Fondazione
P. e C. Mazzocchi

Via Vittorio Emanuele II n. 26,
25030 COCCAGLIO (BS)
P.IVA 00724370986 – C.F 82000930170

Bilancio consuntivo 2025
Relazione di missione

INDICE

1) INFORMAZIONI GENERALI SULL'ENTE
- INFORMAZIONI GENERALI DELL'ENTE 3
- LA MISSIONE PERSEGUITA 4
- LE ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE 5
- SEDI E ATTIVITA' SVOLTE 7
- INQUADRAMENTO GIURIDICO 7
- ISCRIZIONE NEL REGISTRO UNICO NAZIONALE DEL TERZO SETTORE 7

2) DATI SUI FONDATORI E SULLE ATTIVITA' SVOLTE NEI LORO CONFRONTI, COMPOSIZIONE ORGANI 8

3) REGIME FISCALE-CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE VOCI DI BILANCIO 9

4) FATTI, NOTIZIE DI RILEVO E ACCADIMENTI INTERVENUTI NEL CORSO DELLA GESTIONE

NOTA ILLUSTRATIVA STATO PATRIMONIALE ATTIVO
- IMMOBILIZZAZIONI 10
- CREDITI 12
- DISPONIBILITA' LIQUIDE 13
- RATEI E RISCONTI 13

NOTA ILLUSTRATIVA STATO PATRIMONIALE PASSIVO
- PATRIMONIO NETTO 14
- FONDI AMMORTAMENTO E RISCHI 14
- DEBITI 15
- RATEI E RISCONTI 17

ANALISTI COMPONENTI DEL RENDICONTO GESTIONALE – ONERI E COSTI
- PRINCIPALI VOCI DI COSTO 18
- COSTO DEL PERSONALE 21
- RAPPORTO RETRIBUTIVO DIPENDENTI 23
- COSTI ORGANO ESECUTIVO 23
- COSTI ORGANO DI CONTROLLO 25
- EROGAZIONI LIBERALI 26

ANALISTI COMPONENTI DEL RENDICONTO GESTIONALE – PROVENTI E RICAVI
- PRINCIPALI VOCI DI RICAVO 28
- ILLUSTRAZIONE SITUAZIONE ENTE E ANDAMENTO GESTIONE 28
- EROGAZIONI LIBERALI A FAVORE FONDAZIONE 31
- CONTRIBUTO CINQUE PER MILLE 32
- INTROITI STRAORDINARI 32

5) PROPOSTA DESTINAZIONE AVANZO 33

6) DESCRIZIONE ATTIVITA' RACCOLTA FONDI 33

7) ILLUSTRAZIONE SITUAZIONE ENTE, EVOLUZIONE GESTIONE ED MANTENIMENTO EQUILIBRI FINANZIARI 34

INFORMAZIONI GENERALI SULL'ENTE

Nome dell'ente	*Fondazione Pompeo e Cesare Mazzocchi Onlus*
Codice Fiscale	*82000930170*
Partita IVA	*00724370986*
Forma giuridica e qualificazione ex D.lgs. n. 117/2017 e/o D.lgs. n. 112/2012	*Onlus*
Indirizzo sede legale	*Via Vittorio Emanuele II n. 26 – Coccaglio (Bs)*
Aree territoriali di operatività	*Coccaglio e Torbole Casaglia*
Valori e finalità perseguite	*La Fondazione non ha scopo di lucro ed opera esclusivamente per fini di solidarietà sociale, offrendo assistenza socio-sanitaria nei confronti delle persone anziane e dei disabili totalmente o parzialmente non autosufficienti. La Fondazione svolge la propria attività nei settori dell'assistenza sociale e socio-sanitaria.*
Attività statutarie (art. 5 Decreto Legislativo 117/2017 e/o art. 2 D.lgs. n. 112/20017)	*La Fondazione adempie alle proprie finalità di tutela delle persone anziane e dei disabili oggetto del proprio scopo istituzionale prevalentemente istituendo e gestendo servizi sociali e socio-sanitari di natura residenziale e non. La Fondazione nell'adempimento dei propri scopi istituzionali, può cooperare con Enti Pubblici e Privati e sottoscrivere convenzioni che ne regolino i rapporti, oltre a partecipare alla costituzione di soggetti sia pubblici che privati, aventi analoghi scopi ed alla gestione delle conseguenti attività.*
Altre attività svolte in maniera secondaria	*Costituzione di un "Museo di Arte Orientale" per la valorizzazione del patrimonio artistico derivante dal lascito; gestione locazione di appartamenti.*
Collegamenti con altri enti del Terzo Settore	*Fondazione Don Gnocchi, Fondazione Richiedei, Fondazione Casa di Dio e altre Fondazioni RSA del nostro territorio, Associazione Anziani Coccaglio, Volontari del Soccorso Aido, Associazione Aquilone Torbole Casaglia, Associazione Girasole di Coccaglio, Protezione Civile comune di Coccaglio.*

Collegamenti con enti pubblici (aziende sanitarie, comuni, ospedali, ipab, …)	*Azienda Speciale Consortile Ovest Solidale ambito n. 2, ASST Franciacorta, ATS Brescia, ASST Spedali Civili, Comune di Coccaglio, Comune di Torbole Casaglia.*
Contesto di riferimento	*Provincia di Brescia con particolare rilevanza nelle zone limitrofe alle due sedi in cui opera la Fondazione, Coccaglio e Torbole Casaglia.*
Rete associativa cui l'ente aderisce	*Uneba – Osservatorio RSA Università Liuc*

MISSIONE PERSEGUITA

La Fondazione Pompeo e Cesare Mazzocchi Onlus è sorta a Coccaglio nel 1978 per volontà del Signor Cesare Mazzocchi che alla sua morte, avvenuta nel 1961, lasciava tutti i suoi averi con l'obbligo di istituire una Casa di Riposo per gli Anziani.
Il core business della Fondazione è previsto dall'art. 3 dello Statuto: "*La Fondazione non ha scopo di lucro ed opera esclusivamente per fini di solidarietà sociale, offrendo assistenza socio-sanitaria nei confronti di persone anziane e dei disabili totalmente o parzialmente non autosufficienti*".
La Fondazione svolge la propria attività nei settori dell'assistenza sociale e socio-sanitaria, con particolare riferimento alla tutela dei soggetti anziani e dei disabili del proprio territorio.
Nel perseguimento delle proprie finalità opera senza distinzione di nazionalità, cultura, razza, religione, sesso, censo, condizione sociale e politica.

ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE A COCCAGLIO

Situata nel centro storico di Coccaglio, la Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) Mazzocchi è un ente che dal 1979 si occupa della cura e dell'assistenza delle persone più bisognose.
La Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) ospita, per un periodo o a tempo indeterminato, persone anziane non autosufficienti o in difficoltà che hanno bisogno di cure e di una articolata assistenza, fornendo loro prestazioni alberghiere, servizi specifici a carattere assistenziale, sanitario e riabilitativo.
La RSA ospita 86 persone anziane non autosufficienti di cui 70 accolte come ospiti accreditati poiché godono del contributo sanitario regionale (posti letto autorizzati in via definitiva ed accreditati con contratto dalla Regione Lombardia) e n. 16 autorizzati in via definitiva ma non accreditati dalla Regione Lombardia, quindi non assistiti da contributo sanitario (n. 10 autorizzati e n. 6 sollievo).

COMUNITA' RESIDENZIALE PER ANZIANI A TORBOLE

La Comunità Residenziale Anziani (CRA), inaugurata nel 2021, accoglie persone anziane lievemente compromesse nell'autonomia**,** con bisogni di varia tipologia, di ordine non solo abitativo, ma anche relazionale, assistenziale e sociale.
Ubicata al piano superiore di "Villa dei Gelsi", dispone di 24 posti letto (10 camere doppie e 4 singole). Gli spazi comuni prevedono la possibilità di soggiornare per attività di gruppo, per i pasti o per ricevere visite.
La struttura non solo offre un ambiente familiare e sicuro, ma cerca anche di salvaguardare l'indipendenza e le autonomie di chi la abita. Gli operatori propongono durante la giornata diverse attività di vita comunitaria, naturalmente prestando molta attenzione alle esigenze personali e rispettose della libertà individuale (attività di assistenza alla persona, supervisione nella gestione della terapia farmacologica, prestazioni riabilitative, servizi socio sanitari, alberghieri e di animazione).

MINI ALLOGGI PROTETTI A COCCAGLIO

I Mini Alloggi Protetti (MAP) siti in Coccaglio e adiacenti alla RSA, sono destinati ad anziani autosufficienti che, per mantenere la propria autonomia di vita, necessitano di una situazione abitativa adeguata alle proprie condizioni di età, salute e di una situazione "protetta". Gli utenti possono usufruire di una rete di servizi offerti dalla Fondazione (pasti a domicilio, servizi sanitari, assistenziali ed alberghieri) in risposta ai diversi bisogni espressi.
Gli 11 Mini Alloggi Protetti sono destinati ad ospitare 1-2 utenti per appartamento.

CENTRI DIURNI DI COCCAGLIO E TORBOLE

Collocato a ponte tra la realtà familiare ed il ricovero in RSA, il Centro Diurno Integrato (CDI) è un servizio semiresidenziale che eroga prestazioni ad elevato contenuto socio-sanitario finalizzato a migliorare la qualità di vita degli anziani evitandone o ritardandone il ricovero in struttura.
Il CDI fornisce principalmente accoglienza alle persone anziane in condizioni di non autosufficienza o con un livello di autonomia ridotto a causa di problematiche di natura prevalentemente fisica, che necessitano di supervisione, tutela, sostegno ed aiuto nello svolgimento di alcune delle attività di vita quotidiana.
La capienza di ciascun CDI, Coccaglio e Torbole, è di n. 15 posti per anziani ultrasessantacinquenni (autorizzati ed accreditati dalla Regione Lombardia).

MISURA 4 RSA APERTA

La *Misura 4 - RSA Aperta*, contrattualizzata con ATS di Brescia, è un modello di assistenza domiciliare promosso da Regione Lombardia che eroga un voucher in servizi a supporto dei caregiver, con l'obiettivo di per ritardare l'istituzionalizzazione dell'anziano.
Il servizio è rivolto a persone con diagnosi di demenza e/o decadimento cognitivo certificati da un medico specialista e ad anziani non autosufficienti di età superiore ai 75 anni, riconosciuti invalidi al 100% .
Il servizio non comporta alcun costo per gli utenti, in quanto finanziato dal Sistema Sanitario Regionale, e prevede una serie di interventi socio-sanitari a domicilio (igiene, stimolazione cognitiva, mantenimento capacità motorie e riabilitazione, servizi infermieristici, supporto psicologico per utenti e caregiver ecc.) erogati da personale qualificato.
Il servizio viene gestito dalla Cooperativa Elefanti Volanti.

