

3 C CENTRO CLINICO CHIMICO SRL

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA ROMA 230 SPINEA VE
Codice Fiscale	00681020277
Numero Rea	VE 142762
P.I.	00681020277
Capitale Sociale Euro	136.000 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
Settore di attività prevalente (ATECO)	869102
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	30.822	42.422
II - Immobilizzazioni materiali	4.080.035	4.486.172
Totale immobilizzazioni (B)	4.110.857	4.528.594
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	39.602	38.968
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	481.792	836.759
imposte anticipate	39.600	34.200
Totale crediti	521.392	870.959
IV - Disponibilità liquide	742.511	502.718
Totale attivo circolante (C)	1.303.505	1.412.645
D) Ratei e risconti	66.592	49.827
Totale attivo	5.480.954	5.991.066
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	136.000	136.000
III - Riserve di rivalutazione	698.437	698.437
IV - Riserva legale	27.200	27.200
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.134.279	1.050.626
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	470.769	393.653
Totale patrimonio netto	2.466.685	2.305.916
B) Fondi per rischi e oneri	165.000	142.500
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	285.516	256.177
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	977.147	1.180.298
esigibili oltre l'esercizio successivo	993.232	1.408.527
Totale debiti	1.970.379	2.588.825
E) Ratei e risconti	593.374	697.648
Totale passivo	5.480.954	5.991.066

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.653.989	4.872.293
5) altri ricavi e proventi		
altri	145.273	142.724
Totale altri ricavi e proventi	145.273	142.724
Totale valore della produzione	4.799.262	5.015.017
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	340.532	333.545
7) per servizi	2.305.541	2.356.878
8) per godimento di beni di terzi	61.396	62.087
9) per il personale		
a) salari e stipendi	622.045	634.811
b) oneri sociali	198.799	199.570
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	58.178	56.737
c) trattamento di fine rapporto	52.448	50.907
e) altri costi	5.730	5.830
Totale costi per il personale	879.022	891.118
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	448.869	455.259
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.600	11.618
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	437.269	443.641
Totale ammortamenti e svalutazioni	448.869	455.259
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(633)	750
12) accantonamenti per rischi	22.500	142.500
14) oneri diversi di gestione	53.839	65.787
Totale costi della produzione	4.111.066	4.307.924
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	688.196	707.093
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	2.866	271
Totale proventi diversi dai precedenti	2.866	271
Totale altri proventi finanziari	2.866	271
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	69.020	188.225
Totale interessi e altri oneri finanziari	69.020	188.225
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(66.154)	(187.954)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	622.042	519.139
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	156.673	159.686
imposte differite e anticipate	(5.400)	(34.200)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	151.273	125.486
21) Utile (perdita) dell'esercizio	470.769	393.653

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

31-12-2025 31-12-2024

Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	470.769	393.653
Imposte sul reddito	151.273	125.486
Interessi passivi/(attivi)	66.154	187.954
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	688.196	707.093
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	22.500	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	448.869	455.259
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	471.369	455.259
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.159.565	1.162.352
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(634)	750
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(16.765)	14.891
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(104.274)	(129.882)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(244.736)	(376.634)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(366.409)	(490.875)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	793.156	671.477
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(66.154)	(187.954)
(Imposte sul reddito pagate)	(151.273)	(125.486)
Totale altre rettifiche	(217.427)	(313.440)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	575.729	358.037
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(31.132)	(62.328)
Disinvestimenti	5.196	15.963
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-	(24.034)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(25.936)	(70.399)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(310.000)	(230.000)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(310.000)	(230.000)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	239.793	57.638
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	502.718	445.080
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	742.511	502.718

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

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2025.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del codice civile.

Il bilancio risulta conforme a quanto previsto dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile ed ai principi contabili nazionali pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità; esso rappresenta pertanto con chiarezza ed in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Il contenuto dello stato patrimoniale e del conto economico è quello previsto dagli articoli 2424 e 2425 del codice civile.

Sebbene l'art. 2435-bis del codice civile preveda l'esonero della redazione del rendiconto finanziario per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, per una migliore comprensibilità dei flussi finanziari relativi all'attività aziendale, si è provveduto alla redazione del rendiconto finanziario ex art. 2425-ter del codice civile.

La nota integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, contiene inoltre tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio.

Nel presente documento verranno inoltre fornite le informazioni richieste dai numeri 3 e 4 dell'art. 2428 del codice civile, in quanto, come consentito dall'art. 2435-bis del codice civile, non è stata redatta la relazione sulla gestione.

Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2025 evidenzia un utile di esercizio di euro 470.769.

L'esercizio di riferimento del bilancio è stato caratterizzato da una leggera flessione dei ricavi.

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del conto economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2025	%	Esercizio 2024	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	4.799.262	100,00 %	5.015.017	100,00 %	(215.755)	(4,30) %
- Consumi di materie prime	339.899	7,08 %	334.295	6,67 %	5.604	1,68 %
- Spese generali	2.366.937	49,32 %	2.418.965	48,23 %	(52.028)	(2,15) %
VALORE AGGIUNTO	2.092.426	43,60 %	2.261.757	45,10 %	(169.331)	(7,49) %
- Altri ricavi	145.273	3,03 %	142.724	2,85 %	2.549	1,79 %
- Costo del personale	879.022	18,32 %	891.118	17,77 %	(12.096)	(1,36) %
- Accantonamenti	22.500	0,47 %	142.500	2,84 %	(120.000)	(84,21) %
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.045.631	21,79 %	1.085.415	21,64 %	(39.784)	(3,67) %

- Ammortamenti e svalutazioni	448.869	9,35 %	455.259	9,08 %	(6.390)	(1,40) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	596.762	12,43 %	630.156	12,57 %	(33.394)	(5,30) %
+ Altri ricavi	145.273	3,03 %	142.724	2,85 %	2.549	1,79 %
- Oneri diversi di gestione	53.839	1,12 %	65.787	1,31 %	(11.948)	(18,16) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	688.196	14,34 %	707.093	14,10 %	(18.897)	(2,67) %
+ Proventi finanziari	2.866	0,06 %	271	0,01 %	2.595	957,56 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	691.062	14,40 %	707.364	14,10 %	(16.302)	(2,30) %
+ Oneri finanziari	(69.020)	(1,44) %	(188.225)	(3,75) %	119.205	63,33 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	622.042	12,96 %	519.139	10,35 %	102.903	19,82 %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	622.042	12,96 %	519.139	10,35 %	102.903	19,82 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	151.273	3,15 %	125.486	2,50 %	25.787	20,55 %
REDDITO NETTO	470.769	9,81 %	393.653	7,85 %	77.116	19,59 %

Criteri di formazione

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. In particolare, tenendo in considerazione le informazioni disponibili, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario

- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

La società ha adottato assetti organizzativi, amministrativi e contabili coerenti con la propria natura e dimensione, in conformità all'art. 2086 c.c., anche al fine di assicurare il monitoraggio costante dell'equilibrio economico-finanziario e la continuità aziendale.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale non sono emerse significative incertezze.

Ai sensi dell'art. 2423-bis c.1 punto 1-bis C.C., la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Nella redazione del bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria e sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio. Si è peraltro tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dall'art. 2423 ter del codice civile.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si precisa che non esistono elementi dell'attivo o del passivo ricadenti sotto più voci del prospetto di bilancio la cui annotazione sia necessaria ai fini della comprensione del bilancio d'esercizio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, commi 4 e 5 del codice civile.

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente; non vi è stata pertanto necessità di adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del codice civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

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

La società, alla data di chiusura dell'esercizio, non detiene crediti o debiti in valuta estera.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento.

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

Voci immobilizzazioni immateriali	Periodo
Costi di impianto e pluriennali	6 anni in quote costanti
Software	5 anni in quote costanti

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

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

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1, n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

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

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

Nel successivo prospetto si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge 19 Marzo 1983, n. 72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, per quali beni materiali è stata eseguita una rivalutazione monetaria nell'esercizio 2020 evidenziandone quindi il relativo ammontare.

Descrizione	Importo
Immobilizzazioni materiali	
Immobile Spinea	2.056.716
Rivalutazione Decreto legge n.104/2020	849.654
Totale rivalutato	2.906.370
Immobile Martellago	67.854
Rivalutazione Decreto legge n.104/2020	40.067
Totale rivalutato	107.921
Terreno Spinea	88.851
Rivalutazione Decreto legge n.104/2020	440.795
Totale	529.646
Terreno Martellago	15.235
Rivalutazione Decreto legge n.104/2020	8.079
Totale	23.314
Totale rivalutazione	1.338.595

Per quanto concerne il criterio adottato per effettuare le rivalutazioni, si specifica che si è deciso di rivalutare solo gli immobili societari ove viene svolta l'attività sociale dato che gli stessi sono da diversi anni in carico alla società. Ai fini della rivalutazione la società si è dotata di perizie degli immobili redatte in data 9 aprile 2021 dal geom. Cristian Caione che hanno individuato in euro 2.800.000 il valore dell'intera proprietà di Spinea ed in euro 112.000 il valore dell'immobile di Martellago.

