



Cortona Sviluppo S.r.l.

**RELAZIONE AL 31/12/2025
ai sensi dell'art. 2 del regolamento sul
controllo analogo del Comune di
Cortona**

Premessa

La presente Relazione è redatta secondo quanto disposto dall'art. 2 del regolamento sul controllo analogo del Comune di Cortona e contiene il bilancio preconsuntivo al 31/12/2025.

Organi di Amministrazione e di Controllo

Per il triennio 2024 – 2026 (fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2026), l'organo amministrativo è così composto:

Amministratore Unico: dott. Fabio Procacci

Per il triennio 2023 - 2025 (fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2025) l'organo di controllo è così composto:

Collegio Sindacale

Presidente: Andrea Santucci

Sindaci effettivi: Chiara Sorbi, Verdiana Tamagnini

Soci e Partecipazione Societaria al 31/12/2025

La Cortona Sviluppo S.r.l. è una società "in house" interamente posseduta dal COMUNE DI CORTONA, che detiene il 100% del capitale sociale.

Controllo analogo

Il socio unico Comune di Cortona esercita il controllo analogo sulla società ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale e del regolamento approvato dal Consiglio Comunale (Deliberazione n. 62/2017) con modifiche sostanziali approvate con atto di Giunta n.201/2021. La società utilizza la piattaforma di acquisti telematici della regione START con adesione all'accordo quadro del CET per effettuare affidamenti di servizi e forniture come da normative vigenti.

Tutta l'attività aziendale è quindi svolta sotto il controllo del Socio Comune di Cortona, nei confronti del quale tutta la struttura aziendale collabora con la massima disponibilità.

Assetto organizzativo

L'assetto organizzativo della società per la produzione dei servizi offerti alla data del 31 dicembre 2025 è la seguente:

SETTORI	Indeterminato Tempo pieno	Indeterminato Part-time	Determinato Tempo pieno	Determinato Part-time
Amministrazione (addetto alla contabilità generale)		1		
Impiegati addetti ai servizi convegnistica, cimiteriali e amministrativi e ostello	1	2		3
Addetta eventi natale				7
Impiegati presso mattatoio comunale	2			
Operai addetti macellazione presso mattatoio comunale	8			
TOTALE	11	3		10

Di seguito si fornisce una tabella dei dati produttivi relativi al periodo:

Personale Cortona Sviluppo srl	2025	2024
n. dipendenti (media anno)	14	14
giorni assenza per malattia	90	95
giorni assenza per infortunio	212	143
ore di straordinario e lavoro supplementare	1.033	1.715
Giorni ferie residui per dipendenti t.p.	114	112
ore di ferie residue per dipendenti p.t.	888	1.121
ore di permessi residui	2.485	2.623

Andamento della gestione aziendale

Nel corso dell'esercizio 2025, la società ha svolto le attività di gestione del mattatoio comunale di Cortona, l'attività di organizzazione convegni ed eventi fieristici mediante la gestione del "Centro Convegni S. Agostino" di proprietà del Comune di Cortona, la gestione servizio cimiteriale nei cimiteri comunali, articolato nella gestione del demanio cimiteriale, dei servizi tanatologici e di illuminazione votiva e la gestione del servizio di pubbliche affissioni. Con deliberazione di GIUNTA COMUNALE n° 42 del 15/03/2024, è stata affidato alla società anche l'uso dell'immobile di proprietà comunale situato in Cortona, via Maffei 57, adibito allo svolgimento dell'attività di ostello. L'affidamento è stato riconfermato con deliberazione di GIUNTA COMUNALE n° 227 del 19/12/2024.

Tali attività sono svolte in conformità a quanto stabilito dal socio unico, che ha definito l'ambito di operatività della società mediante atti dei propri organi (Consiglio e Giunta Comunale).

Ai fini dell'esposizione dei risultati economici – finanziari dell'anno, presentiamo di seguito una prechiusura del bilancio al 31/12/2025, definita sulla base dei dati contabili della società ad oggi disponibili, oltre che delle valutazioni formulate e discusse con gli organi aziendali, in particolare con l'amministratore unico, determinate sulla base delle indicazioni operative e delle condizioni di affidamento dei vari servizi impartite dal socio unico Comune di Cortona e condivise con il management della società.