SERVIZI DOMICILIARI

Nell'ambito distrettuale n. 2, a far data dal 1 aprile 2021, la Fondazione ha aderito ad un percorso di cooperazione tra 7 unità, tra cui RSA e cooperative, per la realizzazione di un progetto esecutivo integrato di azioni ed interventi riguardanti il sostegno domiciliare di persone in condizioni di fragilità.
Ad ogni utente è garantito un progetto individualizzato con prestazioni quali aiuto per la cura dell'igiene personale, alimentazione e condizioni sanitarie, supporto psicologico, aiuto nella gestione degli spazi familiari, supporto per le persone con deterioramento cognitivo, aiuto nelle relazioni e nella mobilità del territorio.
Il servizio si avvale di uno staff composto da assistenti sociali ed operatori qualificati con esperienza per assistere al meglio ciascun utente.

SEDI E ATTIVITA' SVOLTE

- n. 1 Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A) a Coccaglio
- n. 1 Comunità Residenziale per Anziani (CRA) a Torbole Casaglia
- n. 11 Mini Alloggi Protetti (MAP) a Coccaglio
- n. 1 Centro Diurno Integrato (C.D.I) a Coccaglio
- n. 1 Centro Diurno Integrato (C.D.I) a Torbole Casaglia
- Misura 4 – RSA Aperta - sul territorio
- Servizi Assistenza Domiciliare – sul territorio

INQUADRAMENTO GIURIDICO

La Fondazione Pompeo e Cesare Mazzocchi O.N.L.U.S. è stata eretta in Ente Morale il 23/04/1965 con decreto del Presidente della Repubblica e ha svolto la propria attività istituzionale in qualità di I.P.A.B. sino al 01/03/2004 quando ha modificato la sua veste giuridica ottenendo personalità giuridica di diritto privato.
Con D.G.R. VII/16469 del 23/12/2004 è stata deliberata, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. 1/2003, la trasformazione in *ONLUS* senza scopo di lucro dell'*I.P.A.B.* denominata *"Fondazione Pompeo e Cesare Mazzocchi Onlus"* e l'iscrizione della Fondazione nel registro regionale delle persone giuridiche private al n. 1927 del 01/03/2004.

ISCRIZIONE AL RUNTS

Con il D.L. n. 117 del 3/07/2017 è stato emanato il "Codice del Terzo Settore" con l'obbiettivo di riordinare e revisionare la regolamentazione degli Enti del Terzo Settore. La rivisitazione della disciplina civilistica e fiscale si è resa necessaria principalmente per disciplinare in modo uniforme il mondo del non profit, di cui fa parte anche la Fondazione Mazzocchi. La riforma del Terzo settore prevede l'istituzione di un registro unico per tutti gli enti che vi appartengono (R.U.N.T.S.), un solo codice che disciplini gli aspetti civili, contabili e fiscali, ed obblighi stringenti di rendicontazione per garantire la massima trasparenza di gestione. Attraverso la *comfort letter* della Direzione Generale Concorrenza, la Commissione EU prende atto del carattere estremamente variegato del Terzo settore in Italia e del fatto che gli Enti del Terzo settore sono tenuti a non distribuire i proventi realizzati, destinandoli allo svolgimento delle attività di interesse generale.
Il 1° gennaio 2026, con l'entrata in vigore del regime fiscale degli Enti del Terzo Settore (ETS) e delle imprese sociali, è stato abrogato il D.lgs. 460/1997 limitatamente alle disposizioni relative alla disciplina delle ONLUS (articoli da 10 a 29). Contestualmente, è cessata l'Anagrafe delle ONLUS.
La Fondazione, con delibera n. 07 del 13/03/2026, ha approvato l'adeguamento del proprio Statuto alle disposizioni della Riforma del Terzo Settore.
In data 27/03/2026 è stata presentata domanda di iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS).

DATI SUGLI ASSOCIATI/FONDATORI E SULLE ATTIVITA' SVOLTE NEI LORO CONFRONTI

La Fondazione non è partecipata da alcun ente pubblico e/o privato. Gli unici organi della Fondazione sono il Consiglio di Amministrazione e il suo Presidente oltre al revisore dei conti.
Per quanto illustrato in precedenza la Fondazione non presenta alcuna compagine partecipativa e non vi sono né Associati e/o Fondatori a cui rendere conto.

COMPOSIZIONE CDA ALLA DATA 31.12.2025

PRESIDENTE
CAPITANIO CRISTINA

VICE PRESIDENTE
FOSSATI EUGENIO ANGELO

CONSIGLIERI
DE PASCALIS DANILO
MASSETTI ELIO
DON ROSSI GIANFRANCO
DON VERGA ADRIANO

Il *Consiglio di Amministrazione* è l'organo esecutivo, cui è affidata la conduzione dell'*Ente*, nel rispetto della *mission* e dello statuto, i cui componenti sono nominati con le seguenti modalità:

- n. 1 nominato dal Sindaco del Comune di Coccaglio;
- n. 1 nominato dal Sindaco del Comune di Torbole Casaglia;
- n. 1 nominato dal Presidente della Provincia di Brescia scelto in una terna di nomi proposta dai sindaci dei comuni di Coccaglio e Torbole Casaglia;
- il Presidente della Fondazione Monauni;
- il Parroco di Torbole;
- il Parroco di Casaglia;
- il Parroco di Coccaglio.

DIRETTORE GENERALE

BENEDETTI NICOLETTA

REVISORE DEI CONTI

NOCIVELLI MARCO

REGIME FISCALE

La Fondazione non ha regole contabili predeterminate dal Codice civile o dallo Statuto adottato. Quest'ultimo prevede l'obbligo di approvare, entro il 30 aprile di ciascun anno, il bilancio consuntivo (artt. 11 e 20); per l'esercizio 2025, è stato convocato il CDA per l'approvazione del bilancio, in data 22 aprile 2026.
La Fondazione ha adottato un sistema di rilevazione contabile sulla base delle disposizioni che il Codice Civile prevede per le società commerciali e che sono legalmente riconosciute valide per le ONLUS ai fini tributari (art. 20-bis, comma 2, DPR 600/73), redatto nel rispetto del principio della chiarezza con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione ed il relativo risultato di gestione.
Il Bilancio di esercizio 2025 è stato redatto in conformità all' art. 13, comma 3, D.lgs. 03/07/2017 n. 117 e del D.M. 5 marzo 2020 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ed è caratterizzato da: Bilancio Contabile suddiviso in Stato Patrimoniale (Attivo e Passivo), Rendiconto Gestionale (Costi e Ricavi), dalla presente Relazione di Missione e dal Bilancio Sociale.
I nuovi schemi introducono uno Stato Patrimoniale simile a quello adottato dalle società, e quindi dalle Onlus, di cui all'art. 2424 del Codice Civile, mentre lo scheda di Rendiconto Gestionale è suddiviso in 5 aree:

1. Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività di interesse generale
2. Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività diverse
3. Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività di raccolta fondi
4. Costi e oneri/ricavi, rendite e proventi da attività finanziarie e patrimoniali
5. Costi e oneri e proventi da attività di supporto generale

La suddivisione dei costi e ricavi è stata effettuata sulla base della tipologia di attività svolta in facendo riferimento alla contabilità generale e/o desunte dalla contabilità analitica in uso da anni.
Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- si è tenuto conto dei ricavi/proventi e dei costi/oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di pagamento o riscossione degli stessi;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura.

Si ricorda inoltre che la Fondazione beneficia del regime fiscale agevolato per le Onlus. Da sottolineare l'esenzione totale IRAP stante la qualifica di ONLUS della Fondazione (art. 1 co. 7 e 8 L.R.18/12/01 n. 27 come confermato dall'art. 77, co. 1 e co. 2, L. R. 14/07/03 n. 10).

NOTA ILLUSTRATIVA STATO PATRIMONIALE

A T T I V I T A'

Immobilizzazioni immateriali

Il valore iscritto a bilancio si riferisce principalmente agli oneri sostenuti per:
- l'acquisto di licenze e programmi informatici destinati alla gestione della contabilità e degli ospiti (quali, ad esempio, cartella socio-sanitaria e registrazione delle attività);
- i compensi professionali relativi a incarichi di consulenza, tra cui prevenzione incendi, pratiche catastali inerenti alle proprietà della Fondazione, accatastamenti, perizie giurate, progettazioni e attività analoghe.

Immobilizzazioni materiali

Fabbricati e/o immobilizzazioni materiali in corso

I valori iscritti a bilancio derivano da perizie asseverate relative a:
- fabbricati strumentali destinati all'espletamento delle attività istituzionali dell'Ente, ubicati nei Comuni di Coccaglio e Torbole, il cui valore è stato incrementato dagli interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel corso degli anni;
- fabbricati a reddito riferiti agli immobili situati nel Comune di Torbole;
- fabbricato a reddito sito nel Comune di Coccaglio, acquisito a titolo di donazione nell'anno 2019.

Per quanto concerne i fabbricati strumentali, si evidenzia che nel mese di dicembre 2025 sono stati ultimati i lavori, avviati nell'anno precedente, relativi a interventi di manutenzione straordinaria finalizzati all'efficientamento energetico. Tali interventi hanno incluso, tra l'altro, la realizzazione del cappotto termico sulle pareti perimetrali, il rifacimento della copertura con nuova impermeabilizzazione e coibentazione, nonché la sostituzione di tutti serramenti con elementi ad altre prestazioni. Tutti i lavori, nonché gli interventi locali di miglioramento antisismico, sono stati realizzati nell'ambito delle agevolazioni previste dal Superbonus 110% ed hanno interessato i tre edifici destinati a RSA, Centro Diurno Integrato- Minialloggi e la "Casa del Fondatore", siti nel Comune di Coccaglio.
Si è altresì provveduto alla realizzazione di ulteriori interventi straordinari, tra cui il rifacimento dei bagni assistiti della RSA, comprensivo del rinnovo degli impianti elettrici e idraulici, della sostituzione dei sanitari e dell'installazione di vasche per disabili e docce attrezzate.
Infine, sono stati dotati tutti i mini alloggi protetti di zanzariere e sono iniziati i lavori di ristrutturazione di un appartamento sito in Via Mazzocchi 13 a Torbole Casaglia.

Terreni Torbole

Valore residuo dei terreni di proprietà della Fondazione siti nel Comune di Torbole Casaglia, dopo la cessione delle aree avvenuta nel 2023.

Automezzi

Non risultano automezzi di proprietà della Fondazione, a seguito della rottamazione, avvenuta nel presente esercizio, del Porter Piaggio.

Impianti specifici e/o generici

l valore iscritto riguarda la realizzazione di impianti presso le diverse UDO e/o appartamenti di proprietà della Fondazione, tra cui impianti di climatizzazione, rete wi-fi, sistemi antifurto, illuminazione a LED, impianti per ossigenoterapia, sistemi di controllo accessi e impianti di chiamata ecc..

Nel corso dell'esercizio 2025 si è provveduto all'installazione di impianti di climatizzazione presso i mini alloggi protetti a Coccaglio e presso la Sala della Seta a Torbole Casaglia nonchè alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione dei corridoi al primo e secondo piano della RSA.

Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico, è stata sostituita la centrale termica a servizio della RSA e dei CDI/MAP con sistemi centralizzati per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di accumulo, mentre sulla copertura è stato installato un nuovo impianto fotovoltaico con inverter.

Contestualmente, tutte le stanze della RSA ed i bagni assistiti sono stati dotati di sollevatori a binario a soffitto per un significativo abbattimento delle barriere architettoniche.

