati sopra indicati evidenziano chiaramente il virtuoso programma di investimenti messo in atto dall'ASP. Complessivamente negli ultimi dieci anni si è assistito ad un livello di investimenti complessivi pari a oltre 15 milioni di cui solo circa 8,3 milioni finanziati con proventi derivanti da alienazioni patrimoniali.

È evidente la netta correlazione tra gli ultimi due grafici, ovvero la dinamica per cui dal 2019 in poi, a seguito degli ingenti investimenti effettuati il tasso di copertura dei debiti sia gradualmente andato a decrescere a causa della progressiva riduzione delle disponibilità liquide originate precedentemente con interventi di natura straordinaria.

È importante, inoltre, analizzare meglio anche la composizione e le forme di copertura del piano degli investimenti totali. Gli investimenti, infatti risultano finanziati, sia dai già citati disinvestimenti patrimoniali ma anche dalla capacità dell'ASP di far ricorso ed intercettare attivamente contributi esterni, sia pubblici che privati.

La seguente tabella e il successivo grafico esprimono in modo ancora più chiaro le forme di finanziamento utilizzate dall'ASP a copertura dell'importante piano di investimenti relativi al periodo 2016-2025.

	TOTALE 2016-2025	%
Valore investimenti annuale		100,00%
Contributi c/impianti da enti pubblici		15,77%
Contributi c/impianti da privati		2,21%
Sponsorizzazioni tecniche		8,41%
Altro (eredità, donazioni, etc.)		0,67%
Totale Contributi c/impianti		
Investimenti al netto contributi c/impianti		
Alienazioni		36,56%
Risorse di bilancio (liquidità pregressa, risorse bilancio, etc.)		36,37%



È interessante osservare come il piano degli investimenti del decennio 2016-2025, pari a oltre 15 milioni di euro, sia stato finanziato per circa il 56% tramite proventi da alienazioni realizzate nel medesimo periodo. A tali risorse si aggiunge un ulteriore 14% derivante da disponibilità interne, costituite da liquidità pregressa o da cassa generata nel corso degli anni.

Circa il 21% degli investimenti è stato coperto da contributi in conto impianti, ricevuti sia da soggetti pubblici sia privati, mentre la quota residua è stata finanziata attraverso ulteriori fonti. In termini assoluti, curioso notare come il valore degli investimenti (al netto dei contributi ricevuti) ammonta a euro 8.382.127 milioni, quasi corrispondenti all'ammontare delle alienazioni effettuate nel medesimo periodo.

In estrema sintesi, è possibile confermare che tutti i proventi derivanti da alienazioni patrimoniali sono stati, negli ultimi 10 anni, totalmente destinati alla copertura di investimenti e assolutamente non imputati alla gestione corrente.

Tornando agli altri indicatori sopra rappresentati troviamo inoltre:

Il rapporto tra debiti di finanziamento (costituiti principalmente da debiti vs banche per mutui) e debiti totali registra un valore superiore al 50% per le ragioni già espresse.

Parallelamente l'indice di incidenza dei debiti a breve (inferiori a 12 mesi) rispetto al totale dei debiti si assesta su un valore pari a circa il 48%.

Un indicatore analogo, il margine di liquidità primario, calcolato come differenza tra le liquidità e le passività correnti, registra un netto miglioramento, passando da circa -4,28 milioni di euro a circa -2,5 per effetto della già citata riduzione delle passività avvenuta per effetto di una rilevante compensazione pari a 1,4 milioni di euro e la riduzione dei tempi medi di pagamento ai fornitori, il cui effetto ammonta a circa 250.000 euro.

Ancora più interessante il successivo margine chiamato margine di liquidità primario (b) che invece evidenzia un importante miglioramento, segnando per la prima volta un valore positivo pari a +185.139 euro rispetto al precedente -1.688.972 euro per effetto di una elevata soglia di fido non utilizzato nel corso del 2025.