Il preconsuntivo, basandosi su dati contabili non completamente assestati e su valutazioni ancora non definitive per alcuni elementi dell'attivo e del passivo, potrà presentare dei margini di variabilità rispetto al bilancio definitivo.

Qualora nel periodo intercorrente fra la data odierna e l'approvazione del bilancio di esercizio dovessero emergere delle differenze, si verrebbero a determinare delle rettifiche con conseguenti effetti sul risultato d'esercizio emergente dal bilancio definitivo.

Si presentano di seguito i preconsuntivi al 31/12/2025 del conto economico, dello stato patrimoniale e del rendiconto finanziario:

	31/12/2025	31/12/2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	253.723	284.392
II - Immobilizzazioni materiali	321.507	353.330
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.200	1.200
Totale immobilizzazioni (B)	576.430	638.922
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	108.823	113.074
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	610.893	558.273
esigibili oltre l'esercizio successivo		
imposte anticipate	29.392	29.392
Totale crediti	640.285	587.665
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	55.402	49.553
Totale attivo circolante (C)	804.510	750.292
D) Ratei e risconti	22.866	18.742
Totale attivo	1.403.806	1.407.956
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	110.526	110.526
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	1.351	1.042
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve	24.376	18.512
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	15.159	6.174
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	151.412	136.254
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	329.550	314.195
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	667.548	589.333
esigibili oltre l'esercizio successivo	187.427	262.796
Totale debiti	854.975	852.129
E) Ratei e risconti	67.869	105.378
Totale passivo	1.403.806	1.407.956

	31/12/2025	31/12/2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.617.864	2.572.347
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(6.498)	13.733
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(888)	7.200
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(5.610)	6.533
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		7.309
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	8.000	8.000
altri	36.899	71.129
Totale altri ricavi e proventi	44.899	79.129
Totale valore della produzione	2.656.266	2.672.518
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	370.795	341.743
7) per servizi	1.241.547	1.341.068
8) per godimento di beni di terzi	209.545	140.129
9) per il personale		
a) salari e stipendi	450.105	459.787
b) oneri sociali	156.469	153.306
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	54.255	46.466
c) trattamento di fine rapporto	36.901	36.276
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	17.354	10.190
Totale costi per il personale	660.829	659.559
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	128.355	121.071
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	37.745	37.302
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	90.610	83.769
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.176	2.718
Totale ammortamenti e svalutazioni	130.531	123.789
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(2.247)	3.123
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	9.671	25.333
Totale costi della produzione	2.620.671	2.634.744
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	35.595	37.774
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		

Totale proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	12	67
Totale proventi diversi dai precedenti	12	67
Totale altri proventi finanziari	12	67
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	17.587	27.130
Totale interessi e altri oneri finanziari	17.587	27.130
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(17.575)	(27.063)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni		
Totale svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	18.020	10.711
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.861	4.421
imposte relative a esercizi precedenti		
imposte differite e anticipate		116
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	2.861	4.537
21) Utile (perdita) dell'esercizio	15.159	6.174

Rendiconto Finanziario

Anni	2025	2024
	€'	€'
+/- Risultato operativo (Ebit)	35.595	37.774
- Imposte	(2.861)	(4.537)
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	167.432	160.065
Flusso di cassa operativo lordo	200.166	193.302
+/- Clienti	(54.589)	(79.067)
+/- Rimanenze	4.251	(10.610)
+/- Fornitori	27.640	19.103
+/- Altre attività	(2.155)	46.561
+/- Altre passività	(42.295)	(82.660)
+/- Variazione fondi	15.355	(644)
Variazione CCN	(51.793)	(107.317)
Flusso di cassa della gestione corrente	148.373	85.985
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(60.605)	(166.596)
Flusso di Cassa Operativo	87.768	(80.611)
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	(17.575)	(27.105)
+/- Partecipazioni e titoli	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	70.193	(107.716)
+/- Utilizzo banche a breve	0	0
+ Accensione Mutuo	0	0
- Restituzione Mutuo	(64.344)	(58.164)
+/- Finanziamento soci	0	0
+/- Equity	0	0
Flusso di cassa per soci	5.849	(165.880)
- Dividendo distribuito	0	0
Flusso di cassa netto	5.849	(165.880)
Disponibilità liquide finali	55.402	49.533

Commento alle principali voci della situazione patrimoniale-finanziaria

Immobilizzazioni

Nel corso del 2025 sono proseguiti gli investimenti diretti da parte della società nelle varie unità produttive per un totale di circa euro 60.605.