Si segnala infine l'installazione di un impianto di videocitofono presso la CRA di Torbole.

Attrezzature (sanitarie, tecnico economali) ed altri beni mobili sanitari e non

I valori iscritti nel bilancio sono quelli relativi al valore di acquisto delle attrezzature e altri beni mobili al lordo dell'I.V.A., aumentati degli acquisti effettuati negli anni ed al netto di eventuali dismissioni di cespiti obsoleti.

Nel 2025 sono stati acquistati i seguenti beni e/o attrezzature:

- n. 2 sedie doccia
- n. 1 ecografo
- n. 1 monitor per rilevazione parametri
- n. 1 cabina doccia
- n. 1 barella doccia elettrica per gli stati vegetativi
- n. 2 barelle da corsia
- n. 1 tritapastiglie elettrico
- n. 1 timbratrice
- n. 6 materassi antidecubito per gli ospiti della RSA
- n. 1 cellulare
- n. 1 cordles per il CDI di Torbole
- n. 1 frigorifero per il CDI Torbole

oltre a piccole attrezzature per il servizio di manutenzione ed al riscatto di una fotocopiatrice.

Mobili ed Arredi

I valori iscritti nel bilancio sono quelli relativi al valore di acquisto di mobili ed arredi, al lordo dell'I.V.A., aumentati degli acquisti effettuati negli anni.

Nel 2025 sono state acquistate delle nuove sedie per le sale da pranzo e i saloni ricreativi della RSA.

Macchine ufficio elettroniche

I valori iscritti nel bilancio sono quelli relativi al valore di acquisto di macchine d'ufficio elettroniche (calcolatrici, computer ecc.), al lordo dell'I.V.A., aumentati degli acquisti effettuati negli anni.

Nel 2025 sono stati acquistati n. 4 computer portatili per gli operatori delle varie UDO e nr. 2 pc fissi per l'amministrazione e l'infermeria di Coccaglio oltre ad un monitor per il CDI di Torbole.

Beni di valore storico-artistico
I valori iscritti a bilancio derivano da una perizia asseverata relativamente ai beni di valore storico-artistico relativi alla collezione giapponese del Fondatore.

Magazzino c/rimanenze
Sono rappresentate in bilancio le giacenze dei materiali di consumo iscritti al valore di acquisto.

CREDITI

Sono iscritti al presunto valore di realizzo. La riscossione è prevista, per la maggior parte dei crediti, entro l'anno successivo (permane qualche posizione critica relativa agli inquilini morosi).

Crediti V/Pubblica Amministrazione
Sono esposti crediti che si vantano nei confronti della Pubblica Amministrazione (ATS per contributi sanitari, Comuni per compartecipazione rette ecc.).
Il saldo ammonta ad € 1.576,22 per quote di rette a carico dei comuni, non ancora liquidate alla data 31/12/2025.

Crediti V/clienti
I crediti verso clienti, pari a € 65.935,73, si riferiscono principalmente a rette di degenza (R.S.A., C.D.I., M.A.P., C.R.A.), servizi domiciliari, canoni di locazione relativi a unità abitative e commerciali di proprietà della Fondazione, nonché al recupero delle utenze e di altri servizi accessori. Tra le poste figurano anche importi per effetti insoluti, relativi ad addebiti SDD non andati a buon fine.
I crediti sono iscritti in bilancio secondo il loro presumibile valore di realizzo.

Crediti verso clienti per fatture da emettere
Sono esposti crediti per € 9.910,24 relativi a fatture da emettere nei confronti di clienti per royalties, spese condominiali, recupero utenze, assistenza domiciliare ecc. di competenza dell'esercizio in chiusura, per servizi prestati, ma non ancora fatturati.

Crediti verso Pubblica Amministrazione per fatture da emettere
Sono esposti crediti per € 263.472,59, principalmente nei confronti dell' ATS di Brescia per fatture da emettere al 31/12/2025, nonché crediti relativi al recupero di spese condominiali nei confronti del Comune di Torbole Casaglia. Tali importi si riferiscono ai saldi del terzo e quarto trimestre per gli extra budget degli stati vegetativi, nonché ai saldi dei contributi regionali di competenza.
I crediti sono iscritti secondo il loro presumibile valore di realizzo. La riscossione del credito è prevista entro l'anno successivo.

Crediti verso istituti di previdenza
Esposto il credito che si vanta nei confronti degli enti di previdenza INPS e INAIL.

Crediti per cauzioni
Trattasi di depositi cauzionali a suo tempo versati al fornitore AOB2 Acque Ovest Bresciano 2 per l'attivazione di contratti di fornitura di acqua. Le suddette cauzioni verranno recuperate al termine della cessazione del contratto.

Crediti v/affittuari per spese da recuperare
Tali crediti corrispondono alle spese sostenute direttamente dalla Fondazione, ma imputabili agli inquilini (assicurazioni, oneri amministrativi, utenze, manutenzioni ecc.). L'ammontare del credito è elaborato dalla Società "Gestimm Group s.r.l." che gestisce gli immobili di Torbole Casaglia in qualità di amministratore condominiale.

Altri crediti
Crediti per conguagli relativi alle utenze di acqua che verranno compensati automaticamente sulle bollette di prossima emissione.

Crediti vari v/erario
Trattasi del credito nei confronti dell'Erario per un importo di € 24.115,00, relativo all'imposta IRES anno 2025 e generato dall'eccedenza dell' acconto versato rispetto all'imposta effettivamente dovuta (a seguito della vendita delle aree).

Erario c/rimborsi imposta dipendenti
Trattasi principalmente di crediti per imposta IRPEF, per il Trattamento Integrativo Mensile (DL 3/2020), indennità di cui alla L. 207/2024, addizionali ecc. erogati dal sostituto d'imposta e che verranno compensati in sede di versamento dei contributi mensili attraverso il modello F24.

Crediti per IVA
Il credito di € 162,00 corrisponde alle risultanze dell'ultima Dichiarazione IVA.

Obbligazioni e altri titoli
Partecipazione a quote societarie presso gli Istituti Bancari BCC Oglio e Serio ed ex BCC Pompiano.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale e riguardano i saldi di conti bancari e presso le casse.

Banche
Trattasi di disponibilità liquide pari ad € 1.838.730,48 relative alle somme giacenti al 31/12/2025 sui conti correnti delle Banche Unicredit, BTL, Monte Paschi di Siena, BCC Oglio e Serio, Banca Popolare di Sondrio, BPM e sulla carta di credito prepagata Youcard Business.

Cassa contanti e assegni
Trattasi di disponibilità liquide presenti nella cassa di Coccaglio al 31/12/2025 per un totale di € 1.911,09 e di € 63,4 presenti nella cassa economale di Torbole.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei attivi rappresentano quote di proventi di competenza dell'esercizio la cui manifestazione finanziaria avverrà in esercizi successivi (recupero spese, contributi servizi domiciliari ecc.), mentre

i risconti attivi si riferiscono costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi futuri (canoni vari, assicurazioni, consulenze ecc.).

PASSIVITA'

Patrimonio Netto
È costituito dal valore patrimoniale iniziale aumentato dagli avanzi di gestione e/o decurtato dalle coperture delle perdite d'esercizio degli anni precedenti.

Fondi ammortamento
Tali fondi sono il risultato di quanto accantonato nei precedenti esercizi dal 2004 in poi e dall' incremento correlato ai nuovi investimenti effettuati nel corso dell'anno 2025, al netto delle eventuali dismissioni di cespiti.
Al fine di garantire una maggiore trasparenza informativa, sono stati istituiti conti separati per la rilevazione dei fondi ammortamento relativi agli interventi realizzati nell'ambito del Superbonus.

Fondi svalutazione crediti
Fondo creato per far fronte alla morosità di canoni di affitto e/o spese condominiali.
La somma accantonata precedentemente di 19.900,99 si ritiene sufficiente a coprire le eventuali perdite relative al mancato pagamento di fitti, oneri o rette pregresse.

Fondi vulnerabilità sismica
Fondo istituito a seguito dell'analisi della vulnerabilità sismica e dell'indagine geologica della RSA, entrambe condotte nel 2024, e successivamente chiuso a seguito della conclusione delle attività e della presentazione dei relativi risultati.

Fondo controversie legali
Fondo creato a copertura delle controverse legali in atto (Agenzia delle Entrate per classamento immobili, Procedimento M.S., INAIL per classificazione rischio operatori, recupero crediti affittuari ecc.).
Alla data del 31.12.2025 il fondo è ritenuto sufficiente per coprire le spese delle azioni legali in corso.

Fondo rischi diversi
Fondo istituito per far fronte a rischi di diversa natura, connessi in particolare ai conguagli di utenze — soprattutto per la fornitura di acqua, caratterizzata da frequenti perdite — nonché a rischi di natura assicurativa e a possibili perdite legate al mancato incasso delle rette relative ai pazienti affetti da Alzheimer e/o demenza.

Fondo rischi contenzioso catastale
Fondo creato a seguito ricezione accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate in merito ad un diverso classamento degli immobili da B1/2 (Case cura) a D4 (fine di lucro) per la CRA di Torbole e per gli immobili di Coccaglio con conseguente rischio di aumento imposte.

Fondo potenziali passività
Fondo creato a seguito richiesta avanzata dal Comune di Coccaglio in merito al recupero dell'imposta IMU relativa dal 2020 per il diverso classamento degli immobili da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto di eventuali anticipi richiesti, somme corrisposte a personale dimesso e/o quote erogate a favore di fondi di previdenza complementare

Nel corso dell'anno risulta avanzata un'unica richiesta di anticipazione TFR.

Il fondo è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data. Al 31/12/2025 il fondo ammonta ad € 557.378,25.

Fondo produttività

Riguarda l'accantonamento per incentivi aggiuntivi rispetto alla retribuzione ordinaria, relativi al premio di produzione, comprensivi dei relativi oneri di legge. Si tratta di oneri di competenza dell'esercizio 2025, che verranno liquidati nel mese di marzo 2026.

L'importo è stato definito e condiviso con le organizzazioni sindacali e le RSA nell'ambito dell'accordo decentrato per il fondo produttività del personale, riferito ai CCNL Regioni ed Autonomie Locali e UNEBA, sottoscritto in data 3 dicembre 2025.

Altri fondi dipendenti

Riguarda l'accantonamento, approvato con delibera n. 35 del 15/12/2025, per il riconoscimento di una premialità aggiuntiva per tutti i dipendenti per l'anno 2025.

Fondo dipendenti ferie non godute

Riguarda l'accantonamento per ferie, ROL, festività soppresse ecc. e relativi oneri maturati ma non ancora usufruiti dai dipendenti.

Fondo rinnovo contratti, indennità vacanza contrattuale ecc.

Fondo costituito a copertura dei costi connessi ai rinnovi contrattuali degli Enti Locali, UNEBA e del personale dirigente, riferiti ad annualità pregresse.

Per l'esercizio 2025, il fondo viene incrementato di euro 35.000, anche in considerazione del contratto delle funzioni locali e dei Dirigenti scaduti.