Anche rapportando crediti e debiti inferiori a 12 mesi, l'indice di copertura a breve termine passa dal 77,8% al 65,8%. Rispetto a questo indicatore, sarebbe, teoricamente, sempre importante, per la stabilità finanziarie e patrimoniale dell'ASP, che questo restasse stabilmente superiore al 100%, o quanto meno evidenziasse un trend crescente di anno in anno.

Similmente, anche il Quick ratio, calcolato come rapporto tra i crediti e le passività correnti, afferma un incoraggiante dato pari al 102%, inferiore al 145% dell'anno precedente.

Analogamente, il CCN (Capitale Circolante Netto), dato dalla differenza tra l'attivo circolante e i debiti a breve, torna nuovamente negativo, per euro -145.452 dopo la positiva parentesi del 2024 che aveva fatto registrare +334.000.

Il rapporto tra la PFN / MOL è un indice che, in linea teorica, indica gli anni necessari all'azienda per rientrare dell'indebitamento finanziario utilizzando l'autofinanziamento. Questo indice evidenzia un dato in netto

miglioramento rispetto agli esercizi passati grazie a un margine operativo lordo in crescita. Il dato del 2025 si assesta su un valore pari a 1,8.

I rapporti tra EBIT e EBITDA rispetto agli oneri finanziari forniscono il grado di copertura dei suddetti oneri mediante i margini generati ad esempio dal margine prima delle tasse e interessi (EBIT). Il dato evidenzia ormai stabilmente un valore superiore allo zero, elemento estremamente positivo ricordando che qualora negativo l'ASP si troverebbe in una posizione in cui l'EBIT (in quanto negativo) non fornirebbe alcuna copertura degli oneri finanziari.

I seguenti indici forniscono informazioni riguardo alla produttività del personale

INDICI ECONOMICI DI PRODUTTIVITA'				
		2025	2024	2023
Ricavi pro capite:	Valore della produzione / dipendenti medi	445.360	413.800	379.872
		2025	2024	2023
Valore aggiunto pro capite:	Valore aggiunto / dipendenti medi	116.306	115.202	98.040
		2025	2024	2023
Costo del personale pro capite:	Costo del personale / dipendenti medi	58.207	55.662	52.673
		2025	2024	2023
Incidenza costo del personale:	Costo del personale / Costi della produzione	13,4%	13,8%	14,1%
		2025	2024	2023
Quoziente personale su servizi:	Costo del personale / Costi per servizi	17,8%	18,7%	18,8%
		2025	2024	2023
Indice di professionalità:	Costo per consulenze / Costo del personale	14,2%	8,7%	9,9%

Gli indici economici di produttività registrano parziali informazioni rispetto alla componente del costo del personale rispetto ad altre componenti economiche del bilancio consuntivo.

Il valore aggiunto pro capite rileva un valore superiore rispetto ai due esercizi precedenti. La crescita rispetto all'anno precedente è dovuta sia all'aumento del valore della produzione che dal numero medio di dipendenti calato di un'ulteriore unità, passando da circa dal valore medio di 29,1 del 2023, a 28,5 nel 2024 per assestarsi infine a 27,4 nel 2025.

Il quoziente personale rispetto ai costi per servizi registra un valore in diminuzione rispetto all'esercizio passato per effetto di un costo del personale per lo più stabile contrapposto all'aumento dei costi per servizi.

L'indice di professionalità, calcolato come rapporto tra il costo per consulenze e il costo del personale, evidenzia un valore in crescita, riconducibile all'aumento dei costi per consulenze amministrative e tecniche, a fronte di un costo del personale rimasto sostanzialmente invariato. Tra quest'ultime va tuttavia considerato che non si rilevano le consulenze capitalizzate come investimenti legate ad esempio a ristrutturazioni.