Crediti

I crediti v/clienti e per fatture da emettere al 31/12/25 ammontano complessivamente ad euro 598 mila; l'incremento rispetto al precedente esercizio è coerente con l'incremento del fatturato realizzato nel 2025. I tempi medi di incasso sono analoghi a quelli dello scorso esercizio.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide (saldi attivi c/c bancari e cassa) ammontano a euro 55 mila.

Patrimonio netto

Il Patrimonio netto al 31/12/25 ammonta ad euro 151.412, importo risultante per l'accantonamento degli utili maturati.

TFR

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto alla quota accantonata di competenza dell'anno e alla rivalutazione del fondo esistente, al netto di quanto erogato a dipendenti non più in forza.

Debiti

I debiti v/fornitori per fatture ricevute al 31/12/25 ammontano a euro 348 mila, i tempi medi di pagamento dei debiti verso fornitori sono di 55 gg.; i debiti per fatture da ricevere alla stessa data ammontano ad euro 88 mila.

I debiti finanziari (v/banche) ammontano a euro 262 mila, di cui 187 mila scadenti oltre 12 mesi, e sono relativi ai prestiti chirografari di cui euro 250.000 stipulato nel 2022 per la realizzazione del piano di investimenti del mattatoio.

La Posizione finanziaria Netta (PFN – rappresentata dai debiti di natura finanziaria al netto delle disponibilità liquide) ammonta a euro 208 mila.

Ratei e Risconti passivi

I ratei passivi sono relativi quote di competenza dell'esercizio 2025 di costi che avranno la loro manifestazione nel futuro esercizio.

I risconti passivi sono relativi principalmente alle quote di competenza degli esercizi futuri del contributo in c/investimenti beni strumentali concessi in forma di crediti d'imposta.

Commento alle principali voci di conto economico

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nell'esercizio 2025, i ricavi di vendita voce A1 del conto economico, sono stati pari a euro 2.618 milioni, in crescita del 1,91% rispetto al 2024.

Suddivisone dei ricavi per categoria di attività

Categoria attività	31/12/2024	31/12/2025	variazione
Ricavi mattatoio	1.400.592	1.273.760	-126.832
Ricavi servizi cimiteriali	340.398	348.664	8.266
Ricavi convegni e manifestazioni	732.303	860.632	128.329
Ricavi affissioni	37.201	42.929	5.728
Ricavi ostello	57.631	91.608	33.977
Totale	2.568.125	2.617.593	49.468

Nel confronto tra gli esercizi 2024 e 2025, il valore complessivo dei ricavi registra un incremento pari a euro 49.468, passando da euro 2.568.125 a euro 2.617.593, evidenziando una tenuta complessiva del volume d'affari, seppur con andamenti differenziati tra le diverse linee di attività.

I ricavi del mattatoio risultano in diminuzione per euro 126.832 rispetto all'esercizio precedente. Tale contrazione è riconducibile principalmente al calo delle macellazioni di bovini, fenomeno solo parzialmente compensato dall'avvio del progetto *SELVAGRO*, che ha consentito l'incremento della vendita diretta di carni pregiate, mitigando in parte la flessione del comparto tradizionale.

I ricavi derivanti dai servizi cimiteriali evidenziano un lieve incremento (+ euro 8.266), confermando la sostanziale stabilità del settore.

Il comparto convegni e manifestazioni registra un significativo incremento dei ricavi pari a euro 128.329, confermando l'ottimo andamento del settore e il crescente interesse per le attività legate all'organizzazione di eventi, che si conferma una delle principali aree di sviluppo della Società.

Positivo anche l'andamento dei ricavi da affissioni, che mostrano un moderato incremento (+ euro 5.728), in linea con le aspettative.

Particolarmente rilevante risulta la crescita dei ricavi dell'ostello, che passano da euro 57.631 a euro 91.608, evidenziando un quasi raddoppio del fatturato. Tale risultato appare particolarmente significativo considerando che da molti anni il territorio di Cortona era privo di una struttura di questo tipo, rivolta a una clientela specifica e con elevate potenzialità di sviluppo, che potranno esprimersi in modo più marcato nei prossimi esercizi.

