

RELAZIONE SULLA GESTIONE
Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025

MONTERIGGIONI A.D. 1213 S.r.l.

La presente relazione sulla gestione è redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile ed accompagna il bilancio di esercizio della società **Monteriggioni A.D. 1213 S.r.l.** chiuso al **31 dicembre 2025**.

Premessa

La relazione fornisce un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società, dell'andamento della gestione e del risultato economico dell'esercizio, nonché delle principali dinamiche economiche e finanziarie che hanno caratterizzato l'attività nel corso dell'anno.

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, n. 3 e 4 del Codice Civile si precisa che la società non possiede né direttamente né indirettamente azioni proprie né quote della società controllante e che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate operazioni di acquisto o vendita delle stesse.

L'anno 2025 è stato caratterizzato da novità importanti per quanto riguarda la Società che hanno portato a cambiamenti nell'organizzazione e a necessità improvvise. Viste le criticità riscontrate nell'anno precedente nella gestione del nuovo bar di Abbadia Isola, in accordo con la proprietà è stato deciso di affidare la consulenza e la supervisione dei servizi Bar/Ristorante e Ostello ad un esperto in materia che ha rivisto sostanzialmente il modo di effettuare tali servizi in autonomia.

A seguito di una comunicazione urgente ricevuta dall'Amministrazione Comunale in merito ad un problema strutturale risultante dalle analisi, da me richieste negli ultimi due anni, è stato deciso di chiudere in via precauzionale il 13 agosto i 2 camminamenti presso il castello. Queste analisi fatte sulle strutture indicavano un potenziale rischio per la sicurezza dei visitatori. I 2 camminamenti sono rimasti chiusi fino alla fine dell'anno in attesa di nuove comunicazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per far fronte a questa situazione improvvisa ho immediatamente richiesto la Cassa Integrazione per il personale che lavorava nei servizi turistici e ristorazione (collegato ai servizi turistici).

Per ristabilire l'equilibrio finanziario previsto dal contratto di servizio a seguito della chiusura dei camminamenti con determina n. 1299 del 23/12/2025, il Comune di Monteriggioni ha deliberato la riduzione del canone concessorio in misura pari al 5% degli incassi stimati dalla soc. Monteriggioni AD 1213 per l'esercizio 2025

Nel corso dell'anno sono stati svolti investimenti sugli immobili di proprietà dell'Amministrazione Comune pari a €72.904,00 di cui è stato richiesto la restituzione.

Al 31.12.2025 il bilancio chiude ante imposte con una perdita di 94.727 euro.

1. Andamento della gestione

Nel corso dell'esercizio 2025 la società ha proseguito lo svolgimento delle attività connesse alla gestione dei servizi turistici e culturali del territorio comunale di Monteriggioni, l'organizzazione della società prevede la presenza di operatori per i seguenti servizi:

- Castello – ufficio turistico e percorso didattico
- Castello – parcheggi e area camper
- Castello – manutenzione verde e pulizie
- Abbadia Isola – Museo Archeologico Monteriggioni (MAM)
- Abbadia Isola – Ostello Ava dei Lambardi
- Abbadia Isola – BarMaM
- Amministrazione e ufficio acquisti della società

Castello – ufficio turistico e percorso didattico

In questo servizio lavorano attualmente 3 operatori (Bicci-Rubechini-Lapi) che si alternano con i turni. Prima della chiusura dei camminamenti erano presenti in questo servizio altri 3 operatori a tempo determinato. E' stata utilizzata la cassa integrazione per il periodo: 15.08.2025-31.12.2025.

La riduzione del canone concessorio e l'utilizzo della cassa integrazione per i dipendenti hanno compensato i mancati incassi dovuti alla chiusura dei camminamenti per il periodo 13.08.2025-31.12.2025, riportando un risultato positivo di 87.517,81 € di questo centro di costo.