COSTO DEL PERSONALE

I costi del personale hanno avuto, nell'ultimo triennio, il seguente andamento:

Spesa del personale			
	Anno		
	2023	2024	2025
VALORE DELLA PRODUZIONE	11.122.666	11.797.450	12.193.959
COSTO PERSONALE	1.542.269	1.586.925	1.593.720
INCIDENZA %	13,7%	13,4%	13,0%

La dotazione del personale nell'ASP Firenze Montedomini è la seguente:

Descrizione	2024	2025	Differenza
Amministrativi di ruolo			
Dirigenti	0	0	0
Personale amministrativo e tecnico	27,51	26,38	-1,13
Amministrativi T.D.			
Dirigenti	1	1	0
Personale amministrativo e tecnico	0	0	0
A cui si aggiungono:			
personale interinale	0	0	0
Altro (comando, cococo, tirocini)	0	0	0
Totale Personale	28,51	27,38	-1,13

Note e commenti:

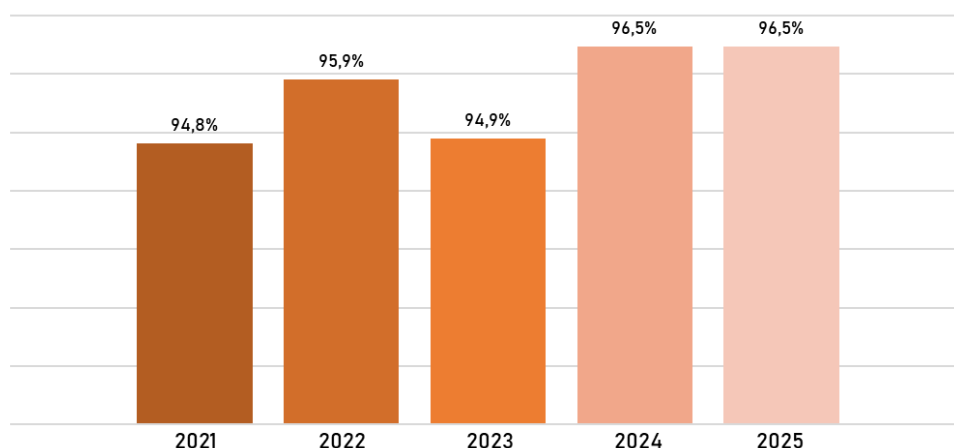
La dotazione del personale, rileva complessivamente un numero inferiore rispetto all'esercizio precedente pari a quasi un'unità. La motivazione è data principalmente da pensionamenti, vincita di concorsi e mobilità verso altri enti che hanno creato periodi di mancanza di organico.

I dati sopra indicati rilevano un dato molto significativo, ovvero una struttura organizzativa maggiormente stabile per effetto dell'immissione in ruolo di figure precedentemente precarie, sia contratti a tempo determinato che comandi in entrata.

Il numero Il numero dei giorni di malattia nell'anno 2025 si è attestato a 259, in aumento rispetto all'anno precedente (196). Il numero di giorni di malattia per dipendente è conseguentemente misurato mediamente come 9,41 gg/dipendente.

Il seguente grafico rappresenta il raffronto degli ultimi cinque anni riguardo al tasso di presenza in servizio:

Indicatore presenza sul posto di lavoro



Il sistema di valutazione viene periodicamente sottoposto al Comitato di valutazione – organismo indipendente che ne monitorizza la regolarità.

La valutazione del dipendente è basata sull'apporto al raggiungimento dei risultati aziendali dividendo fra:

1. Attività in seno allo staff di riferimento (performance collettiva ufficio/servizio);
2. Partecipazione ai progetti legati agli obiettivi strategici aziendali annuali (performance individuale);
3. Apporto individuale in comportamento e competenze all'operatività e qualità del servizio, del risultato del proprio ufficio/servizio e quindi dell'intera azienda (valutazione individuale);

ANALISI ANALITICA PER BUSINESS UNITS

Da un punto di vista analitico il bilancio consuntivo è stato elaborato anche per business units le quali per macro aree attengono ai servizi socio assistenziali, servizi domiciliari, area immobiliare, centro servizi e formazione, mensa, disabilità e inclusione sociale.