Nel complesso, la dinamica dei ricavi evidenzia una progressiva diversificazione delle fonti di entrata, che ha consentito di compensare in larga parte la flessione del comparto del mattatoio, confermando la validità delle strategie di sviluppo intraprese.

Capi macellati mattatoio

mese	2025					2024					2023				
	BOVINI	SUINI	OVINI	CINGHIALI	ALTRI	BOVINI	SUINI	OVINI	CINGHIALI	altri	BOVINI	SUINI	OVINI	CINGHIALI	altri
GENNAIO	216	926	17	286	14	238	1148	23	252	23	245	1126	23	68	0
FEBBRAIO	239	894	43	189	31	280	889	22	121	16	285	957	18	91	3
MARZO	198	1035	31	139	21	295	848	331	80	14	356	908	122	30	7
APRILE	221	853	286	154	0	259	1051	70	66	0	242	890	293	16	0
MAGGIO	216	986	53	203	0	300	932	36	157	0	294	939	82	11	0

GIUGNO	164	1057	40	352	17	255	901	84	215	22	262	795	58	23	4
LUGLIO	172	771	64	394	19	238	1106	22	253	9	204	868	85	85	9
AGOSTO	144	819	26	200	10	221	856	42	321	11	234	757	148	126	27
SETTEMBRE	192	1397	62	99	15	255	1247	18	254	22	282	1013	19	54	36
OTTOBRE	233	1036	41	246	1	287	1070	20	296	3	271	974	65	174	12
NOVEMBRE	206	990	28	163	0	250	1065	14	265	5	335	858	18	125	0
DICEMBRE	189	949	80	186	3	202	1135	60	193	0	266	786	107	350	0
TOTALE	2390	11713	771	2611	131	3080	12248	742	2473	125	3276	10871	1038	1153	98

EVENTI SVOLTI PRESSO CENTRO CONVEGNI S. AGOSTINO

2025	gennaio	febbraio	marzo	aprile	maggio	giugno	luglio	agosto	settem.	ottobre	novem.	dicemb.	2025
presenze	830	695	2595	800	5840	5789	405	2093	2735	5890	515	6032	34.219
Sale	28	28	44	10	57	79	5	142	72	40	13	208	726

COMPARAZIONE PRESENZE CON ANNI PRECEDENTI		
Anno	presenze	giorni occupazione sale
2019	22.601	276
2020	7.848	65
2021	7.905	75
2022	21.800	410
2023	28.421	688
2024	32.672	694
2025	34.219	726

La Società ha organizzato, una serie di manifestazioni che hanno visto la partecipazione entusiasta di turisti e popolazione locale, in particolare si riportano di seguito i principali eventi con le relative presenze:

Manifestazioni in evidenza 2025	Presenze totali	
	2025	2024
Cortona Comics e concerto	12.650	12.670
Mostra del vitellone di razza chianina	2.000	2.000
Spettacolo Cortona Antiquaria	1.300	1.350
EVENTI PIAZZA SIGNORELLI Cortona antiquaria	1300	1.200
Natale 2025 (fino al 31/12/25)	5000	4.230

Un capitolo di particolare rilievo continua a essere rappresentato dalla manifestazione **Cortona Comics**, che anche nell'esercizio in esame ha confermato il proprio percorso di crescita e consolidamento. L'evento si è ulteriormente rafforzato sia sotto il profilo qualitativo delle proposte

artistiche e culturali, sia in termini di partecipazione del pubblico, affermandosi come appuntamento di riferimento non solo a livello locale ma anche nazionale. Tali risultati sono il frutto di un lavoro strutturato e continuativo che ha consentito alla manifestazione di acquisire una chiara identità e un posizionamento riconoscibile nel panorama degli eventi di settore.

Elemento distintivo e strategico di Cortona Comics rimane il coinvolgimento del mondo scolastico. Prosegue infatti la collaborazione con la Scuola Internazionale di Comics di Firenze e con la Scuola di Manga di Lucca, grazie alle quali sono stati realizzati corsi didattici e percorsi formativi dedicati al disegno e all'animazione, sviluppati durante l'intero arco dell'anno, con l'inizio di un progetto triennale di grandi aspettative "La Storia di Cortona A Fumetti". Tali iniziative hanno coinvolto attivamente i Circoli didattici della Valdichiana e gli Istituti di formazione di ogni ordine e grado, dalle scuole primarie ai Licei Artistici di Cortona e Arezzo, con l'obiettivo di stimolare la creatività dei giovani e favorire la diffusione di competenze in un settore caratterizzato da significative prospettive di crescita.