Castello – parcheggi e area camper

In questo servizio lavorano attualmente 3 operatori (Rubechini-Cassioli-Pierro). Rubechini si occupa della gestione delle problematiche inerenti ai servizi di parcheggio, alla gestione degli incassi in contanti con relativi versamenti in banca e agli abbonamenti che vengono emessi per residenti e operatori commerciali del castello. Cassioli e Pierro si occupano di fare assistenza sul posto agli utenti a seguito di problematiche segnalate dalla centrale operativa telefonica e piccole manutenzioni ai sistemi di parcheggio. Nonostante la chiusura dei camminamenti e la diminuzione del turismo generalizzata sulla nostra provincia che ha portato minori presenze al castello e la necessità di riservare giornalmente 15 posti auto per i residenti del castello a seguito dell'introduzione del varco ZTL, questo centro di costi ha avuto un risultato positivo di 10.695,66 euro.

Castello – manutenzione verde e pulizie

In questo servizio lavorano attualmente 2 operatori (Cassioli-Pierro) che si occupano delle pulizie presso l'area camper, i bagni pubblici, l'ufficio turistico e sala Dante al castello oltreché della manutenzione del verde presso tutte le aree all'interno dei parcheggi e dentro al castello. Gli operatori di questo servizio allestiscono anche i matrimoni che vengono effettuati presso il castello.

Dopo la ricognizione del personale dal mese di ottobre 2025, in seguito alla situazione economica critica, gli operai Cassioli e Pierro si sono occupati anche della manutenzione del Complesso Monumentale di Abbadia Isola in collaborazione con l'operaio Buti.

Abbadia Isola – Museo Archeologico Monteriggioni (MAM)

MONTERIGGIONI AD 1213 srl

A capitale interamente pubblico con direzione e coordinamento del Comune di Monteriggioni

Via Cassia Nord 150 - 53035 Monteriggioni

mail: annodomini1213@monteriggioniturismo.it pec: annodomini1213@pec.monteriggioniturismo.it

www.monteriggioniturismo.it

tel. e fax 0577304305 P.I. 01069370524

In questo servizio lavorano attualmente 2 operatori (Lapi-Verdicchio) Durante l'estate hanno lavorato la dipendente Verdicchio e 3 dipendenti a tempo determinato che si sono occupati del servizio di biglietteria presso il museo. Questo servizio è svolto anche per la reception dell'ostello.

Abbadia Isola – Ostello Ava dei Lambardi

In questo servizio lavorano attualmente 5 operatori (Verdicchio-Lapi-Buti-Cassioli -Pierro)

Verdicchio e Lapi si occupano della reception dell'ostello e della biglietteria del museo, mentre Buti-Cassioli -Pierro si occupano delle pulizie presso l'ostello e tutti i locali presenti nel complesso monumentale.

Durante l'estate alla reception hanno lavorato la dipendente Verdicchio e 3 dipendenti a tempo determinato. Per la manutenzione hanno lavorato Buti-Cassioli -Pierro. Il servizio delle pulizie delle camere è stato coperto principalmente dall'agenzia interinale e il dipendente Buti.

Si sono presentate delle criticità, come l'aumento della spesa del personale, la diminuzione dei prezzi delle camere, l'aumento delle spese generali che hanno portato a una situazione negativa di euro (100.297,93).

Abbadia Isola – BarMaM

In questo servizio lavora attualmente 1 operatore (Bikaj). Durante l'estate hanno lavorato Bikaj e 2 dipendenti a tempo determinato . I dipendenti che lavorano in questo servizio si occupano della preparazione dei pasti e della somministrazione presso bar/ristorante oltreché al servizio alla clientela che giornalmente è presente presso il complesso. Occasionalmente ha offerto servizio l'agenzia interinale principalmente per il servizio di lavapiatti, pulizie ecc.

Questo centro di costo presenta della criticità Le entrate non coprono il costo del personale dell'acquisto delle materie prime e delle utenze riportando così un risultato negativo di euro (71.724,99).

Amministrazione e ufficio acquisti della società

In questo servizio lavorano attualmente 2 operatori (Cano-Lapi) che si occupano della parte amministrativa della società, oltre alla gestione si bandi e gare e contratti ed ufficio acquisti.

2. Analisi del valore della produzione

L'esercizio evidenzia una **lieve riduzione del valore della produzione** rispetto all'esercizio precedente, accompagnata tuttavia da un incremento dei costi operativi legati allo sviluppo delle attività e all'organizzazione degli eventi.

Il valore della produzione dell'esercizio 2025 ammonta a **Euro 1.698.271**, rispetto a **Euro 1.792.014** dell'esercizio precedente.

