



Cortona Sviluppo S.r.l.

**RELAZIONE SEMESTRALE
ex art. 2 Regolamento controllo
analogo del Comune di Cortona**

Premessa

La presente Relazione semestrale 2026 è redatta secondo quanto disposto dall'art. 2 del Regolamento di controllo analogo del Comune di Cortona che, alla lettera e), fra gli obblighi informativi a carico della società, prevede la trasmissione al Comune di una relazione semestrale sull'andamento della situazione economico-finanziaria.

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 2026 - 2028 (fino all'approvazione del bilancio al 31/12/2028) l'organo di controllo è così composto:

Collegio Sindacale

Presidente: Chiara Sorbi

Sindaci effettivi: Eleonora Egidi, Alessandro Accioli

Soci e Partecipazione Societaria al 30/06/2026

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).

Assetto organizzativo

L'assetto organizzativo della società per la produzione dei servizi offerti alla data del 30 giugno 2026 è la seguente (tempo pieno e part-time):

SETTORI	N. DIPENDENTI
Amministrazione (addetto alla contabilità generale)	1
Impiegati addetti ai servizi convengnistica, cimiteriali e amministrativi (di cui 4 a tempo determinato in relazione a organizzazione eventi e gestione Ostello)	7
Impiegati presso mattatoio comunale	2
Operai addetti macellazione presso mattatoio comunale	8
TOTALE	18

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

Personale Cortona Sviluppo srl	30/06/2026	30/06/2025
n. dipendenti	18	17
Lavoratore interinale	0	2
giorni assenza per malattia	32	37
Giorni assenza maternità	0	0
giorni assenza per infortunio	34	212
ore di straordinario e lavoro supplementare	252,46	259
Giorni ferie residui per dipendenti t.p.	186	128
ore di ferie residue per dipendenti p.t.	827	1.047
ore di permessi residui	1.630	3.072

Andamento della gestione aziendale

I risultati economici – finanziari del primo semestre 2026 sono stati definiti sulla base dei dati contabili risultanti dalla contabilità aziendale, elaborata dagli uffici della società sulla base delle indicazioni operative ricevute dall'organo amministrativo e delle condizioni di affidamento dei vari servizi impartite dal socio unico Comune di Cortona.

Nel corso del primo semestre 2026 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, l'attività di gestione del servizio di pubbliche affissioni comunale e l'attività di gestione dell'ostello comunale.

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), sotto il controllo del Socio Comune di Cortona, nei confronti del quale tutta la struttura aziendale collabora con la massima disponibilità.

Si presentano di seguito lo stato patrimoniale e il conto economico consuntivi al 30/06/2026.

I dati utilizzati sono quelli emergenti dalla contabilità tenuta dalla società alle rispettive date di riferimento, integrati, per quanto riguarda la situazione al 30/06/26, con le scritture di rettifica e assestamento e le valutazioni espresse dall'organo amministrativo.

	30/06/2026	31/12/2025
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	236.461	253.723
II - Immobilizzazioni materiali	314.676	321.507
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.200	1.200
Totale immobilizzazioni (B)	552.337	576.430
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	172.941	108.823
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	582.600	608.453
esigibili oltre l'esercizio successivo		
imposte anticipate	29.104	29.104
Totale crediti	611.704	637.557
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	115.915	55.401
Totale attivo circolante (C)	900.560	801.781
D) Ratei e risconti	10.929	23.311
Totale attivo	1.463.826	1.401.522
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	110.526	110.526
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	2.117	1.351
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve	38.926	24.377
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.542	15.315
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	155.111	151.569
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	351.173	329.550
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	759.347	665.107
esigibili oltre l'esercizio successivo	121.580	187.427
Totale debiti	880.927	852.534
E) Ratei e risconti	76.614	67.869
Totale passivo	1.463.825	1.401.522

	30/06/2026	31/12/2025
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.220.337	2.617.864
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	68.635	(6.498)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	54.474	(888)
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	14.161	(5.610)
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		8.000
altri	14.574	36.899
Totale altri ricavi e proventi	14.574	44.899
Totale valore della produzione	1.303.546	2.656.265
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	213.273	370.795
7) per servizi	632.753	1.241.546
8) per godimento di beni di terzi	61.368	209.100
9) per il personale		
a) salari e stipendi	210.935	450.105
b) oneri sociali	69.775	156.469
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	25.634	54.255
c) trattamento di fine rapporto	23.744	36.901
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	1.890	17.354
Totale costi per il personale	306.344	660.829
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	62.763	128.355
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.279	37.745
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	44.484	90.610
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		2.176
Totale ammortamenti e svalutazioni	62.763	130.531
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.517	(2.247)
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	11.516	9.672
Totale costi della produzione	1.292.534	2.620.226
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	11.012	36.039
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		

da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	(2)	12
Totale proventi diversi dai precedenti	(2)	12
Totale altri proventi finanziari	(2)	12
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate		
verso imprese collegate		
verso imprese controllanti		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	6.081	17.587
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.081	17.587
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(6.083)	(17.575)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale svalutazioni		

Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	4.929	18.464
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.387	2.861
imposte relative a esercizi precedenti		
imposte differite e anticipate		288
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.387	3.149
21) Utile (perdita) dell'esercizio	3.542	15.315

Note di commento alla situazione contabile al 30/06/2026:

Nel primo semestre dell'esercizio 2026, la società ha conseguito un risultato economico positivo ante imposte pari a euro 4.929, confermando la stabilità gestionale anche in un contesto generale di costante incertezza economica.