In questo contesto, Cortona Comics si conferma non solo come evento di intrattenimento, ma come strumento di promozione culturale, educativa ed economica, in grado di contribuire allo sviluppo di nuove professionalità e di potenziali realtà imprenditoriali locali legate al mondo del fumetto e dell'animazione. Ulteriore elemento distintivo della manifestazione rimane il concertone, evento unico nel panorama provinciale, che contribuisce in modo significativo alla visibilità e all'attrattiva complessiva dell'iniziativa. Si evidenzia come la manifestazione sia fortemente finanziata con risorse proprie della Società, con un impatto diretto sul risultato economico della gestione.

Particolare rilevanza assume inoltre la prosecuzione del progetto di valorizzazione della filiera corta agroalimentare locale, attuato attraverso l'ampliamento delle attività di commercializzazione dei prodotti del mattatoio. In tale ambito, la Società ha avviato un canale di vendita online dedicato, accessibile tramite la piattaforma www.selvagro.it, che si inserisce nel progetto *SELVAGRO*. L'iniziativa persegue il duplice obiettivo di sostenere gli allevatori locali, offrendo nuovi sbocchi commerciali in una fase di difficoltà del settore, e di rafforzare il ruolo del mattatoio quale snodo centrale di una filiera corta, trasparente e sostenibile, capace di generare valore per l'intero territorio.

In continuità con gli esercizi precedenti, si conferma la sostanziale stabilità dei ricavi derivanti dalla gestione dei servizi cimiteriali e del servizio di pubbliche affissioni. Sul fronte dei costi si rileva, invece, un incremento legato all'aumento delle tariffe per le operazioni cimiteriali, incremento che è stato integralmente assorbito dalla Società e non trasferito all'utenza finale, in ottemperanza alle precise indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Si evidenzia infine che, nel mese di marzo 2024, su espressa richiesta dell'Amministratore Unico, la Società ha ricevuto dall'Amministrazione Comunale l'affidamento della riapertura e gestione dell'Ostello, struttura che risultava chiusa e inutilizzata dal 2016. Il progetto ha comportato un impegno significativo sotto il profilo organizzativo e finanziario; tuttavia, grazie alla professionalità e alla dedizione del personale, la struttura è stata riaperta e resa operativa in poco più di un mese. L'andamento dell'Ostello risulta particolarmente positivo, con una progressiva ripresa della clientela, in particolare di gruppi giovanili, tipologia di utenza che negli anni precedenti risultava in parte persa. Tale risultato è attribuibile alle attività di promozione e riqualificazione svolte durante la stagione invernale e conferma il ruolo della struttura come punto di riferimento per il turismo sociale e giovanile, con prospettive di ulteriore crescita nei prossimi esercizi.

Altri ricavi e proventi

Sono così composti:

- Contributo investimenti beni strumentali (4.0) quota di competenza euro 19.010;
- Contributo CCIAA per *Cortonantiquaria* euro 8.000;
- Altri ricavi euro 17.889.

Costi per materie

L'incremento rispetto al 2024 è coerente con l'incremento di fatturato.

Costi per servizi

L'incremento nei costi per servizi è legato sia all'incremento dei livelli di attività nei settori del mattatoio e della convegnistica, con conseguente maggiore ricorso ai fornitori di servizi.

Costi per personale

L'incremento è dovuto all'assunzione di personale in relazione agli incrementati livelli di attività nel settore mattatoio e convegni/manifestazioni, oltre che alle normali dinamiche salariali.

Costi per godimento beni di terzi

Comprende l'aggio pagato al comune per l'utilizzo del mattatoio comunale, del centro convegni e dell'ostello.

Ammortamenti

La voce comprende gli ammortamenti degli investimenti fatti negli anni dalla Cortona Sviluppo.