DEBITI

Debiti v/Banche a breve termine

Corrispondono ad € 932,50 di oneri bancari già maturati, ma che verranno liquidati entro il mese di gennaio dell'anno successivo.

Anche per l'anno 2025, non è stato necessario ricorrere a fonti di finanziamento bancario a breve termine, in considerazione dell'assenza di criticità sotto il profilo della liquidità.

Mutui e Finanziamenti (lungo termine)

Se l'indebitamento a breve termine è stato azzerato, permane l'indebitamento a medio/lungo termine, frutto di mutui contratti nel tempo per ristrutturazioni e/o per fronteggiare le necessità di liquidità che si erano create nel periodo pandemico.

Nel corso dell'esercizio è stato estinto il mutuo chirografario n. 00001026154, contratto nel 2020 con la banca BTL, ed è stata saldata l'ultima rata del prestito regionale FRISL, per la ristrutturazione dello stabile adibito a Centro Diurno Integrato - Mini Alloggi Protetti.

Ad oggi l'indebitamento a lungo termine, ridotto delle quote capitale versate nel 2025, risulta essere il seguente:

BANCA	*IMPORTO ORIGINARIO*	*DEBITO RESIDUO*
BTL 1003668	1.800.000,00	1.206.273,80
BCC OGLIO E SERIO 015227	500.000,00	142.779,06
BANCA SONDRIO 1276988	850.000,00	698.185,37
BANCO BPM 14542708	550.000,00	214.988,77
Totale	3.700.00,00	2.262.227,00

Debiti v/fornitori
L'importo iscritto a bilancio di € 238.315,37 corrisponde alle fatture registrate entro il 31/12/2025 relative alla fornitura di beni e servizi resi nell'anno, ma che saranno liquidate nel 2026.
In linea di massima corrispondono alle fatturazioni del quarto trimestre, in quanto i pagamenti sono effettuati, in base agli accordi, entro sessanta/novanta giorni dalla data dell'emissione della fattura f.m..
Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Debiti v/PA
L'importo iscritto a bilancio di € 1.549,00 riguarda il debito nei confronti del Comune di Torbole Casaglia per l'imposta TARI anno 2025 da liquidare nel 2026.

Fornitori c/fatture da ricevere
Sono iscritti in bilancio debiti per € 122.379,38 relativi a forniture di beni e servizi di competenza dell'esercizio, le cui fatture sono pervenute successivamente al 31/12/2025. Tali debiti sono valutati al loro valore nominale.

Debiti v/istituti previdenziali
Trattasi di debiti relativi agli oneri previdenziali (INPS, INPDAP ecc.) imputati agli stipendi di dicembre e alle tredicesime che verranno liquidati con F24 nel mese di gennaio 2026.

Debiti v/enti previdenziali per ricongiunzione
Trattasi di debiti per ricongiunzioni INPDAP relativi agli stipendi di dicembre 2025 che verranno liquidati nel mese di gennaio 2026.

Debiti v/erario
Le imposte erariali (ritenute Irpef dipendenti e professionisti, addizionali ecc.) riguardano gli stipendi, tredicesime e ritenute d'acconto dei liberi professionisti, liquidati nel mese di dicembre, le cui manifestazioni monetarie avverranno successivamente.
Tra debiti v/erario figura l'imposta sostitutiva sul TFR, trattenuto in azienda, da saldare entro il mese di febbraio dell'anno successivo.
I debiti relativi all'imposta IVA riguardano il mese di dicembre, dedotto l'acconto versato, da liquidarsi nel mese di gennaio 2026.

Debiti per note credito da emettere
Si riferiscono a € 1.050,41 per note credito da emettere per rettifiche su fatture del 2025.

Debiti per cauzioni versate da clienti

Nel conto sono registrati depositi cauzionali per € 246.404,68 versati a titolo di garanzia da parte di:

- inquilini (pari a tre mensilità alla stipula del contratto di locazione)
- ospiti RSA – CDI – MAP e CRA (pari ad una mensilità di retta all'ingresso in struttura).

Trattasi di depositi infruttiferi da restituire in caso di decesso/dimissione dell'ospite e/o cessazione del contratto d'affitto, previa verifica della correttezza dei pagamenti e/o buono stato degli immobili concessi in locazione.

RATEI E RISCONTI

Ratei passivi

Sono iscritti a bilancio tutti quei debiti relativi ai fornitori sia di beni che di servizi resi nell'anno 2025, ma che verranno pagati nell'esercizio successivo. Sono stati valutati, ove possibile al loro valore reale, e in taluni casi (es. utenze) sono stati stimati in modo proporzionale ai consumi dei periodi fatturati.

Rientrano nella suddetta voce anche gli interessi passivi su mutui di competenza del corrente anno, ma pagati nell'esercizio successivo.

Per l'anno 2025 l'importo ammonta ad € 6.359,76.

Risconti passivi

Proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio in chiusura, ma sono di competenza dell'esercizio successivo.

Nel conto è stato rilevato il contributo relativo allo sconto in fattura ottenuto per le opere di efficientamento energetico e interventi locali antisismici (Super bonus 110%) degli edifici siti nel comune di Coccaglio.

Il contributo viene riscontato annualmente sulla base del piano di ammortamento dell'immobile.

RENDICONTO GESTIONALE

ONERI E COSTI

Il 2025 può essere considerato un anno di progressiva stabilizzazione, nel quale si sono consolidati i segnali positivi già emersi negli esercizi precedenti. In particolare, si rileva un andamento favorevole delle entrate, in crescita rispetto ai periodi precedenti grazie ad una sempre maggior saturazione dei servizi, accompagnato da un'attenta politica di contenimento dei costi. Tale equilibrio gestionale ha contribuito a rafforzare la sostenibilità economica complessiva della Fondazione, delineando un quadro stabile e orientato al consolidamento nel medio periodo.
Nel rendiconto gestionale gli oneri sono iscritti, nel rispetto del principio della competenza temporale, al lordo dell'I.V.A. pagata per rivalsa in quanto la Fondazione non ha diritto alla detrazione dell'imposta per effetto degli artt. 19, comma 5, 19-bis e 36-bis del D.P.R. 633/72.
Nel dettaglio che segue, sono esposti i costi di maggior rilievo sostenuti dalla Fondazione:

Acquisto di beni e materiali per l'assistenza

I costi in esame riguardano l'acquisto di prodotti per l'igiene personale, materiali per le pulizie e monouso, presidi per l'incontinenza, medicinali e parafarmaci, ossigeno terapeutico, effetti letterecci, alimentazione parenterale, nonché altri beni di natura assistenziale e/o sanitaria.
Si registrano lievi incrementi per materiali di pulizia, presidi per l'incontinenza, alimentazione parenterale, effetti letterecci (coprimaterassi) e beni strumentali sanitari (quali cinture pelviche, pettorine ecc.). Gli acquisti legati all'assistenza evidenziano invece un aumento significativo, dovuto principalmente all'introduzione di imbragature per sollevatori a soffitto dedicate a ciascun ospite.
Per contro, si rileva una diminuzione degli oneri per l'acquisto di ossigeno terapeutico, imputabile ai minori consumi da parte degli ospiti precedentemente in trattamento, nonché dei costi relativi ai generi alimentari extra e ai prodotti per l'igiene.
Risultano in riduzione anche i costi per materiali medicali e medicinali, grazie, da un lato, all'introduzione di un nuovo software per la gestione del magazzino che ha consentito una maggiore efficienza nella gestione delle scorte con conseguente contenimento dei costi complessivi, e, dall'altro, a una mirata e costante attività di revisione periodica delle terapie da parte del personale medico.

Acquisti diversi

Tali oneri riguardano acquisti non assistenziali (quali carburante, materiali per manutenzione, spese per animazione, piccole attrezzature e minuterie, ecc.) e risultano in diminuzione rispetto al precedente esercizio, ad eccezione dei costi sostenuti per l'acquisto di materiali necessari alla manutenzione delle diverse pertinenze.

Trasporti ospiti RSA e CDI

Trovano imputazione nel presente conto gli oneri derivanti dal servizio di trasporto ospiti dei centri diurni di Coccaglio, Torbole e della RSA, garantito da gruppi di volontariato e/o associazioni con i quali sono state sottoscritte apposite convenzioni.
Nel 2025 sono stati deliberati contributi per € 20.000,00 ai Gruppi di volontariato ed Associazioni del territorio.

Servizi sanitari, assistenziali e alberghieri

La voce di costo in esame ricomprende l'insieme dei principali servizi di natura sanitaria, assistenziale e alberghiera erogati dalla Fondazione, includendo in particolare:

- prestazioni rese da personale sanitario e socioassistenziale operante in regime di libera professione (medici, infermieri, psicologo, assistente sociale, callista ecc.) nonché servizi erogati da soggetti terzi, quali fisioterapisti ed operatori generici;
- attività integrative e riabilitative, quali musicoterapia e pet therapy;
- servizi erogati in convenzione con enti del sistema sanitario e sociosanitario e/o Fondazioni per prestazioni professionali specialistiche;
- servizi alberghieri, tra cui la pulizia delle camere e degli ambienti comuni;
- gestione del guardaroba interno;
- gestione dei servizi territoriali, con particolare riferimento alla RSA Aperta.

Nel corso dell'esercizio si evidenzia, quale elemento di maggiore rilievo, la significativa riduzione dei costi per servizi sociosanitari, riconducibile al processo di internalizzazione della gestione della CRA e del CDI di Torbole, avviato a decorrere dal 1° luglio 2024. A seguito di tale riorganizzazione, nel 2025 risultano completamente azzerati i costi precedentemente sostenuti per l'affidamento del servizio alla cooperativa esterna; tali oneri trovano ora integrale imputazione tra i costi del personale, riflettendo una diversa classificazione contabile conseguente alla gestione diretta.

Si rileva, inoltre, una diminuzione dei costi sostenuti per i servizi domiciliari, in linea con la contrazione della domanda, che trova riscontro anche nei minori ricavi.

Parallelamente, a fronte di un incremento della domanda di servizi da parte dell'utenza, si registra un aumento dei costi del personale impiegato nei servizi di RSA Aperta. Tale incremento è coerente con i maggiori volumi di attività erogata ed è compensato da un corrispondente aumento dei ricavi.

Rispetto all'esercizio precedente, si rileva inoltre un incremento degli oneri per prestazioni mediche in regime di libera professione dovuto al riconoscimento della reperibilità diurna.

In aumento anche i costi per prestazioni specialistiche (nutrizionista, assistente sociale, psicologo ecc.) per l'ampliamento delle ore di assistenza garantite, in risposta alle maggiori esigenze sanitarie degli ospiti.

Altri servizi sanitari

Costi sostenuti per l'esecuzione di elettrocardiogrammi all'interno della RSA e/o refertazione presso strutture esterne.

Servizio mensa

Il servizio mensa rappresenta uno dei principali costi della Fondazione, in quanto rivolto a tutti gli ospiti e/o utenti delle diverse unità d'offerta.

Si tratta di un costo soggetto all'adeguamento dei corrispettivi contrattuali agli indici ISTAT, con un andamento variabile in funzione del grado di saturazione dei posti e del conseguente numero di pasti erogati.