CONTO ECONOMICO A MARGINE DI CONTRIBUZIONE	2025	2024
MARGINE DI CONTRIBUZIONE PER BUSINESS UNIT		
RSA MONTEDOMINI	240.548	362.141
RSA ABAMELEK		-98.093
RSA S. SILVESTRO	-29.014	58.033
RA MONTEDOMINI	2.638	25.253
RA S. SILVESTRO	-832	16.638
C. DIURNO ALZHEIMER	48.700	27.133
PROG. ASS. FAM.	67.649	46.985
SERVIZI DOMICILIARI	13.862	32.557
CENTRO SERVIZI E FORMAZIONE	16.792	44.210
IMMOBILI LOCATI	1.305.328	1.213.565
MENSA	9.446	3.662
INCLUSIONE SOCIALE	177.526	173.564
TOTALE MARGINE DI CONTRIBUZIONE DELLE B.U.	1.852.643	1.905.647
RICAVI CENTRO DI COSTO STRUTTURA	142.859	120.090
Spese pulizia	81.227	82.915
Spese portineria	18.181	14.526
Costo del personale	638.362	843.441
Compensi organi Istituzionali	39.787	39.466
Compensi Professionisti esterni	87.839	57.823
Spese legali e notarili	13.403	6.613
Utenze	145.807	116.365
Spese manutenzioni	104.041	87.409
Assicurazioni	20.107	20.383
Spese acquisto servizi diversi	29.515	28.172
Acquisto materiali	9.610	7.700
Canoni assistenza software/macchine ufficio	50.034	42.001
Godimento beni di terzi	10.984	14.590
Oneri diversi di gestione	14.581	6.106
Imposte e tasse diverse	39.595	50.804
TOTALE COSTI DEL CENTRO DI COSTO STRUTTURA	1.303.074	1.418.313
MARGINE OPERATIVO LORDO	692.428	607.424
Ammortamenti	147.477	145.508
Accantonamenti	439.072	390.792
MARGINE OPERATIVO NETTO	105.879	71.123
Interessi attivi e proventi finanziari	5.365	410
Interessi su finanziamenti specifici	52.598	110.822
RISULTATO ORDINARIO	58.646	-39.288
Proventi straordinari	76.550	105.046
Oneri straordinari	57.095	227
RISULTATO ANTE IMPOSTE	78.101	65.531
Imposte sul reddito	13.083	17.473
RISULTATO ESERCIZIO	65.018	48.058

Il bilancio consuntivo è elaborato, tenuto conto dei centri di responsabilità individuati in un apposito documento, proposto dal Direttore e approvato dal Consiglio di Amministrazione. I risultati analitici delle singole business units evidenziano, per diverse attività statutarie un risultato in contrazione rispetto ai valori dell'anno precedente.

Il conto economico per margine di contribuzione fornisce una sintesi dei risultati raggiunti dai suddetti centri di profitto a cui si aggiunge il centro di costo denominato "struttura" il quale contiene componenti di reddito positivi e negativi difficilmente imputabili direttamente alle singole business units.

Come rappresentato dal conto economico riclassificato a margine di contribuzione, i costi del centro di costo struttura risultano pari a circa 1,3 milioni euro. Tra questi troviamo, una importante quota (pari a circa il 50% del totale) relativa al costo del personale dell'ASP. Trattasi in particolare del costo relativo alle attività degli uffici amministrativi, il cui costo non è imputato a nessuna business units finale.

Vista l'elevata rilevanza dei costi imputati al centro di costo "struttura" è importante sottolineare che i singoli margini evidenziati delle varie business units sono da considerarsi un margine avente valenza parziale. Il risultato finale delle stesse sarebbe certamente inferiore se tenuto conto di eventuali drivers di ribaltamento dei costi generali.