Oneri finanziari

La decrescita degli oneri finanziari è legata alla decrescita dei tassi di interesse e ovviamente al diminuire della quota capitale dei mutui esistenti

Commento al Rendiconto Finanziario

Il rendiconto finanziario evidenzia per l'esercizio 2025 una generazione di flussi di cassa positivi dalla gestione operativa, in miglioramento rispetto all'esercizio precedente. In particolare, il flusso di cassa operativo lordo si attesta a euro 200.166, in crescita rispetto ai euro 193.302 del 2024, grazie principalmente agli ammortamenti e accantonamenti, che continuano a rappresentare una componente rilevante della capacità di autofinanziamento della Società.

La variazione del capitale circolante netto risulta negativa per euro 51.793, seppur in netto miglioramento rispetto al dato del 2024 -107.317. Tale andamento è riconducibile principalmente all'incremento dei crediti verso clienti e alla riduzione delle altre passività, parzialmente compensati dal miglioramento della posizione verso fornitori e dalla diminuzione delle rimanenze. Per effetto di tali dinamiche, il flusso di cassa della gestione corrente risulta positivo per euro 148.373, più che raddoppiato rispetto all'esercizio precedente.

Nel corso dell'esercizio 2025 la Società ha sostenuto investimenti netti per euro 60.605, significativamente inferiori rispetto a quelli del 2024, determinando un flusso di cassa operativo positivo pari a euro 87.768, a fronte di un valore negativo registrato nell'esercizio precedente.

La gestione finanziaria evidenzia oneri finanziari pari a euro 17.575, in diminuzione rispetto al 2024. Il flusso di cassa al servizio del debito risulta pertanto positivo per euro 70.193, consentendo di far fronte al rimborso delle quote capitale dei mutui per euro 64.344 senza ricorrere a nuove forme di indebitamento o a finanziamenti da parte dei soci.

Il flusso di cassa netto dell'esercizio è positivo per euro 5.849, determinando un incremento delle disponibilità liquide finali, che si attestano a euro 55.402, rispetto ai euro 49.533 dell'esercizio precedente. Tale andamento conferma un miglioramento complessivo dell'equilibrio finanziario e della capacità della Società di generare risorse liquide dalla gestione caratteristica.

Conclusioni

In conclusione, si ritiene opportuno sottolineare come anche nell'esercizio in esame la Società abbia confermato un approccio gestionale improntato alla proattività, all'innovazione e alla valorizzazione delle risorse affidate, operando non solo quale soggetto esecutore dei servizi per il Comune, ma come realtà capace di proporre, sviluppare e realizzare nuovi progetti di interesse pubblico, finanziati prevalentemente con risorse proprie.

L'azione della Società continua a caratterizzarsi per un utilizzo efficiente delle risorse disponibili, con un impegno trasversale che coinvolge il personale, le strutture e le attrezzature, finalizzato al miglioramento continuo della qualità dei servizi offerti e alla piena valorizzazione dei beni gestiti.

In tale contesto, assume particolare rilievo il progetto di riapertura e gestione dell'Ostello, chiuso dal 2016 e restituito alla comunità grazie a un intervento tempestivo e strutturato, che ha consentito di rendere nuovamente operativa la struttura in tempi estremamente contenuti. I risultati conseguiti in termini di presenze e di progressiva ripresa della clientela, in particolare giovanile, confermano la validità delle scelte intraprese e il contributo dell'Ostello al rafforzamento dell'offerta ricettiva del territorio, con ricadute positive sul turismo sostenibile e sull'economia locale.

Ulteriore espressione dell'impegno della Società è rappresentata dagli investimenti nel Mattatoio, orientati alla valorizzazione della filiera agroalimentare locale e allo sviluppo del progetto *SELVAGRO*, che promuove la commercializzazione di prodotti di qualità attraverso una filiera corta, controllata e trasparente, a sostegno degli allevatori del territorio. A ciò si affianca l'organizzazione di eventi di rilevanza nazionale, quali Cortona Comics, fortemente finanziati con risorse interne, che contribuiscono in modo significativo alla promozione culturale, economica e turistica della città.

Nel loro complesso, le iniziative realizzate riflettono e rafforzano i principi fondanti della Società, la cui missione è orientata alla promozione e allo sviluppo del territorio, favorendo una crescita equilibrata sotto il profilo economico, culturale e sociale. In tale prospettiva, ogni intervento attuato rappresenta un ulteriore passo verso un modello di gestione sostenibile e responsabile, volto a generare valore duraturo per la comunità di Cortona.

Cortona, 02 Febbraio 2026

Cortona Sviluppo S.r.l.
L'Amministratore Unico