Nell'esercizio si rileva un incremento dei costi per RSA, CDI e MAP, mentre si registra una diminuzione per la CRA.

Servizio lavanderia con noleggio

Sono imputati i costi relativi al servizio di lavanderia con noleggio della biancheria piana per la Residenza Sanitaria, i Centri Diurni, i Mini Alloggi Protetti e la Comunità Residenziale.

La voce evidenzia una lieve riduzione dei costi, riconducibile a un attento monitoraggio e a una gestione più efficiente del servizio.

Utenze

La voce di costo presenta un andamento altalenante, influenzato da una pluralità di fattori, tra cui l'andamento dei prezzi delle materie prime energetiche, i livelli di consumo e gli effetti derivanti dagli interventi di efficientamento energetico realizzati negli ultimi esercizi.

Con riferimento alle UDO di Coccaglio, si evidenzia una diminuzione dei costi per l'energia elettrica e combustibile per il riscaldamento. Tale riduzione è riconducibile, da un lato, a condizioni di mercato più favorevoli rispetto all'esercizio precedente e, dall'altro, agli effetti positivi derivanti dagli interventi di efficientamento energetico realizzati, quali l'installazione di isolamento termico, la sostituzione della caldaia e il rinnovo degli infissi dei vari immobili. La Fondazione ha già iniziato a beneficiare di tali interventi, i cui effetti si prevede saranno ancora più evidenti nei prossimi esercizi, anche in considerazione della futura entrata in funzione dell'impianto fotovoltaico.

Per quanto riguarda le unità di Torbole, si registra una riduzione dei consumi di energia elettrica, a fronte però di un incremento dei consumi di gas. Tale dinamica può essere ricondotta a differenti condizioni di utilizzo degli impianti e a variabili stagionali, che hanno inciso in modo diverso sulle due componenti energetiche.

Una voce di particolare rilievo è rappresentata dal costo dell'acqua, che risulta in aumento sia per la sede di Coccaglio che per quella di Torbole. L'incremento è imputabile sia ai maggiori consumi sia agli adeguamenti tariffari applicati dal fornitore.

Al fine di migliorare il monitoraggio e il controllo dei consumi, presso il Centro di Torbole sono stati installati appositi rilevatori, che consentono una più puntuale attribuzione dei costi ai singoli centri di costo e una maggiore trasparenza nella gestione delle risorse. Alla luce degli incrementi registrati, la voce in oggetto sarà oggetto di costante monitoraggio nei prossimi esercizi, anche al fine di individuare eventuali ulteriori margini di efficientamento.

Manutenzione

Oltre ai consueti canoni annuali relativi alla manutenzione ordinaria – tra cui rientrano, a titolo esemplificativo, i servizi di disinfestazione, la manutenzione delle apparecchiature d'ufficio, degli impianti antincendio e del generatore, la gestione degli ascensori, la sanificazione dell'acqua, gli interventi di spurgo, la manutenzione delle aree verdi, nonché la manutenzione di tutti gli impianti e attrezzature - si evidenziano, nel corso dell'esercizio, i principali interventi di natura straordinaria:

- sostituzione dell'illuminazione esterna e dei faretti, nonché rifacimento delle lastre della pavimentazione della corte interna della Cascina Portone;
- tinteggiatura della Sala della Seta presso Villa dei Gelsi;
- tinteggiatura dei balconi e delle ringhiere della RSA;
- sostituzione dell'argano dell'ascensore principale della RSA;
- rifacimento della pavimentazione degli ascensori della RSA;
- sostituzione di tutti i NASPI della RSA;
- rifacimento della copertura dello stabile CDI-MAP e dell'alloggio del custode, a seguito di danni causati da eventi atmosferici;
- sostenimento degli oneri di manutenzione connessi alla nuova centrale termica, comprensivi della nomina del "Terzo Responsabile";
- abbattimento e/o potatura, nei parchi delle diverse unità immobiliari, di piante ad alto fusto divenute potenzialmente pericolose.

Nel conto manutenzione, è ricompreso anche l'onere relativo alle sostituzioni del manutentore/custode della RSA durante i periodi di ferie, al fine di garantire la continuità del servizio.

Costi del personale

Le risorse umane che hanno concorso all'erogazione dei vari servizi della Fondazione sono le seguenti:

DIPENDENTI AL 31/12/2023		DIPENDENTI AL 31/12/2024		DIPENDENTI AL 31/12/2025	
ASA + OSS	39	ASA + OSS	48	ASA + OSS	46
INFERMIERI	12	INFERMIERI	14	INFERMIERI	14
FISIOTERAPISTI	2	FISIOTERAPISTI	2	FISIOTERAPISTI	2
ANIMATRICI	2	ANIMATRICI/COORD.	3	ANIMATRICI/COORD.	2
MANUTENTORE	1	MANUTENTORE	1	MANUTENTORE	1
GUARDAROBIERA	2	GUARDAROBIERA	1	GUARDAROBIERA	1
ASSISTENTE SOCIALE	1	ASSISTENTE SOCIALE	1	ASSISTENTE SOCIALE	1
		ASS. FAMILIARE	1	ASS. FAMILIARE	1
AMMINISTRATIVI	4	AMMINISTRATIVI	4	AMMINISTRATIVI	4
TOTALE	**63**		**75**		**72**

Personale volontario

La Fondazione non si avvale di personale volontario *rendicontato* per lo svolgimento delle proprie attività. Sono comunque presenti Associazioni di Volontariato del territorio che svolgono, in affiancamento al team di educatori/animatori, attività ricreative e di socializzazione a favore di ospiti e utenti.

Le collaborazioni più significative sono nate, in particolare con le Associazioni "Il Girasole" e "L'Aquilone" che da tempo operano nelle nostre strutture per offrire compagnia, divertimento e piacevoli attività ai nostri ospiti ed utenti.

Servizi esternalizzati

La Fondazione ha affidato in outsourcing i servizi mensa, pulizie camere ed ambienti comuni, guardaroba interno, lavanolo biancheria piana e divise operatori.

L' Ente si è avvalso, al fine di raggiungere gli standard richiesti, anche di alcune collaborazioni libero professionali (medici, infermieri professionali, assistente sociale, psicologa, musicoterapista, pet-therapy, callista ecc.) oltre a convenzioni con la ASST Franciacorta e le Fondazioni Don Gnocchi e Richiedei per prestazioni specialistiche.

COLLABORATORI AL 31/12/2025	
MEDICI STRUTTURA	7
INFERMIERI	3
MEDICI SPECIALISTI	5
FISIOTERAPISTI	2
MUSICOTERAPISTA	1
PET THERAPY	1
PSICOLOGA	1
ASSISTENTE SOCIALE	1
CALLISTA	1
TOTALE	**22**

L'assistenza

L'organizzazione della RSA e dei CDI continua a essere definita nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di parametri assistenziali, basati sul sistema dei "minutaggi", che prevede l'attribuzione di tempi standard di assistenza per ciascun ospite.
Anche nel corso del 2025 è stato garantito un livello assistenziale superiore rispetto a quanto previsto dagli standard di Regione Lombardia, assicurando così un'elevata qualità dei servizi erogati agli ospiti. Tale risultato è stato conseguito nonostante la persistente e significativa carenza di personale nel settore sociosanitario, che coinvolge diverse figure professionali, tra cui medici, infermieri, operatori sociosanitari ed educatori.
Le difficoltà nel reperimento di tali professionalità, in particolare per la figura dell'ASA/OSS, hanno richiesto un impegno continuo e significativo nelle attività di ricerca e selezione del personale, al fine di preservare gli standard qualitativi dei servizi.
Il 2025 ha rappresentato inoltre l'anno di avvio e completamento della riorganizzazione del personale ASA/OSS presso la RSA, con un incremento di 27 ore settimanali di assistenza dedicata agli ospiti.
Per far fronte alla carenza di personale, i contratti dei dipendenti part-time precedentemente articolati su 4 ore giornaliere sono stati rimodulati a 6 ore, con conseguente miglioramento della qualità del servizio erogato.
Anche il monte ore del personale infermieristico è stato incrementato, con un potenziamento complessivo di 15 ore settimanali, garantendo una maggiore presenza nelle fasce pomeridiane.
A supporto di tali esigenze, oltre al rafforzamento delle collaborazioni con istituti scolastici del territorio mediante l'attivazione di percorsi di tirocinio rivolti alle principali figure professionali coinvolte, è stato avviato, in collaborazione con il CFP Zanardelli, un corso di formazione per ASA, con conclusione prevista entro l'estate 2026.

I costi del personale

I costi complessivamente sostenuti per il personale dipendente (stipendi e contributi) nell'ultimo triennio sono i seguenti:

PERSONALE DIPENDENTE	2022	2023	2024	2025
Stipendi e altri oneri (contributi ass. sanitaria integrativa, buoni welfare, premialità ecc.)	1.400.101,93	1.410.892,32	1.511.059,59	1.788.722,74
Contributi (Inps-Inpdap-Inail ecc.)	366.299,72	369.482,06	397.225,63	460.545,12
Totale costo dipendenti	1.766.401,65	1.780.374,38	1.908.285,22	2.249.267,86

Rispetto al precedente esercizio, si rileva un significativo incremento dei costi del personale, imputabile sia ai rinnovi contrattuali intervenuti sia al processo di internalizzazione del personale impiegato presso la CRA e il CDI di Torbole, precedentemente affidato ad una cooperativa esterna fino al 30 giugno 2024.
Tale operazione ha comportato il trasferimento diretto in capo alla Fondazione dei relativi oneri retributivi e contributivi, precedentemente ricompresi nei costi per servizi, determinando un conseguente incremento della voce "costi del personale".

Nel corso dell'esercizio, l'Ente ha inoltre provveduto a:

- erogare, a partire dai cedolini di agosto 2025, la somma di € 50,00 (da proporzionarsi in caso di orario di lavoro a tempo parziale) a cadaun dipendente UNEBA quale acconto sul rinnovo contrattuale in corso;

- rinnovare le proposte di trattamento migliorativo per le figure di ASA/OSS e infermieristiche inquadrate con contratto UNEBA, al fine di favorire la fidelizzazione del personale;
- riconoscere specifiche indennità ("gettoni") per i salti riposo effettuati con preavviso entro le 24 ore;
- erogare le ore di lavoro straordinario svolte dalle figure ASA, OSS e infermieri durante il periodo di ferie estive;

Rapporto retributivo dipendenti
Rapporto tra retribuzione annua lorda massima e minima dei lavoratori dipendenti dell'*Ente (1/8)* è rispettato (art.16 del D.lgs. 117/2017 e smi calcolato sulla retribuzione annua lorda).

Costi organo esecutivo
A far data dal 01/01/2022, l'organo esecutivo non percepisce alcun onere.

Acc. TFR – TFR liquidato
La quota accantonamento TFR corrisponde al totale delle indennità maturate a favore dei dipendenti nell' anno 2025 rilevate dallo studio paghe MAD di Gavardo, la quota di rivalutazione, le somme TFR corrisposte alla previdenza complementare e la quota di TFR erogata ai lavoratori il cui rapporto contrattuale è cessato nel corso dell'anno.

