



**Cortona Sviluppo S.r.l.**

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

## Premessa

La presente Relazione semestrale 2025 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 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 30/06/2025

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).

## Assetto organizzativo

L'assetto organizzativo della società per la produzione dei servizi offerti alla data del 30 giugno 2025 è la seguente (tempo pieno e part-time):

SETTORI	N. DIPENDENTI
Amministrazione (addetto alla contabilità generale)	1
Impiegati addetti ai servizi convegnistica, cimiteriali e amministrativi (di cui 2 a tempo determinato in relazione a organizzazione eventi e gestione Ostello)	5
Impiegati presso mattatoio comunale	2
Operai addetti macellazione presso mattatoio comunale	9
TOTALE	17

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

<b>Personale Cortona Sviluppo srl</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
n. dipendenti	17	17
Lavoratore interinale	2	0
giorni assenza per malattia	32	37
Giorni assenza maternità	0	271
giorni assenza per infortunio	212	20
ore di straordinario e lavoro supplementare	259	515,50
Giorni ferie residui per dipendenti t.p.	128	121
ore di ferie residue per dipendenti p.t.	1.047	1.101
ore di permessi residui	3.072	2.505

## **Andamento della gestione aziendale**

I risultati economici – finanziari del primo semestre 2025 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 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, 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 30/06/2025.

I dati utilizzati sono quelli emergenti dalla contabilità tenuta dalla società alle rispettive date di riferimento, integrati, per quanto riguarda la situazione al 30/06/25, con le scritture di rettifica e assestamento e le valutazioni espresse dall'organo amministrativo.

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	268.263	284.392
II - Immobilizzazioni materiali	349.827	353.330
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.200	1.200
Totale immobilizzazioni (B)	619.290	638.922
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	155.398	113.074
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	616.875	558.273
esigibili oltre l'esercizio successivo		
imposte anticipate	29.392	29.392
Totale crediti	646.267	587.665
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide	155.143	49.553
Totale attivo circolante (C)	956.808	750.292
D) Ratei e risconti	14.805	18.742
<b>Totale attivo</b>	<b>1.590.903</b>	<b>1.407.956</b>
<b>Passivo</b>		
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	24.378	18.512
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.525	6.174
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	137.780	136.254
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	325.638	314.195
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	762.141	589.333
esigibili oltre l'esercizio successivo	225.126	262.796
Totale debiti	987.267	852.129
E) Ratei e risconti	140.218	105.378
<b>Totale passivo</b>	<b>1.590.903</b>	<b>1.407.956</b>

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.205.519	2.572.347
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	47.567	13.733
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	51.604	7.200
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(4.037)	6.533
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		7.309
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		8.000
altri	13.584	71.129
Totale altri ricavi e proventi	13.584	79.129
Totale valore della produzione	1.266.670	2.672.518
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	162.228	341.743
7) per servizi	608.459	1.341.068
8) per godimento di beni di terzi	86.180	140.129
9) per il personale		
a) salari e stipendi	216.026	459.787
b) oneri sociali	76.386	153.306
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	33.375	46.466
c) trattamento di fine rapporto	18.275	36.276
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	15.100	10.190
Totale costi per il personale	325.787	659.559
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	62.326	121.071
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	18.489	37.302
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	43.837	83.769
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		2.718
Totale ammortamenti e svalutazioni	62.326	123.789
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.243	3.123
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	3.590	25.333
Totale costi della produzione	1.253.813	2.634.744
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	12.857	37.774
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) proventi da partecipazioni		
Totale proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		

da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		67
Totale proventi diversi dai precedenti		67
Totale altri proventi finanziari		67
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate		
verso imprese collegate		
verso imprese controllanti		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	9.796	27.130
Totale interessi e altri oneri finanziari	9.796	27.130
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(9.796)	(27.063)
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)	3.061	10.711
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	1.536	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	1.536	4.537
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.525	6.174

## Note di commento alla situazione contabile al 30/06/2025:

Nel primo semestre dell'esercizio 2025, la società ha conseguito un risultato economico positivo ante imposte pari a euro 3.061, confermando la stabilità gestionale anche in un contesto generale di costante incertezza economica.

L'analisi dei principali aggregati economici evidenzia quanto segue.

### 1. Analisi dei Ricavi e delle Attività Svolte

L'andamento complessivo dei ricavi si presenta in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente, suggerendo una sostanziale stabilità dei livelli di attività, pur tenendo conto delle variabili che caratterizzano il contesto attuale.

Particolare rilevanza assume la prosecuzione del progetto di valorizzazione della filiera corta agroalimentare locale, attraverso l'ampliamento delle attività di commercializzazione dei prodotti del mattatoio. A tal fine, è stato recentemente avviato un canale di vendita online dedicato ([www.selvagro.it](http://www.selvagro.it)).

Questa iniziativa nasce con il duplice obiettivo di:

- **sostenere gli allevatori locali**, offrendo loro nuovi sbocchi commerciali in un momento di particolare difficoltà economica;
- **rafforzare il ruolo del mattatoio** come snodo centrale di una filiera corta trasparente e sostenibile, in grado di generare valore per l'intero territorio.

Sul fronte dei ricavi da gestione dei servizi cimiteriali e delle pubbliche affissioni, si registra una sostanziale continuità rispetto agli esercizi precedenti, in coerenza con l'andamento storico e con la natura dei servizi erogati.

### 2. Analisi dei Costi

Dal lato dei costi si segnala un incremento complessivo, in particolare legato all'aumento delle tariffe per le operazioni cimiteriali. È importante sottolineare come tale aumento non sia stato trasferito sull'utenza finale, in ottemperanza a una precisa indicazione dell'Amministrazione Comunale. La società ha pertanto assorbito internamente l'intero impatto economico, confermando il proprio impegno a favore della collettività e il ruolo di soggetto gestore attento all'equilibrio tra sostenibilità economica e responsabilità sociale.

### 3. Sviluppo delle Attività Ricettive

Merita inoltre una nota positiva l'andamento dell'Ostello, che sta registrando una progressiva ripresa della clientela, in particolare di gruppi giovanili, che rappresentano una tipologia di utenza in parte persa negli anni passati.

Questo risultato è frutto del lavoro di promozione e riqualificazione svolto durante la stagione invernale, volto a rilanciare la struttura come punto di riferimento per il turismo sociale e giovanile.

## Conclusioni

La semestrale al 30/06/2025 mostra un quadro economico sostanzialmente stabile, frutto di una gestione oculata e coerente con gli obiettivi di medio-lungo termine della società. Le azioni intraprese nel corso del semestre confermano la volontà di consolidare i servizi storici e, al tempo stesso, di aprire nuove prospettive di sviluppo in ambiti innovativi, come il commercio digitale e la valorizzazione delle risorse locali.

La società continuerà 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, 30 Luglio 2025

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

Dott. Fabio Procacci