A seguito dei valori di perizia si è deciso di adottare integralmente il valore attribuito all'immobile di Martellago e cioè 112.000 mentre per l'immobile di Spinea il valore adottato è stato di 2.500.000.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

Terreni e fabbricati

Con particolare riferimento agli immobili sociali costituiti da abitazioni e/o da terreni, si precisa che gli stessi non sono stati assoggettati ad ammortamento, dal momento che tali cespiti non subiscono significative riduzioni di valore per effetto dell'uso. Eventuali riduzioni di valore risultano infatti compensate dalle manutenzioni conservative di cui sono oggetto.

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

I fabbricati non strumentali, che rappresentano una forma di investimento, non sono stati ammortizzati, così come consentito dal principio contabile OIC 16.

I beni immobili sono costituiti da:

Immobile sito in Comune di Spinea (Ve) Via Roma n. 230, “Villa Bellati”, identificato catastalmente al Fg. 6 mapp. 1184 sub 1

- superficie lorda commerciale mq. 820,00
- superficie dello scoperto mq. 4.181,00

Trattasi di edificio di elevato valore storico-artistico, sottoposto a vincolo ai sensi della L. 1089/39, portato al suo splendore con le opere di restauro e ristrutturazione effettuate dalla società 3C, mediante le quali si è ottenuta anche l’ottimale funzionalità in relazione alla destinazione d’uso attuale.

Immobile sito in Comune di Martellago fraz. Maerne (Ve), Via Manzoni n. 9/d “Centro Prelievi”, identificato catastalmente al Fg. 15 mapp. 1667 sub 17

- superficie lorda commerciale mq. 77,00

L’unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio sito in prossimità del centro di Maerne, costituito da quattro piani fuori terra più interrato, a destinazione commerciale, direzionale e residenziale. L’immobile si trova in buono stato di conservazione.

Immobile sito in Comune di Alleghe (BL), Via delle Scuole, 33, immobile ad uso abitativo da trasformarsi in residence o casa vacanze ad uso turistico, identificato catastalmente al Fg. 25 mapp. 346 sub 1-5-6

Operazioni di locazione finanziaria

I beni acquisiti in locazione finanziaria sono contabilmente rappresentati, come previsto dal Legislatore, secondo il metodo patrimoniale con la rilevazione dei canoni leasing tra i costi di esercizio.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al costo specifico di acquisto con il metodo fifo.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati valutati al presumibile valore di realizzo avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate con i seguenti criteri:

- denaro, al valore nominale;
- depositi bancari e assegni in cassa, al presumibile valore di realizzo. Nel caso specifico, il valore di realizzo coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei ricavi e/o costi comuni a più esercizi.

Patrimonio netto

Le voci sono espresse in bilancio al loro valore contabile secondo le indicazioni contenute nel principio contabile OIC 28.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri sono stati stanziati a copertura delle passività la cui esistenza è ritenuta certa o probabile, per le quali alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono stati esporsi in bilancio al valore nominale, avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 2435-bis del codice civile.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti sono stati calcolati sulla base del principio della competenza, mediante la ripartizione dei costi e/o ricavi comuni a più esercizi.

Altre informazioni

Operazioni con obbligo di retrocessione a termine

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel presente paragrafo della nota integrativa si analizzano i movimenti riguardanti le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie.

Per ciascuna voce delle immobilizzazioni è stato specificato:

- il costo storico;
- le precedenti rivalutazioni, svalutazioni ed ammortamenti delle immobilizzazioni esistenti all'inizio dell'esercizio;
- le acquisizioni, gli spostamenti da una voce ad un'altra, le alienazioni e le eliminazioni avvenute nell'esercizio;
- le rivalutazioni, le svalutazioni e gli ammortamenti effettuati nell'esercizio;

la consistenza finale dell'immobilizzazione.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	54.040	7.188.580	7.242.620
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	11.618	2.702.408	2.714.026
Valore di bilancio	42.422	4.486.172	4.528.594
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	31.132	31.132
Ammortamento dell'esercizio	11.600	437.269	448.869
Totale variazioni	(11.600)	(406.137)	(417.737)
Valore di fine esercizio			
Costo	54.040	7.201.663	7.255.703
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	23.218	3.121.628	3.144.846
Valore di bilancio	30.822	4.080.035	4.110.857