Accantonamento produttività
La quota di accantonamento per la produttività corrisponde al totale del relativo costo, comprensivo degli oneri, da erogarsi nel mese di marzo 2026, pur essendo di competenza dell'esercizio corrente, come stabilito dagli accordi sindacali.

Accantonamento rinnovi contrattuali + IVC
Nel corso dell'esercizio si è proceduto a effettuare un accantonamento pari a € 35.000,00, finalizzato a coprire i maggiori oneri derivanti dai rinnovi contrattuali scaduti, nonché dall'eventuale riconoscimento dell'indennità di vacanza contrattuale (IVC).

Accantonamento ferie non godute
Il fondo è stato adeguato sulla base delle ferie e dei permessi ROL maturati e non goduti dal personale alla data del 31/12/2025.

Altri indumenti di servizio e DPI
Nel corso dell'anno la Fondazione ha seguito le raccomandazioni ATS in merito all'utilizzo dei dispositivi di protezione delle vie respiratorie in funzione del rischio e del contesto, integrandole con ulteriori precauzioni stabilite dal Responsabile Sanitario della struttura.
Le consistenti scorte disponibili hanno consentito di contenere i costi di acquisto.

COSTO	2022	2023	2024	2025
Acq. DPI	14.015,53	8.349,07	9.467,41	5.378,64

Costi e consulenze di formazione
La Fondazione, anche per l'anno 2025, ha aderito al bando "*Formare per Assumere"* dedicato ai datori di lavoro che assumono persone prive di lavoro e contestualmente attuano un percorso formativo.

Nei costi sono registrate le fatture di consulenza e formazione della Società Dieffe Forma Service S.r.l..
Tutti gli altri corsi sono stati finanziati dal "*Fondo interprofessionale per la formazione continua Fonter*" cui la Fondazione aderisce. Rimangono a carico dell'Ente gli oneri relativi alle ore formative del personale dipendente rientrati nell'orario di servizio.

Altri costi del personale
Riguardano i costi sostenuti dalla Fondazione per le visite annuali del medico competente, gli esami dei dipendenti ed il lavaggio delle divise degli operatori che ammontano ad € 15.669,27.

Ammortamenti
Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate in funzione dell'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti. I coefficienti utilizzati sono i seguenti:
- fabbricati: 3%
- automezzi: 20%
- impianti vari e macchinari: 6,25%
- impianti telefonici 12,50%
- attrezzature: 6,25%
- mobili e arredi: 5%
- macchine d'ufficio ordinarie: 12%
- macchine d'ufficio elettroniche: 20%
- oneri pluriennali 20%
- altri beni mobili sanitari e non 12,50%
- software 20%

Accantonamento svalutazione crediti
Si decide di non effettuare ulteriori accantonamenti in quanto il fondo risulta congruo per coprire eventuali perdite relative al pagamento di fitti, oneri o rette non pagate.

Rimanenze iniziali
Sono riportate in bilancio le giacenze dei materiali di consumo iscritti, alla fine dello scorso esercizio valutate al costo di acquisto o di produzione ai sensi del comma 1 n. 9 dell'art. 2426 del Codice Civile.

Accantonamento vari
Per l'esercizio 2025 è stato effettuato un accantonamento di euro 40.000,00 al fine di far fronte a ulteriori rischi connessi alle utenze, a rischi di natura assicurativa e a possibili perdite legate alle rette relative ai pazienti affetti da Alzheimer. E' stato altresì effettuato un accantonamento a fronte di alcuni interventi di natura strutturale, per i quali sono già stati acquisiti i relativi preventivi.

Spese di funzionamento
Trovano imputazione in tale voce gli oneri relativi a:
- ✓ consulenza privacy
- ✓ consulenza fiscale, tributaria e revisore dei conti
- ✓ consulenza legale
- ✓ consulenze tecniche, amministrative, legali, notarili
- ✓ canone noleggio attrezzature, automezzi, leasing
- ✓ gestione smaltimento rifiuti

- ✓ cancelleria e materiale d'ufficio
- ✓ spese e oneri bancari
- ✓ assicurazioni
- ✓ spese informatiche
- ✓ automezzi
- ✓ rimborsi vari
- ✓ quote associative
- ✓ spese amministrative
- ✓ abbonamenti
- ✓ imposte diverse

Per l'esercizio 2025 si registra un incremento di diverse voci di costo. In particolare, risultano in aumento i premi assicurativi, il costo per il servizio di gestione degli infestanti, gli oneri dell'amministratore condominiale e della coprogettazione, nonché le spese informatiche connesse all'implementazione delle licenze del software per la gestione del magazzino farmaci e dei PAI comprensivi delle relative attività di consulenza.
Si registrano, inoltre, maggiori oneri bancari, principalmente connessi all'avvio delle procedure di recupero delle rette tramite SDD, nonché un incremento dei rimborsi spese dovuto all'intensificarsi dei viaggi necessari per la gestione diretta del CDI e della CRA di Torbole, precedentemente affidati a una cooperativa esterna.
Ulteriori incrementi riguardano le consulenze tecniche, in particolare quelle connesse alla progettazione dell'impianto di climatizzazione dell'immobile CDI-MAP. A ciò si aggiungono i costi per consulenze relative agli accatastamenti e al rilascio delle certificazioni energetiche, nonché le spese per consulenze fiscali, legali e per il servizio paghe.
Si evidenzia, invece, una lieve diminuzione dei costi relativi all'acquisto di cancelleria, alla gestione degli automezzi, ai canoni di noleggio, agli oneri per lo smaltimento dei rifiuti, alle consulenze amministrative.
I compensi spettanti agli organi di controllo, oltre agli oneri di legge, sono i seguenti.

Compensi	2022	2023	2024	2025
Commercialista-Revisore	7.000,00	7.000.00	7.000,00	7.000,00
Organismo di Vigilanza	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00

Interessi passivi bancari e su mutui

Grazie alla notevole disponibilità di liquidità sui conti correnti, non si è reso necessario ricorrere a forme di finanziamento a breve termine.
Permane, invece, l'indebitamento a medio-lungo termine, contratto per far fronte a interventi di ristrutturazione e a pregresse esigenze di liquidità, come dettagliatamente illustrato a pagina 16. Per quanto riguarda gli interessi sui mutui, il 2025 si è configurato come un anno di stabilizzazione, caratterizzato da tassi variabili competitivi, sebbene ancora su livelli medi. L'onere complessivo degli interessi passivi ammonta ad € 82.277,34.

Sopravvenienze passive

L'imputazione di € 6.203,89 al conto "sopravvenienze passive" è riferita a conguagli per la fornitura di acqua relativi ad esercizi precedenti, nonché a fatture di competenza del precedente esercizio, pervenute successivamente alla chiusura del bilancio e, pertanto, non imputate nello stesso.

Imposta IRES

Le imposte rappresentano l'imposizione IRES sul patrimonio immobiliare, calcolata sul reddito fondiario e sugli affitti secondo il principio di competenza in quanto l'attività istituzionale della Fondazione, trattandosi di ONLUS, è esente al fine dell'imposta.
Per l'anno 2025 l'imposta ammonta ad € 23.681,00 con applicazione dell'aliquota al 12,00%, cioè ridotta al 50% ai sensi dell'art. 6 del DPR 601/73.

Imposta IMU

Con il decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (G.U. n. 284 del 6 dicembre 2011, supplemento ordinario n. 251) è stato introdotto dal 2012 il pagamento dell'imposta IMU. Il totale dell'imposta liquidata per il 2025, relativa agli immobili e/o terreni nei Comuni di Coccaglio e Torbole, è pari a € 15.077,00.

Imposta di registro

Imposte pagate dalla Fondazione per la registrazione, il rinnovo e/o disdetta dei contratti di locazione. Dette imposte vengono addebitate nella quota del 50% all'inquilino.

Imposta TARI

Per l'esercizio 2025, l'ammontare complessivo della tassa sui rifiuti (TARI) risulta pari a € 6.653,00 per il Comune di Coccaglio e a € 3.186,00 per il Comune di Torbole. Tali importi sono stati determinati sulla base delle tariffe vigenti applicate dai rispettivi enti locali e tengono conto delle superfici dichiarate, nonché delle modalità di utilizzo degli immobili. La spesa si riferisce alla copertura dei costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani, secondo quanto previsto dalla normativa in materia.

Ritenuta fiscale

Trattasi della ritenuta fiscale del 26% applicata sulle somme depositate sui conti deposito che per l'anno 2025 ammonta ad € 8.783,60.

Contributi liberali ad associazioni

Per l'anno 2025 sono stati erogati € 2.300,00 a gruppi e/o associazioni di volontariato che svolgono prevalentemente attività ricreative a favore di ospiti ed utenti presso le varie Unità d'Offerta della Fondazione.

Oneri gestione museo

Onere comprensivo della quota erogata a favore dell'Ente Monauni quale contributo forfettario per l'utilizzo dei locali sede del Museo di Arte Giapponese, di proprietà della Fondazione, nonché delle relative spese. Sono altresì inclusi gli oneri per consulenze connesse alle attività di supporto, supervisione e assistenza per lo spostamento e il trasporto delle opere presso altra sede museale.

Spese condominiali immobili

Oneri inerenti la gestione dell'appartamento sito in Via Castrezzato a Coccaglio, per la quota a carico della Fondazione.

PROVENTI E RICAVI

Le entrate dell'attività caratterista della Fondazione riguardano principalmente le rette di:

- n. 70 posti letto RSA Coccaglio
- n. 15 posti CDI Coccaglio
- n. 15 posti CDI Torbole

accreditati presso la Regione Lombardia con erogazione di contributo

- n. 16 posti letto RSA autorizzati
- n. 11 Mini Alloggi Protetti Coccaglio
- n. 24 posti letto CRA
- servizi di assistenza domiciliare
- servizio Misura 4 RSA Aperta

Di seguito l'andamento degli aumenti delle rette dell'ultimo triennio:

RETTE RSA MENSILI	**2023**	**2024**	**2025**
ACCREDITATI	1.730,00	1.730,00	1.745,00
ACCREDITATI NON RESIDENTI	1.780,00	1.780,00	1.810,00
AUTORIZZATI RESIDENTI	1.920,00	1.920,00	1.940,00
AUTORIZZATI NON RESIDENTI	2.260,00	2.260,00	2.295,00
RETTE CDI COCCAGLIO	**2023**	**2024**	**2025**
RETTA RESIDENTI	25,00	25,00	25,00
RETTA NON RESIDENTI	26,00	26,00	26,00
RETTA P.TIME	17,00	17,00	17,00
TRASPORTO NON RESIDENTI	5,00	5,00	5,00
PASTI	6,50	6,50	6,50
RETTE CDI TORBOLE	**2023**	**2024**	**2025**
RETTA INTERA RESIDENTI	25,00	25,00	25,00
RETTA INTERA NON RESIDENTI	26,00	26,00	26,00
RETTA P.TIME	17,00	17,00	17,00
TRASPORTO NON RESIDENTI	5,00	5,00	5,00
PASTI	6,50	6,50	6,50
RETTE MAP	**2023**	**2024**	**2025**
ALLOGGIO SINGOLO	970,00	970,00	990,00
ALLOGGIO DOPPIO	1.220,00	1.220,00	1.240,00
RETTE CRA	**2023**	**2024**	**2025**
ALLOGGIO SINGOLO	1.690,00	1.690,00	1.690,00
ALLOGGIO DOPPIO	1.595,00	1.595,00	1.595,00
SINGOLO NUOVI ING.NON RES.			1.710,00
DOPPIO NUOVI ING. NON RES.			1.610,00

