

CORTONA SVILUPPO SRL

Sede Legale: 52044 CORTONA (AR) – Via Guelfa n. 40

Capitale Sociale: Euro 110.526,35 i.v.

Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese: 01209000510

R.E.A.90474 CCIAA di AREZZO

Relazione Unitaria del Collegio Sindacale al bilancio chiuso il 31/12/2025 ai sensi art. 14 D.Lgs. 39/2010 ed art. 2429, secondo comma, del Codice Civile

All'assemblea dei soci della Cortona Sviluppo Srl

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2025, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 – bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" e la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs.39/2010

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale dell'allegato bilancio della Cortona Sviluppo Srl, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dalla relazione sul governo societario

A nostro giudizio, il bilancio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31/12/2025 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione "Responsabilità del revisore per la revisione legale del bilancio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione legale del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità dei revisori per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile.

Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Dr

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art.2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee del socio e a incontri con l'amministratore unico in relazione a cui, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società.

Il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, che l'Organo Amministrativo ci ha fatto pervenire ai sensi dell'art.2429 del Codice Civile per il dovuto esame, è stato redatto secondo le disposizioni del D.L. n. 127/91 e si compone di:

Stato Patrimoniale

Conto Economico

Nota Integrativa

Relazione sul Governo Societario

Il risultato d'esercizio evidenzia un utile € 15.316,00 il quale trova riscontro nei seguenti dati sintetici

STATO PATRIMONIALE

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	scostamento
IMMOBILIZZAZIONI	576.430	638.922	-62.492
ATTIVO CIRCOLANTE	801.781	750.292	51.489
RATEI E RISCONTI	23.311	18.742	4.569
TOTALE ATTIVO	1.401.522	1.407.956	-6.434
Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	Scostamento
PATRIMONIO NETTO	151.569	136.254	15.315
TFR LAVORO SUBORDINATO	329.550	314.195	15.355
FONDI PER RISCHI E ONERI	0.00	0,00	0,00
DEBITI	1.039.961	852.129	187.832
RATEI E RISCONTI	67.869	105.378	-37.509
TOTALE PASSIVO	1.588.949	1.407.956	180.993

CONTO ECONOMICO

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024	scostamento
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.656.265	2.672.518	-16.253
RICAVI DELLE VENDITE E PRESTAZIONI	2.617.864	2.572.347	45.517
COSTI DELLA PRODUZIONE	2.620.225	2.634.744	-14.519
DIFFERENZA TRA VALORI COSTI PRODUZIONE	36.040	37.774	-1.734
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	18.465	10.711	7.754
IMP. REDDITO DI ES. CORRENTI DIFF. ANTICIP.	3.149	4.537	-1.388
UTILE DELL'ESERCIZIO	15.316	6.174	9.145

Nel corso dell'esercizio in esame si è vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nello specifico dell'operato si riferisce quanto segue:

- si sono ottenute dall'Organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle

operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

- non si è rilevata l'esistenza di operazioni atipiche o inusuali, anche con riferimento a quelle svolte con società del gruppo o comunque con parti correlate.

- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile né esposti da parte di terzi nel corso dell'esercizio l'Organo di controllo ha rilasciato le attestazioni previste dalla legge;

- si è partecipato alle assemblee del socio ed alle riunioni dell'Organo Amministrativo, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo Statuto sociale, e non sono tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- nel corso dell'attività di vigilanza svolta, e sulla base delle informazioni ottenute, non sono state rilevate altre omissioni, fatti censurabili, irregolarità o comunque fatti significativi tali da richiederne la denuncia o la sola menzione nella presente relazione.

Per quanto sopra evidenziato l'Organo di controllo ritiene che l'esercizio sociale presenti nel complesso risultati in linea con le previsioni e con le valutazioni prospettiche esposte dall'Organo amministrativo.

Osservazioni in ordine al bilancio

Approfondendo l'esame del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2025, si riferisce quanto segue:

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo dà atto che, con il consenso dello stesso, sono stati iscritti, in esercizi precedenti, nell'attivo dello Stato

patrimoniale costi di impianto e ampliamento per i quali è stato verificato il requisito dell'utilità pluriennale. Nell'esercizio 2024 non sono stati capitalizzati costi a tale voce.

- ai sensi dell'art. 2426 n. 5 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che non sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di sviluppo.
- ai sensi dell'art. 2426 n. 6 del Codice Civile, l'Organo di controllo attesta che, non sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale costi di avviamento.

In merito alla voce:

Altre immobilizzazioni immateriali, include principalmente: a) spese incrementative su beni di terzi relative ad interventi migliorativi e incrementativi effettuati sul complesso immobiliare sede dell'attività convegnistica di S. Agostino; b) spese incrementative su beni di terzi, inerenti la gestione del mattatoio, relative sia al fabbricato che agli impianti tecnologici di proprietà del Comune; c) spese incrementative su beni di terzi inerenti la gestione cimiteriale (fabbricati e impianti), d) spese incrementative su beni di terzi inerenti la gestione dell'Ostello.

Il Collegio rileva che, l'Organo Amministrativo, ha utilizzato la procedura di ammortamento che tiene conto della prevedibile durata dell'affidamento stesso (in relazione al previsto rinnovo degli affidamenti medesimi, da parte del Socio unico, per il quale detti affidamenti sono effettuati). In merito si veda la Delibera di G.C. N° 95 del 22/05/2018, così come richiamata e costituendone parte integrante del relativo deliberato, dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 113/2021

- si è vigilato sulla conformità dello stesso alla legge, sia per quanto riguarda la sua struttura sia in riferimento ai contenuti non esclusivamente formali.
- il bilancio è conforme ai fatti aziendali ed alle informazioni di cui si è venuti a conoscenza nello svolgimento delle nostre funzioni.
- Si attesta peraltro di aver adempiuto alla verifica dei criteri di valutazione previsti di cui all'art. 2426 del Codice Civile e di aver sempre indirizzato la propria opera di vigilanza nell'ottica della conservazione dell'integrità del patrimonio sociale.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010" della presente relazione.

Richiami di informativa sottoposti all'attenzione dei destinatari del Bilancio, senza che essi costituiscono rilievi ex art. 2409-ter, comma 2, lettera d) del Codice Civile

Il Collegio ritiene opportuno evidenziare, relativamente alle "altre immobilizzazioni immateriali" che la procedura di ammortamento (nel periodo di 16 anni, in base alla

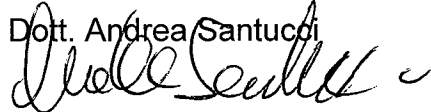
prevedibile durata dell'affidamento dei servizi da parte del Socio unico) potrebbe comportare criticità negli equilibri di bilancio nel caso in cui l'affidamento stesso abbia una durata inferiore a quella originariamente prevista, tuttavia si richiama che il socio unico con Delibera di G.C. n°95 del 22/05/2018 "si impegna a prevedere il ristoro, a valere sugli atti di gara futura e con oneri anche posti a carico dei futuri aggiudicatari, delle quote non ammortizzate su tali ambiti..." così come richiamata e costituendone parte integrante del relativo deliberato, dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 113/2021

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio chiuso al 31/12/2025, così come redatto dall'amministratore, destinando l'utile di esercizio pari a € 15.316 per € 766 a riserva legale, per € 14.549 a riserva straordinaria.

Cortona (AR), 07.04.2026

Dott. Andrea Santucci



Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Chiara Sorbi



Rag. Tamagnini Verdiana.