Operazioni di locazione finanziaria

Nel seguente prospetto vengono riportate le informazioni richieste dal Legislatore allo scopo di rappresentare, seppure in via extracontabile, le implicazioni derivanti dalla differenza di contabilizzazione rispetto al metodo finanziario, nel quale l'impresa utilizzatrice rilevarebbe il bene ricevuto in leasing tra le immobilizzazioni e calcolerebbe su tale bene le relative quote di ammortamento, mentre contestualmente rilevarebbe il debito per la quota capitale dei canoni da pagare. In questo caso, nel conto economico si rileverebbero la quota interessi e la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio.

Contratto Locazione Finanziaria – leasing	Società concedente	Scadenza
Autovettura Audi Q5 Sportback	Volkswagen Financial Service	Ottobre 2027

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	37.500
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	25.000
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	58.956
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	3.798

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti ammontano ad euro 521.392 e sono così suddivisi:

Descrizione	Importo
Crediti clienti	147.382
Depositi cauzionali	2.826
Crediti vari v/terzi	325.768
Crediti erariali	45.415
Arrotondamento	-
Totale	521.392

Oneri finanziari capitalizzati

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

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Di seguito si analizzano nel dettaglio i movimenti delle singole voci di bilancio, ove previsto dalla normativa vigente.

Patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'es. prec.	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Dividendi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	136.000	-	-	-	-	136.000
Riserva legale	27.200	-	-	-	-	27.200
Riserva da rivalutazione	698.437	-	-	-	-	698.437
Varie altre riserve	-	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	1.050.626	393.653	-	(310.000)	-	1.134.279
Utile (perdita) dell'esercizio	393.653	(393.653)	-	-	470.769	470.769
Totale	2.305.916	-	1	(310.000)	470.769	2.466.685

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate le voci di patrimonio netto, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità.

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	136.000	Capitale		-
Riserva legale	27.200	Utili	A;B	-
Riserva di rivalutazione	698.437	Rivalutazione	A;B	
Utili (perdite) portati a nuovo	1.134.279	Utili	A;B;C	1.134.279
Utile di esercizio	470.769		A;B;C	470.769
Totale	2.466.685			1.605.048
Quota non distribuibile				30.822
Residua quota distribuibile				1.574.226
Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statutari; E: altro				

Nel corso dell'esercizio 2025 sono stati erogati dividendi ai soci per complessivi euro 310.000.

Debiti

I debiti ammontano ad euro 1.970.379 e sono così composti:

Descrizione	Importo
Finanziamenti medio – lungo termine	1.414.376
Fornitori	323.003
Debiti erariali	46.579
Debiti previdenziali	85.580
Altri debiti v/dipendenti	98.635
Altri debiti v/terzi	2.207
Arrotondamento	(1)
Totale	1.970.379

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Nel seguente prospetto sono indicati i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali, con specifica indicazione della natura delle garanzie.

	Debiti di durata residua superiore a cinque anni	Debiti assistiti da garanzie reali			Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
		Debiti assistiti da ipoteche	Debiti assistiti da privilegi speciali	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Ammontare	223.758	596.100	190.524	786.624	1.183.755	1.970.379

I finanziamenti passivi assistiti da ipoteche in essere al 31/12/2025 sono i seguenti:

Banca Intesa San Paolo:

- 1) Mutuo ipotecario con scadenza 27/08/2027, rimborsabile mensilmente il cui importo al 31/12/2025 è di euro 26.984
- 2) Finanziamento ipotecario con scadenza 28/12/2033, rimborsabile mensilmente il cui importo al 31/12/2025 è di euro 569.116.

Detti finanziamenti bancari sono assistiti da garanzia reale (ipoteca di I° - II° grado) sull'immobile di proprietà della società di via Roma, 230 Spinea.

I finanziamenti passivi assistiti da altre garanzie in essere al 31/12/2025 sono i seguenti:

Banca Intesa San Paolo S.p.A.:

Finanziamento chirografario con scadenza 30/09/2028, rimborsabile trimestralmente il cui importo al 31/12/2025 è di euro 155.128.

Unicredit S.p.A.