Proprio in riferimento ai costi di struttura, la seguente tabella esprime una sintesi del risultato operativo dell'area "struttura", tenuto conto del margine operativo, degli oneri finanziari e delle imposte sul reddito.

I dati del periodo 2020-2025 evidenziano un trend in calo passando da un risultato di circa 1,5 milioni nel 2019 a circa 1,2 milioni nel 2025 che conferma una profonda attenzione al tema dell'efficienza economica con particolare riferimento ai cosiddetti "costi generali". Naturalmente, trattandosi di un classico centro di costo, il valore è da considerarsi un valore avente segno negativo.

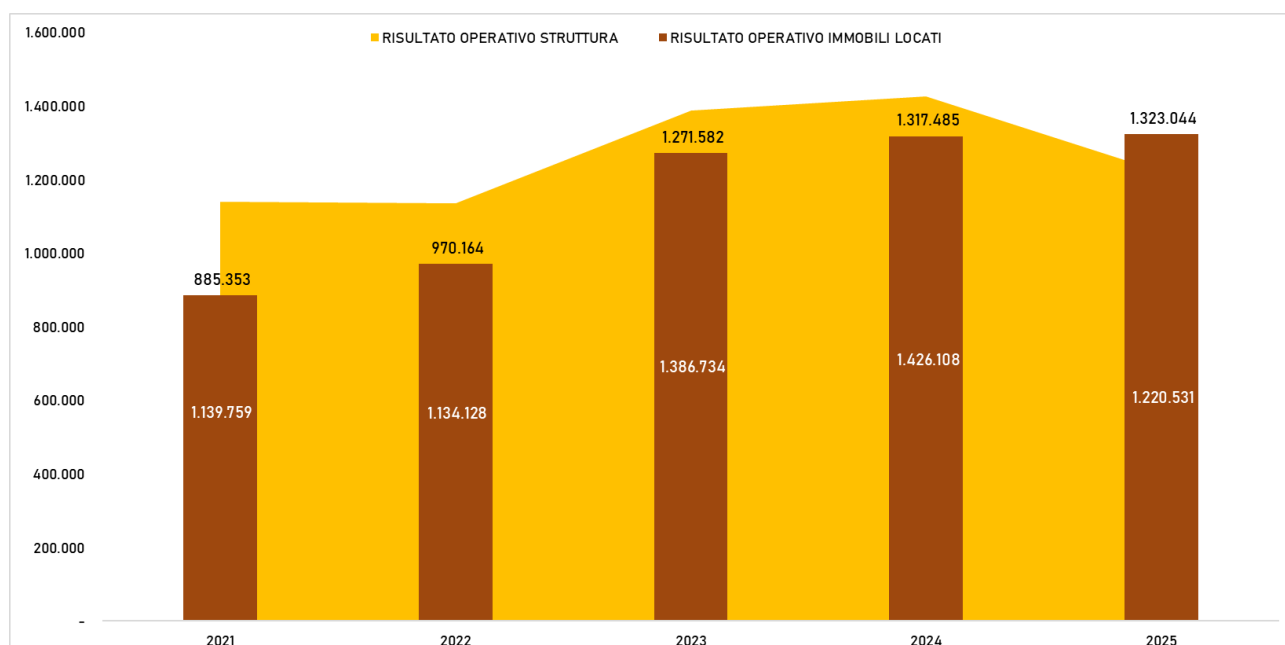
Il medesimo margine è stato, inoltre, costruito per quanto riguarda l'area del patrimonio immobiliare. In questo, caso trattandosi di un classico centro di profitto, il valore costituisce una forma di reddito avente segno positivo.