Di seguito sono dettagliati, per centro di costo, gli introiti principali della Fondazione Mazzocchi degli ultimi tre anni relativamente all'attività caratteristica:

PROVENTI	2023	2024	2025
RSA rette da enti pubblici	12.941,02	14.690,15	12.327,19
RSA rette da privati	1.689.120,08	1.708.624,32	1.726.149,70
CDI Coccaglio rette da privati	110.886,50	107.760,00	116.441,50
CDI Torbole rette da privati	89.158,50	80.358,50	102.672,00
MAP rette da privati	129.658,92	128.857,10	123.445,10
MAP prestazioni accessorie	7.395,00	5.452,00	9.321,00
Co-progettazione Ambito 2	39.285,11	52.907,80	46.949,94
CRA rette da privati	378.094,76	399.134,06	415.137,51
CRA rette da enti pubblici	15.255,40	35.808,47	28.078,30
Introiti prestazioni acc. RSA	367,40	-	-
Contributi Regionali	1.845.598,10	1.872.555,07	1.922.112,09
Totale introiti	4.317.760,79	4.406.147,47	4.502.634,33

ILLUSTRAZIONE SITUAZIONE ENTE E ANDAMENTO DELLA GESTIONE

RSA:

Nel corso dell'esercizio, come precedentemente illustrato, sono stati portati a compimento i lavori di ristrutturazione straordinaria finanziati mediante Superbonus 110%, finalizzati all'efficientamento energetico e al miglioramento antisismico della struttura. Tali opere consentiranno, nel medio-lungo periodo, una significativa riduzione dei costi energetici e di riscaldamento, oltre a garantire un miglioramento del comfort ambientale e del microclima interno, con benefici tangibili per ospiti e personale.

In affiancamento agli interventi strutturali, si è provveduto all'installazione di sollevatori a parete in ciascuna stanza degli ospiti. Tale dotazione ha rappresentato un importante miglioramento sotto il profilo assistenziale e organizzativo, in quanto ha permesso una gestione più agevole e sicura degli spostamenti degli ospiti, contribuendo al contempo a ridurre il carico fisico sul personale e a migliorare complessivamente le condizioni di lavoro.

Ad inizio 2025 sono stati inoltre completati i lavori di rifacimento dei bagni assistiti, con l'installazione di nuove docce e vasche specificamente progettate per utenti con disabilità o ridotta mobilità. Gli interventi hanno permesso di elevare ulteriormente gli standard di sicurezza, accessibilità e qualità del servizio offerto.

Per quanto concerne le risorse umane, il turnover registrato nel corso dell'anno ha richiesto un significativo impegno nelle attività di selezione e inserimento di nuovi operatori. Nonostante ciò, grazie a un'efficace organizzazione interna e al costante presidio dei processi assistenziali, non si sono rilevate criticità nella continuità e nella qualità dei servizi erogati.

Con riferimento all'area socio-sanitaria, il potenziamento delle prestazioni, con un incremento di 27 ore settimanali dell'assistenza ausiliaria e di 15 ore di assistenza infermieristica hanno contribuito a migliorare il livello complessivo di assistenza e il benessere degli ospiti, rafforzando l'offerta dei servizi alla persona.

Le entrate relative alle rette di ospitalità hanno raggiunto l'importo di € 1.726.149,70 grazie alla completa saturazione dei posti letto.
Tutto ciò ricordando che l'andamento delle entrate "rette RSA" è legato all'occupazione dei posti letto per ospiti in stato vegetativo il cui ricovero non prevede alcuna compartecipazione alla spesa per i familiari e pertanto non rientra nel fatturato essendo totalmente a carico del Servizio Sanitario Regionale. Tale introito trova collocazione nella voce "Contributi regionali".
L'occupazione nel 2025 ha raggiunto una saturazione media del 99,62%. L'ottimo risultato evidenzia quindi una immediata risposta alle domande di ammissione quando si rendono disponibili dei posti letto.
In data 31/12/2025 la struttura ospitava complessivamente n. 86 ospiti di cui 62 accreditati, 8 stati vegetativi e 16 autorizzati. La composizione per genere vede 15 uomini e 71 donne.
Nel corso dell'anno si è registrata una sola dimissione, dovuta al trasferimento di un ospite su posto accreditato presso altra struttura.

CDI Coccaglio:
Per il Centro Diurno Integrato gli interventi di manutenzione straordinaria hanno seguito gli stessi criteri di consolidamento e riqualificazione della RSA.
Sotto il profilo gestionale, il Centro è gestito prevalentemente da personale dipendente, garantendo continuità organizzativa e assistenziale; fanno eccezioni le prestazioni mediche, affidate a professionisti esterni in libera professione.
Rispetto dell'andamento altalenante registrato nell'esercizio precedente, nel corso del 2025 si è rilevata una maggiore stabilità delle presenze, con un tasso di saturazione complessivo pari al 92,63%. Tale dato evidenzia un buon livello di utilizzo del servizio e una sostanziale continuità nella domanda.
Alla data del 31/12/2025 risultano presenti n. 17 utenti, di cui 10 inseriti a tempo pieno e 7 con frequenza part-time. Nel corso dell'anno si sono registrate n. 6 dimissioni, riconducibili prevalentemente all'aggravarsi delle condizioni cliniche degli ospiti, con conseguente necessità di accesso a livelli assistenziali più elevati.
Nel 2025 si è inoltre proceduto a un potenziamento delle attività rivolte agli utenti, con particolare riferimento alle sedute di fisioterapia di gruppo, alle attività animative e alle iniziative ricreative. Queste ultime sono state ulteriormente arricchite grazie al contributo del gruppo di volontariato, la cui presenza ha rappresentato un valore aggiunto in termini di socializzazione, stimolazione cognitiva e miglioramento della qualità della vita degli ospiti.

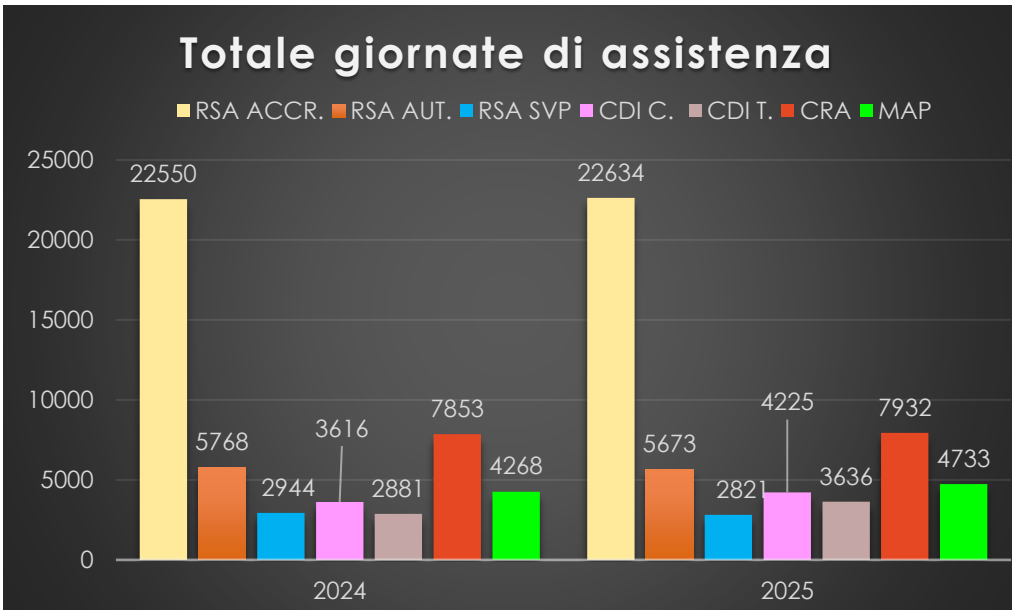
CDI Torbole:
Il servizio è gestito prevalentemente da personale dipendente; fanno eccezione il servizio di fisioterapia, affidato alla ditta Fisiomedicalservice, nonché il servizio medico e le sostituzioni infermieristiche, garantiti tramite incarichi a liberi professionisti.
Nel corso dell'esercizio si sono registrate alcune difficoltà nel raggiungimento del pieno tasso di occupazione degli utenti, dovute principalmente a dinamiche connesse al turnover, con una saturazione media pari all' 88,43%. Tali criticità sono state progressivamente superate, consentendo di conseguire la completa saturazione dei posti entro la fine dell'anno.
Alla data del 31/12/2025 risultano presenti n. 18 utenti, di cui 11 inseriti a tempo pieno e 7 con frequenza part-time.
Anche per il Centro di Torbole si sottolinea il significativo apporto del gruppo di volontariato, la cui presenza ha contribuito in modo rilevante al benessere degli ospiti, favorendo occasioni di socializzazione e più in generale, un miglioramento della qualità della vita.

Mini Alloggi Protetti:
Anche i minialloggi sono stati interessati da interventi di manutenzione straordinaria, realizzati secondo i medesimi criteri di consolidamento strutturale e riqualificazione adottati per il CDI; a tali interventi si sono aggiunte l'installazione di zanzariere e la dotazione di impianti di climatizzazione in ciascuna unità abitativa, con conseguente miglioramento del comfort abitativo e della qualità degli spazi.
Alla data del 31/12/2025 è stato raggiunto il pieno tasso di occupazione, con la saturazione di tutti i n. 11 minialloggi protetti, a conferma dell'elevata domanda e della rispondenza del servizio ai bisogni dell'utenza.

Comunità Residenziale per Anziani:
Come il Centro Diurno di Torbole, anche la Comunità Residenziale per Anziani è gestita da personale dipendente, ad eccezione del servizio di fisioterapia, affidato alla ditta Fisiomedicalservice, e delle sostituzioni infermieristiche, garantite da liberi professionisti.
Nel corso dell'anno si sono registrate alcune difficoltà legate sia agli ingressi che al peggioramento delle condizioni cliniche di alcuni ospiti, che hanno comportato dimissioni per trasferimento in strutture sanitarie residenziali. La saturazione media delle presenze è stata del 91,14%, con un totale di 12 dimissioni e 21 ospiti registrati alla data del 31/12/2025.

RSA Aperta – Misura 4:
La Fondazione ha in essere un contratto con ATS per l'erogazione delle prestazioni previste dalla D.G.R. n. X/7769/18 e s.m.i., con remunerazione a carico del Fondo Sanitario Regionale. Il servizio, avviato da ottobre 2021, è attualmente gestito da una Cooperativa e coinvolge le seguenti figure professionali: ASA, OSS, IP, FKT, educatori, psicologo ecc. oltre all'equipe multidimensionale che valuta le persone ammissibili alla misura.
Al 31/12/2025 il servizio è attivo per nr. 11 utenti.