Valore della produzione

Voce	2025 (€)	2024 (€)	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.565.111	1.654.329	-89.218
Altri ricavi e proventi	133.160	137.685	-4.525
Totale valore della produzione	1.698.271	1.792.014	-93.743

3. Analisi dei costi della produzione

I costi della produzione ammontano complessivamente a **Euro 1.792.603**, rispetto a **Euro 1.751.955** dell'esercizio precedente.

Costi della produzione

Voce	2025 (€)	2024 (€)	Variazione
Materie prime e merci	195.796	270.804	-75.009
Servizi	654.311	463.534	+190.777
Godimento beni di terzi	328.256	470.316	-142.059
Costo del personale	528.669	459.672	+68.997
Ammortamenti	29.082	18.834	+10.248
Variazione rimanenze	12.397	-14.756	+27.152
Oneri diversi di gestione	44.093	83.551	-39.458
Totale costi produzione	1.792.603	1.751.955	+40.648

L'analisi delle principali variazioni evidenzia in particolare:

- incremento dei costi per servizi, legati all'organizzazione di eventi e attività promozionali;
- incremento del costo del personale;
- riduzione dei costi per godimento beni di terzi;
- riduzione degli oneri diversi di gestione.

4. Conto economico riclassificato a valore aggiunto

Per una migliore analisi economica si riporta una riclassificazione del conto economico secondo lo schema a **valore aggiunto**.

Conto economico riclassificato

Voce	2025 (€)	2024 (€)
Valore della produzione	1.698.271	1.792.014
Costi esterni della produzione	1.222.456	1.288.205
Valore aggiunto	475.815	503.809
Costo del personale	528.669	459.672
Margine operativo lordo (MOL)	-52.854	44.137
Ammortamenti	29.082	18.834
Risultato operativo (EBIT)	-81.936	25.303
Risultato gestione finanziaria	-394	-776
Risultato prima delle imposte	-94.727	39.283
Imposte sul reddito	14.884	18.904
Risultato netto dell'esercizio	-109.611	20.379

Il risultato economico negativo è riconducibile principalmente all'incremento dei costi operativi e al venir meno di alcune componenti positive straordinarie presenti nel precedente esercizio.

5. Stato patrimoniale riclassificato finanziario

Al fine di fornire una rappresentazione più chiara della struttura patrimoniale e finanziaria della società, lo stato patrimoniale è stato riclassificato secondo il criterio finanziario, distinguendo tra impieghi (attività) e fonti di finanziamento (passività e patrimonio netto).

Struttura degli impieghi

Impieghi	Euro
Immobilizzazioni	141.845
Rimanenze	38.097
Crediti	218.573
Ratei e risconti attivi	2.412
Disponibilità liquide	255.770
Totale attivo corrente	514.851
Totale capitale investito	656.697

Le immobilizzazioni rappresentano gli investimenti strutturali destinati a supportare stabilmente l'attività della società, mentre l'attivo corrente è costituito principalmente da crediti commerciali e disponibilità liquide, elementi direttamente collegati alla gestione operativa.

Struttura delle fonti

Fonti	Euro
Patrimonio netto	241.771
Trattamento fine rapporto	76.323
Debiti operativi	284.084
Ratei e risconti passivi	54.519
Totale fonti	656.697

Il **patrimonio netto** rappresenta la principale fonte di finanziamento stabile della società, mentre i **debiti operativi** e le altre passività sono connessi alla normale gestione aziendale.

Situazione patrimoniale e finanziaria

Al 31 dicembre 2025 il totale dell'attivo ammonta a **Euro 656.697**, rispetto a **Euro 881.546** dell'esercizio precedente.

Principali grandezze patrimoniali

Voce	2025 (€)	2024 (€)
Immobilizzazioni	141.845	98.023
Crediti	218.572	173.066
Disponibilità liquide	255.770	545.273
Totale attivo	656.697	881.546
Patrimonio netto	241.771	351.381

La riduzione del patrimonio netto è dovuta alla perdita registrata nell'esercizio.

La riclassificazione finanziaria dello stato patrimoniale consente di evidenziare in modo più chiaro la struttura degli impieghi e delle fonti di finanziamento della società.