- 1) Unicredit S.p.a. – finanziamento chirografario con scadenza 31/05/2026 rimborsabile mensilmente il cui importo al 31/12/2025 è di euro 3.093.
- 2) Unicredit S.p.a. – finanziamento chirografario con scadenza 31/12/2026 rimborsabile mensilmente il cui importo al 31/12/2025 è di euro 24.659.
- 3) Unicredit S.p.a. – finanziamento chirografario con scadenza 31/03/2026 rimborsabile mensilmente il cui importo al 31/12/2025 è di euro 7.643.

Detti finanziamenti sono assistiti da garanzia per l'80% della somma mutuata dal Mediocredito Italiano i primi due e per il 90% il terzo.

I residui finanziamenti non assistiti da garanzie reali sono:

Unicredit S.p.a. – finanziamento chirografario con scadenza 09/06/2027 rimborsabile trimestralmente il cui importo al 31/12/2025 è di euro 113.252.

Unicredit S.p.a. – finanziamento chirografario con scadenza 31/12/2028 rimborsabile semestralmente il cui importo al 31/12/2025 è di euro 514.500.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

Valore della produzione

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

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

Costi della produzione

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata, ai sensi dell'art. 2425-bis del c.c.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

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

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati ricavi o altri componenti positivi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso del presente esercizio non sono stati rilevati costi derivanti da eventi di entità o incidenza eccezionali.

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

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte correnti si riferiscono alle imposte di competenza dell'esercizio così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali

La società ha rilevato le imposte anticipate dovute a fronte degli accantonamenti a fondo rischi dei possibili oneri di natura risarcitoria accantonati in conformità delle disposizioni di legge così come previsto dal decreto attuativo legge Gelli DM 232 /2023.

Imposte differite e anticipate

La presente voce ricomprende l'impatto della fiscalità differita sul presente bilancio. La stessa è da ricondursi alle differenze temporanee tra i valori attribuiti ad un'attività o passività secondo criteri civilistici ed i corrispondenti valori riconosciuti a tali elementi ai fini fiscali.

La società ha determinato l'imposizione differita con esclusivo riferimento all'IRES, non essendovi variazioni temporanee IRAP.

Di seguito si riportano le informazioni richieste dall'art. 2427 n. 14 del codice civile, ovvero:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto.

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
Accantonamento Legge Gelli DM 232/2023	142.500	22.500	165.000	24,00%	39.600

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

Dati sull'occupazione

Nel seguente prospetto è indicato il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria e calcolato considerando la media giornaliera il cui numero è cresciuto di 4 unità nel corso dell'esercizio 2025..

	Numero medio
Impiegati	25
Totale Dipendenti	25

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

Nel seguente prospetto sono esposte le informazioni richieste dall'art. 2427, n. 16 del codice civile, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'Organo Amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori
Compensi	23.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Nella seguente tabella sono indicati, suddivisi per tipologia di servizi prestati, i compensi spettanti al revisore legale dei conti.

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	6.978	6.978

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono impegni, garanzie o passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai fini di quanto disposto dalla normativa vigente, nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

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

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

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

Non esiste la fattispecie di cui all'art. 2427, n. 22-sexies del codice civile.

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

Alla data del 31/12/2025 la società ha in essere un contratto di Interest Rate Cap scadente il 29/12/2028 il cui Mark to Marker al 31/12/2025 è positivo per euro 21.525, contratto sottoscritto come copertura del tasso variabile del mutuo Unicredit per euro 514.500.

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

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4 del codice civile, si attesta che la società non è soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento.

Azioni proprie e di società controllanti

Si attesta che la società non è soggetta al vincolo di controllo da parte di alcuna società o gruppo societario.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125-bis, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme di denaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 125-bis del medesimo articolo, la Società attesta che nel corso dell'esercizio 2025 ha ricevuto quali contributi a fondo perduto:

Soggetto Erogante	Valore contributo	Descrizione
Stato Italiano	131.587	Contributo investimenti ordinari e 4.0
Stato Italiano	2.863	Contributo interessi Sabatini acq.beni strumentali
Totale	134.450	

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci, alla luce di quanto sopra esposto, l'Organo Amministrativo Vi propone di destinare l'utile d'esercizio di euro 470.769 integralmente alla riserva utili a nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invito pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/2025 unitamente con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'organo amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Spinea, 21 marzo 2026

L'Amministratore Unico

Da Tos Francesco

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto DA TOS FRANCESCO, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n.445/2000, dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società, ai sensi dell' articolo 23-bis, comma 2 del D.Lgs. n.82 /2005.