Servizi domiciliari: convenzione Comune di Torbole - Co-progettazione:
In data 1 aprile 2021 è nato un percorso di cooperazione tra 7 unità tra cui RSA e cooperative per la realizzazione di un progetto esecutivo integrato di azioni ed interventi riguardanti il sostegno domiciliare di persone in condizioni di fragilità.
Le entrate di questo progetto sperimentale sono state di € 46.949,94 in diminuzione rispetto al precedente esercizio. Rimangano a carico della Fondazione, come per i precedenti anni, le retribuzioni dell'assistente sociale, degli addetti all'assistenza domiciliare forniti dalla Cooperativa e il costo dello psicologo libero professionista della Fondazione.



Contributi Regionali

Com'è noto già dal 2011, i contributi sanitari assegnati alle RSA ed ai CDI sono soggetti a budgetizzazione.
L' ATS di Brescia per l'anno 2025 ha deliberato i seguenti budget:

UNITA' D'OFFERTA	ANNO 2023	ANNO 2024	ANNO 2025
RSA	1.222.283,67	1.343.562,43	1.400.982,24
CDI Coccaglio	94.908,49	94.908,48	98.070,15
CDI Torbole	89.770,80	91.049,90	89.951,15
RSA Aperta	11.316,10	15.616,22	15.616,22
Totali	1.418.279,06	1.545.137,03	1.604.619,76

Gli introiti extra-budget relativi alle presenze di ospiti in stato vegetativo sono stati di € **317.492,45** contro i € **331.956,20** dello scorso anno.

Con Delibera 4680 – Determinazioni in merito all'impatto sul settore sociosanitario dei rinnovi CCNL di settore – seconda fase attuativa, ai sensi della DGR XII/3730/2024, dal 01/01/2025 sono stati ridefiniti i seguenti contributi:

UDO	CLASSE	CONTRIBUTO
RSA	TIPICA CLASSE 1	56,8
RSA	TIPICA CLASSE 1 ICA	62,3
RSA	TIPICA CLASSE 2	56,8
RSA	TIPICA CLASSE 2 ICA	62,3
RSA	TIPICA CLASSE 3	45,5
RSA	TIPICA CLASSE 3 ICA	51
RSA	TIPICA CLASSE 4	45,5
RSA	TIPICA CLASSE 4 ICA	51
RSA	TIPICA CLASSE 5	45,5
RSA	TIPICA CLASSE 5 ICA	51
RSA	TIPICA CLASSE 6	45,5
RSA	TIPICA CLASSE 6 ICA	51
RSA	TIPICA CLASSE 7	34,2
RSA	TIPICA CLASSE 7 ICA	39,7
RSA	TIPICA CLASSE 8	34,2
RSA	TIPICA CLASSE 8 ICA	39,7

Erogazioni liberali – oblazioni

Nel corso dell'anno 2025 sono state incassate erogazioni liberali provenienti da privati e/o lasciti di cauzioni da parte di familiari di ospiti deceduti per un totale di € 9.750,00 destinati all' acquisto di beni e/o attrezzature per gli ospiti come disposto dal Consiglio di Amministrazione.

Introiti e ricavi

Trattasi di introiti di piccola entità, relativi al recupero di oneri bancari.

Abbuoni ed arrotondamenti attivi
Trattasi principalmente di piccole variazioni degli importi incassati da parte degli inquilini per i canoni di locazione.

Introiti relativi alla gestione immobiliare
I contratti d'affitto degli immobili di proprietà della Fondazione ubicati nei comuni di Coccaglio e Torbole Casaglia, hanno generato entrate per € 170.919,71.
Alla data del 31/12/2025 risultano sfitti due appartamenti siti in Via Mazzocchi 13 a Torbole Casaglia, di cui uno è oggetto di interventi di ristrutturazione attualmente in fase di completamento.
Le entrate derivanti dalla concessione in uso della "Sala della Seta" a privati, associazioni del territorio e amministratori condominiali ammontano ad € 840,00 annue.
Le royalties relative alla concessione in uso dei locali ed attrezzature del centro cottura di Coccaglio e per la gestione dei distributori bevande di Torbole sono pari a € 1.738,70.
I proventi per l'utilizzo di locali, attrezzature ed utenze presso Villa Gelsi ammontano a € 57.600,00.
Come previsto dal bando di gara per l'appalto dei servizi di ristorazione collettiva per il periodo 01/09/2021 - 31/08/2029 i costi per le utenze, calcolate sulla base del conteggio analitico dei consumi rilevati dai contatori, sono a totale carico della ditta appaltatrice.
Tra i ricavi anche l'addebito delle spese (utenze, assicurazioni, manutenzioni varie, amministrazione ecc.) sostenute dalla Fondazione ma che sono, in tutto o in parte, di competenza degli inquilini ed a loro fatturate.

Contributo 5 per mille
Da tempo la Fondazione promuove una campagna per la raccolta del 5 per mille dell'I.R.P.E.F. a favore delle attività della Fondazione. Il comma 6 dell'art. 3 della legge n. 244 del 2007 prevede che "I soggetti di cui al comma 5 ammessi al riparto devono redigere, entro un anno dalla ricezione delle somme ad essi destinate, un apposito e separato rendiconto dal quale risulti, anche a mezzo di una relazione illustrativa, in modo chiaro e trasparente la destinazione delle somme ad essi attribuite".
Per l'anno 2025 il contributo ammonta a euro 1.657,97 (2024-2023) e, unitamente alle oblazioni ricevute da privati, viene interamente destinato a fini istituzionali, in conformità alle disposizioni del Consiglio di Amministrazione.

Altri ricavi - recupero oneri vari
Nelle diverse voci di bilancio sono distintamente imputati i ricavi relativi alla fatturazione a terzi per il recupero di spese sostenute a vario titolo, ma di competenza di altri soggetti.

Rimanenze finali
Sono riportate in bilancio le giacenze dei materiali di consumo iscritti, alla fine dello scorso esercizio, al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Più precisamente sono state valutate al costo di acquisto o di produzione ai sensi del comma 1 n. 9 dell'art. 2426 del Codice Civile le rimanenze di generi alimentari, sanitarie, assistenziali e prodotti di pulizia.

Interessi attivi bancari
A seguito cessione delle aree in Torbole Casaglia, le disponibilità liquide sono state accreditate sul c/c Banco BPM che ha presentato l'offerta migliore di rendimento.
Gli interessi attivi bancari maturati ammontano ad € 33.782,78 al lordo della ritenuta.

Sopravvenienze attive
Le sopravvenienze attive si riferiscono principalmente al riconoscimento, da parte di ATS dell'iperproduzione relativa all'esercizio precedente.

Risarcimenti Assicurativi
Registrati due risarcimenti pervenuti a seguito danni atmosferici.

Introiti bandi formativi
A seguito adesione al bando formativo "*Formare per assumere – incentivi occupazionali associati a voucher per l'adeguamento delle competenze*" e al "*Fondo FNC e nuove competenze"* sono pervenuti contributi per € 23.475,00.

DESTINAZIONE DELL'AVANZO

Come previsto dall'art. 16 dello Statuto è fatto espresso divieto alla Fondazione di distribuire, anche in modo indiretto, utili e avanzi di gestione nonché fondi, riserve o capitale durante la vita della Fondazione a meno che la destinazione o la distribuzione non siano imposte per legge.
L'avanzo di gestione viene totalmente reinvestito nelle attività istituzionali della Fondazione ai sensi dello statuto e destinato alla copertura delle perdite pregresse.
L'utile anno 2025 è pari ad € **128.377,69.**

RACCOLTA FONDI

La Fondazione provvede ad un'attività di raccolta fondi secondo le seguenti modalità:

- partecipando a Bandi promossi da Enti Pubblici e/o da Enti Privati
- sensibilizzando di stakeholder all'effettuazione degli adempimenti necessari per la devoluzione a favore della Fondazione stessa del cinque per mille (comunicazioni a parenti, dipendenti e fornitori, avvisi sul sito internet).

SITUAZIONE DELL'ENTE - ANDAMENTO DELLA GESTIONE E PREVISIONI

Nel corso dell'anno, come per gli esercizi precedenti, sono proseguiti con continuità gli obiettivi strategici di contenimento dei costi e di ottimizzazione delle risorse disponibili, unitamente alla massimizzazione dei ricavi derivanti dall'attività istituzionale. Tali azioni si inseriscono in un più ampio percorso di gestione orientato all'equilibrio economico-finanziario della struttura e al miglioramento dell'efficienza complessiva dei processi organizzativi e assistenziali.
Nel mese di dicembre 2025 si sono conclusi i lavori di manutenzione straordinaria avviati nel 2024 nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico e miglioramento antisismico locale (Superbonus 110%), relativi agli edifici siti nel Comune di Coccaglio. Tali interventi consentiranno un significativo miglioramento delle prestazioni energetiche complessive degli immobili, con conseguenti effetti attesi di contenimento dei costi delle utenze nel medio-lungo periodo.
Le entrate dell'attività caratteristica risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente, principalmente grazie alla crescente saturazione dei posti disponibili, che ha consentito un migliore utilizzo della capacità ricettiva della struttura, nonché all'adeguamento delle rette e all'incremento dei contributi regionali.
Particolare attenzione è stata dedicata alla gestione delle risorse umane e al miglioramento della qualità dei servizi erogati. Nel corso del 2025 è stata infatti realizzata una riorganizzazione del personale ASA, con un incremento complessivo delle ore di assistenza dedicate agli ospiti. In tale contesto, i contratti part-time sono stati rimodulati mediante l'aumento del monte ore giornaliero, con effetti positivi sulla continuità assistenziale e sulla qualità percepita del servizio.
È stato inoltre potenziato il servizio infermieristico, con un aumento delle ore di presenza e una maggiore copertura nelle fasce orarie pomeridiane.
Parallelamente, per far fronte alle persistenti criticità legate al reperimento di personale qualificato, sono state rafforzate le collaborazioni con istituti scolastici del territorio mediante l'attivazione di percorsi di tirocinio, ed è stato avviato, in collaborazione con il CFP Zanardelli, un corso di formazione per la figura di ASA, la cui conclusione è prevista nel 2026.
La gestione operativa si conferma complessivamente equilibrata ed efficiente, anche grazie alle azioni di riorganizzazione interna e al costante monitoraggio delle dinamiche economico-finanziarie.
L'indebitamento a lungo termine permane su livelli elevati, in continuità con gli esercizi precedenti, in quanto correlato ai mutui contratti per il finanziamento degli interventi strutturali e per far fronte alle esigenze emerse negli anni passati. Tale esposizione risulta tuttavia gestita in modo sostenibile e coerente con le capacità finanziarie dell'Ente.
Nel complesso, la gestione evidenzia un andamento positivo e in miglioramento, non emergendo, allo stato attuale, elementi di criticità tali da compromettere gli equilibri economici e finanziari nel breve e medio periodo.
Per il prossimo esercizio, l'attività della Fondazione continuerà ad essere orientata al consolidamento degli equilibri raggiunti, attraverso un attento controllo dei costi e dei ricavi, nonché dei flussi finanziari, fatte salve eventuali criticità derivanti da eventi straordinari e non prevedibili.

Il Legale Rappresentante
Capitanio Cristina