Il **capitale investito complessivo** ammonta a euro **656.697**, di cui euro **141.845** rappresentati da immobilizzazioni e euro **514.851** da attività correnti. All'interno di queste ultime assumono particolare rilievo i **crediti commerciali** e le **disponibilità liquide**, che costituiscono una componente significativa dell'attivo.

MONTERIGGIONI AD 1213 srl

A capitale interamente pubblico con direzione e coordinamento del Comune di Monteriggioni

Via Cassia Nord 150 - 53035 Monteriggioni

mail: annodominii213@monteriggioniturismo.it pec: annodominii213@pec.monteriggioniturismo.it

www.monteriggioniturismo.it

tel. e fax 0577304305 P.I. 01069370524

Dal lato delle fonti, il **patrimonio netto**, pari a euro **241.771**, rappresenta una quota significativa delle fonti di finanziamento della società e costituisce il principale elemento di stabilità finanziaria.

Le **passività operative**, costituite prevalentemente da debiti verso fornitori, debiti tributari e altre passività di gestione, ammontano complessivamente a euro **284.084**, mentre il **trattamento di fine rapporto** è pari a euro **76.323**.

L'analisi del **capitale circolante netto**, pari a euro **176.248**, evidenzia come le attività correnti siano ampiamente in grado di coprire le passività operative, confermando una situazione di equilibrio finanziario nel breve periodo.

Inoltre, la presenza di **disponibilità liquide pari a euro 255.770** determina una **posizione finanziaria netta positiva**, segnalando l'assenza di un indebitamento finanziario significativo e una buona capacità della società di far fronte ai propri impegni finanziari.

6. Personale

L'organico della società è così composto:

Mariela Bicci – tempo indeterminato
Erika Rubechini – tempo indeterminato
Enkeleda Cano – tempo indeterminato
Sabina Lapi – tempo indeterminato
Andrea Buti – tempo indeterminato
Marzia Verdicchio – tempo indeterminato
Gianluca Cassioli – tempo indeterminato
Francesco Pierro – tempo indeterminato
Bikaj Alda – tempo indeterminato

Nei casi in cui alcuni operatori hanno lavoro su più servizi è stato possibile garantire una maggiore economicità per la società e una migliore efficienza in termini di organizzazione del tempo.

STRUMENTI FINANZIARI – RISCHI FINANZIARI E ALTRI RISCHI AZIENDALI

(Rif. Art. 2428 comma 2 punto 6 bis c.c.)

Le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari e dei rischi aziendali, benché non rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria, vengono forniti di seguito:

- Rischio di credito: correlato al grado di insolvenza dei clienti;
- Rischio connesso a contenziosi per insolvenze;
- Rischio di liquidità: connesso ad una eventuale reperibilità di risorse finanziarie necessarie a fronteggiare gli impegni presi.
- Rischio di mercato: derivante dalla variazione che possono derivare dalla variazione dei flussi turistici che genera la maggior parte dei flussi di cassa attesi.
- Rischi finanziari: non sono stati acquistati prodotti derivati

ALTRI RISCHI

La società è esposta ai seguenti rischi:

1. Rischi derivanti da inefficienze di persone, processi e sistemi.
2. Rischi derivanti dalla gestione affidabilità dalla gestione dei processi produttivi relativi all'Ufficio Turistico, al Museo e Camminamenti, ai Parcheggi.
3. Rischio legato alle condizioni metereologiche che possano condizionare lo svolgimento di Eventi.
4. Rischio legato all'individuazioni di soggetti terzi interessati alla gestione degli Impianti Sportivi.

STRUMENTI DI CONTROLLO

(rif. D. Lgs. 175 art. 6 T.U.)

In relazione a quanto richiesto dall'art. 6 del D. Lgs 175/2016 la Società, alla data odierna, si è dotata di tutti gli strumenti necessari al fine di limitare al minimo il rischio anche potenziale di commissione di reati in materia di Corruzione e distorsione della Trasparenza.