L'analisi dei principali aggregati economici evidenzia quanto segue.

Analisi dei ricavi e delle attività svolte

L'andamento dei ricavi nel primo semestre 2026 evidenzia una sostanziale continuità rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, confermando la stabilità delle attività svolte dalla società nei diversi settori di intervento.

Prosegue il percorso di sviluppo del progetto **Selvagro.it**, avviato nel corso del 2025, finalizzato alla valorizzazione della filiera agroalimentare locale e alla commercializzazione dei prodotti del mattatoio comunale. Tale iniziativa rappresenta un'importante opportunità di crescita e di diversificazione delle attività aziendali, contribuendo alla promozione delle produzioni del territorio.

I servizi cimiteriali e quelli relativi alle pubbliche affissioni continuano ad essere svolti con continuità ed efficienza, garantendo gli standard qualitativi richiesti dall'Amministrazione Comunale e dalla cittadinanza.

Si confermano inoltre i segnali positivi provenienti dall'attività dell'Ostello, che continua a registrare un incremento delle presenze, in particolare di gruppi giovanili e organizzati, quale risultato delle attività di promozione e riqualificazione intraprese negli ultimi esercizi.

Analisi dei costi

Sul fronte dei costi permane una situazione di particolare attenzione.

L'incremento dei costi dei servizi affidati in appalto, unito al forte aumento registrato negli ultimi periodi per l'energia elettrica e il gas, continua infatti a produrre effetti significativi sull'equilibrio economico della società.

Particolarmente critica rimane la gestione dei servizi cimiteriali. Come già evidenziato nelle precedenti relazioni e, da ultimo, nella relazione sulla gestione allegata al bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, il mancato adeguamento delle tariffe delle operazioni cimiteriali determina il permanere in capo a Cortona Sviluppo S.r.l. dell'intero differenziale economico derivante dall'aumento dei costi sostenuti per l'esecuzione del servizio.

La società continua pertanto ad assorbire integralmente tali maggiori oneri senza alcuna possibilità di recuperarli attraverso i corrispettivi applicati all'utenza, in quanto le tariffe sono determinate dall'Amministrazione Comunale e non hanno seguito l'andamento dei costi effettivamente sostenuti.

Analoga criticità interessa il servizio delle pubbliche affissioni, per il quale il corrispettivo riconosciuto dal Comune risulta ormai insufficiente a coprire integralmente i costi della gestione.

Considerazioni dell'Amministratore

L'Amministratore ritiene necessario ribadire quanto già rappresentato nelle precedenti relazioni.

Negli ultimi esercizi la società è riuscita a mantenere il proprio equilibrio economico grazie ad un'attenta gestione aziendale, allo sviluppo di nuove attività e alla capacità di generare risultati positivi nei settori commerciali.

Tale situazione, tuttavia, non può essere considerata strutturalmente sostenibile nel medio-lungo periodo.

Non è infatti ragionevole che una società in house continui a sostenere con risorse proprie gli squilibri economici derivanti dalla gestione di servizi pubblici essenziali, compensandoli attraverso i risultati conseguiti in altri settori di attività.

Il permanere del mancato adeguamento delle tariffe dei servizi cimiteriali e dell'inadeguatezza del corrispettivo riconosciuto per il servizio delle pubbliche affissioni comporta inevitabilmente il trasferimento sulla società di costi che non trovano adeguata copertura economica.

A ciò si aggiungono gli effetti della congiuntura economica degli ultimi periodi, che ha determinato un enorme incremento dei costi energetici e delle forniture, aggravando ulteriormente una situazione già caratterizzata da margini di gestione particolarmente contenuti.

Pur avendo sino ad oggi garantito il mantenimento degli equilibri economico-finanziari mediante una gestione improntata a criteri di efficienza, razionalizzazione dei costi e sviluppo di nuove attività, l'Amministratore ritiene doveroso evidenziare che tale modello non può rappresentare una soluzione permanente.

È pertanto necessario che venga avviata una complessiva riflessione sull'equilibrio economico dei servizi affidati alla società, al fine di individuare soluzioni che consentano una corretta copertura dei costi di gestione, evitando che gli squilibri strutturali continuino a gravare sul patrimonio della partecipata.

Conclusioni

La situazione economica al 30 giugno 2026 evidenzia una gestione complessivamente positiva sotto il profilo operativo, con ricavi sostanzialmente stabili e il consolidamento delle attività avviate negli ultimi esercizi. Permane tuttavia una criticità strutturale relativa ai servizi affidati dal socio pubblico che richiede un intervento nel breve periodo.

L'Amministratore ritiene pertanto indispensabile che, nell'interesse della società e del socio unico, vengano adottate le opportune iniziative volte a ristabilire un equilibrio economico dei servizi cimiteriali e delle pubbliche affissioni, affinché Cortona Sviluppo S.r.l. possa continuare a svolgere efficacemente il proprio ruolo di società in house, garantendo nel tempo la sostenibilità economica e patrimoniale della propria gestione senza dover assorbire, con risorse proprie, perdite strutturali derivanti da servizi la cui remunerazione risulta oggettivamente non più adeguata ai costi sostenuti.

La società continuerà comunque, nel secondo semestre a monitorare con attenzione l'evoluzione dei costi, cercando di mantenere un costante equilibrio tra sostenibilità economico-finanziaria e funzione sociale delle attività gestite.

Cortona, 27-07-2026

Cortona Sviluppo S.r.l.
L'Amministratore Unico
Dott. Fabio Procacci