Tenuto conto del margine operativo, al netto degli oneri finanziari e delle imposte, il dato evidenzia un trend in crescita negli ultimi anni, passando da una contribuzione pari circa 1 milione euro nel 2020 a 1,3 milioni di euro nel 2025.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
M.O.L. Margine Operativo Lordo STRUTTURA	1.439.466	1.080.637	1.055.990	1.235.863	1.298.224	1.160.215
Area finanziaria STRUTTURA	14.186	13.314	25.865	104.524	110.412	47.233
Imposte sul reddito STRUTTURA	37.049	45.808	52.273	46.347	17.473	13.083
RISULTATO OPERATIVO STRUTTURA	1.490.701	1.139.759	1.134.128	1.386.734	1.426.108	1.220.531
M.O.L. Margine Operativo Lordo PATRIMONIO IMMOBILIARE	1.177.773	1.038.389	1.142.298	1.509.303	1.566.106	1.549.491
Area finanziaria PATRIMONIO IMMOBILIARE	- 8.177	- 10.216	- 22.630	- 61.347	- 67.546	- 44.216
Imposte sul reddito PATRIMONIO IMMOBILIARE	- 166.750	- 142.820	- 149.504	- 176.374	- 181.075	- 182.231
RISULTATO OPERATIVO IMMOBILI LOCATI	1.002.846	885.353	970.164	1.271.582	1.317.485	1.323.044
% COPERTURA	67,3%	77,7%	85,5%	91,7%	92,4%	108,4%

La percentuale di copertura rappresenta, in termini relativi, il grado di copertura dei costi generali di struttura assicurato dai margini della gestione immobiliare.

Il seguente grafico rappresenta in modo molto chiaro la combinazione dei due dati e, in particolar modo esprime in modo chiaro la capacità dei proventi derivanti del patrimonio di compensare i costi di struttura.



Tornando all'analisi delle singole business units, si evidenziano i servizi in sofferenza rispetto alla piena sostenibilità economica.

In particolare il modulo RSA presso la struttura di S. Silvestro non garantisce la sostenibilità economica rispetto all'attuale numero di posti letto accreditati (40 complessivi). A tale elemento va aggiunto il tema di una quota sociale fissata in 53,50 €/giorno e un'elevata incidenza delle ore di assistenza infermieristica aggiuntive, proiettate sulla fascia oraria notturna.

Anche i servizi per anziani autosufficienti R.A. Montedomini e R.A. S. Silvestro evidenziano un risultato economico per entrambi prossimo allo zero. Tale dato, considerati i ribaltamenti dei costi indiretti, evidenzia una condizione di mancata sostenibilità economica dei servizi. La principale causa è riconducibile alla necessità di aggiornare la quota sociale, attualmente pari a 48,10 euro giornalieri, non più adeguata a coprire i costi a fronte dei generalizzati incrementi dei costi diretti e indiretti.

Altre attività e aree relative a servizi erogati presentano margini operativi positivi, in particolar modo l'area socio assistenziale, (RSA Montedomini e Centro Diurno), oltre ai servizi domiciliari, inclusione sociale e il progetto assistenti familiari svolti in convenzione con SDS e Comune di Firenze.

L'attività relativa alla mensa rileva tra i proventi le royalties spettanti all'ASP in virtù del contratto stipulato con il gestore. Tali proventi si riferiscono alla gestione del self service e di altri pasti prodotti presso il centro cottura e consegnati a clienti convenzionati direttamente con il gestore stesso. In questo caso il risultato positivo è stato possibile principalmente grazie alla stipula di una nuova convenzione con ASL Toscana Centro finalizzata alla possibilità concessa al personale ASL in servizio presso la porzione di immobile di Viale Giovine Italia di utilizzare la mensa aziendale.

Infine, il Centro Servizi e Formazione, la cui attività si svolge prevalentemente presso la struttura del Fuligno, evidenzia un risultato positivo, seppur inferiore ai margini registrati nell'esercizio precedente. L'ASP sta pertanto monitorando attentamente possibili soluzioni volte ad aumentarne la redditività.