Nel dettaglio la Società:

- si è dotata di un organo di controllo nominando un revisore legale dei conti;
- ha adottato il piano anticorruzione e trasparenza (PTPCT) come previsto dal D. Lgs 97/2016 che ha modificato la L. 190/2012 e il D. Lgs 33/2013. Alla luce delle molteplici novità introdotte dai D. Lgs 97/2016 e dalle linee guida Anac emanate la Società, con determina dell'A.U. dell'08/01/2020 ha approvato un nuovo piano Triennale 2020/2022 aggiornato con la deliberazione ANAC n. 1064/2019 del 13.11.2019.
- si è dotata di un regolamento per gli acquisti aggiornato al correttivo del codice dei contratti pubblici;
- ha adottato un regolamento in materia di reclutamento del personale secondo i principi contenuti nel D. Lgs 175/2016.
- ha adottato un regolamento in materia di accessi previsto nelle linee guida ENAC in materia di FOIA.
- ha istituito un registro degli accessi pubblicato sul sito della società a cura del Responsabile della Trasparenza a seguito della pubblicazione delle Linee Guida 97/2016 ANAC approvate con Deliberazioni nn. 1309 e 1310/2016
- ha adottato il modello organizzativo D. Lgs 231/2001 andando ad integrare il piano Anticorruzione e Trasparenza;
- ha nominato due organismi monocratici di vigilanza (OdV) e di Valutazione alla fine dell'attestazione della Trasparenza (OiV).

INFORMATIVA SULL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La società è partecipata al 100% dal Comune di Monteriggioni, opera nella forma dell' *in-house providing* è sottoposta a controllo analogo per statuto ed è soggetta a direzione e coordinamento dal Comune di Monteriggioni stesso come da approvazione del regolamento deliberato dal C.C. n. 35/2017.

7. Conclusioni

MONTERIGGIONI AD 1213 srl
A capitale interamente pubblico con direzione e coordinamento del Comune di Monteriggioni
Via Cassia Nord 150 - 53035 Monteriggioni
mail: annodominii213@monteriggioniturismo.it pec: annodominii213@pec.monteriggioniturismo.it
www.monteriggioniturismo.it
tel. e fax 0577304305 P.I. 01069370524

La società opera prevalentemente nel settore dei servizi turistici e culturali ed è pertanto esposta a rischi connessi:

- all'andamento dei flussi turistici
- alla variabilità della domanda di servizi turistici
- all'andamento dei costi operativi

La Società ha richiesto all'Amministrazione Comunale la pronta riapertura dei camminamenti della cinta muraria in vista della stagione primaverile ed estiva, periodo di forte attrazione turistica della città di Monteriggioni. La riapertura dei camminamenti assume rilievo nell'ambito della gestione operativa della società, in quanto consente il ripristino della piena fruizione di uno dei principali asset turistico-culturali del territorio. Tale circostanza appare idonea a favorire il consolidamento dei flussi di visitatori e a sostenere, nel tempo, il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione.

La società monitora costantemente tali fattori al fine di mantenere gli equilibri economici e finanziari.

In conclusione, l'anno 2025 è stato indubbiamente un anno fuori dall'ordinario, con la concomitanza di un investimento importante nelle strutture di Abbadia Isola che hanno drenato molte risorse e la chiusura improvvisa dei camminamenti. Quest'ultimi sono una fonte di reddito primaria per la società e un'importante attrazione turistica per Monteriggioni, pertanto, necessitano di una riapertura quanto prima.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono verificati eventi di rilievo tali da incidere in modo significativo sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, fatto salvo il proseguimento delle attività volte alla riapertura dei camminamenti della cinta muraria del castello.

Per l'esercizio 2026 la società prevede il consolidamento delle attività di gestione dei servizi turistici e culturali del territorio.

Un elemento di particolare rilievo per le prospettive economiche della società è rappresentato dalla prevista riapertura dei camminamenti della cinta muraria del castello, che costituiscono una delle principali attrazioni turistiche del territorio.

La società continuerà a monitorare l'andamento dei flussi turistici e l'evoluzione dei costi operativi al fine di garantire il mantenimento degli equilibri economico-finanziari.

Auspico che il 2026 riporti il giusto equilibrio economico-finanziario nella società, come è successo negli anni precedenti dando la possibilità alla Società di crescere e rispondere in maniera efficiente a tutte le necessità di cui l'Amministrazione Comunale necessita.

Andrea Ferrini

Amministratore Unico Monteriggioni AD1213 Srl

Monteriggioni, 09 marzo 2026

IL SOTTOSCRITTO NICOLA TONVERONACHI, AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA 2-QUINQUIES DELLA LEGGE 340/2000, DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO E' CONFORME ALL'ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'.