

TOR PAGNOTTA 23 SRL

Sede Sociale: Via Pietro Borsieri n. 2A - Roma

Capitale Sociale: Euro 10.405,00

Codice Fiscale e iscrizione Registro delle Imprese di Roma: 04532241009

R.E.A. 775822

Relazione sulla gestione Accompagnatoria al Bilancio

chiuso al 31.12.2025

Signori Soci,

nel corso dell'esercizio 2025 la Società ha proseguito le attività relative alla realizzazione dell'intervento edilizio nel comparto Z4.

Il programma di sviluppo prevede la costruzione del fabbricato denominato "Edificio 4", sito nel comparto Z4 dell'area urbana di Tor Pagnotta (Roma), in attuazione della normativa vigente in materia di "Piano Casa".

La capacità edificatoria è stata ampliata mediante l'acquisto delle cubature dalla CRTP Srl, perfezionato in data 27 dicembre 2022 con l'utilizzo di risorse finanziarie proprie, nonché mediante l'acquisizione delle cubature di proprietà della Romana Scavi Srl, avvenuta in data 28 marzo 2023 con il supporto finanziario del socio Ghella, entrambe formalizzate con rogito del Notaio Misurale.

Con il conseguimento di queste operazioni, la Società si è trovata in grado di procedere autonomamente alla realizzazione di un intero fabbricato, per complessive circa 38 unità abitative e 6 unità a destinazione commerciale.

Nel mese di novembre 2023 il permesso di costruire, originariamente rilasciato in favore del Consorzio Tp2, è stato frazionato e volturato alle singole società consorziate. A seguito di tale operazione, la Tor Pagnotta 23 Srl ha ottenuto la titolarità del proprio permesso di costruire, potendo quindi iniziare i lavori per la realizzazione dell'intervento.

I lavori sono stati avviati in data 25 novembre 2024, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo. Alla data della presente relazione risultano completate le opere di scavo e realizzata la struttura in calcestruzzo armato fino al settimo solaio. Le attività procedono in linea con le previsioni programmatiche.

Evoluzione prevedibile della gestione

La struttura in calcestruzzo armato sarà terminata entro l'estate del 2026 mentre la realizzazione dell'involucro esterno e delle partizioni interne si completerà entro l'autunno del 2026. Si prevede il completamento dell'edificio per l'estate dell'anno 2027.

BILANCIO 2025

L'esercizio chiuso al 31.12.25 è stato caratterizzato da rilevanti finanziamenti concessi dal socio di maggioranza Ghella Spa, resisi necessari per sostenere i lavori di costruzione.

Il bilancio del presente esercizio chiude con una perdita pari ad € 49.659.

Per i dettagli di bilancio si rimanda alla Nota Integrativa, mentre per l'analisi dei flussi finanziari si rimanda al Rendiconto Finanziario di cassa.

ALTRE INFORMAZIONI

PERSONALE

Nel corso dell'esercizio 2025, non ci sono state variazioni relative al personale. Il numero medio dei dipendenti durante il periodo di riferimento è il seguente:

	2025	2024
Dirigenti:	n. 1	n. 1
Impiegati:	n. 1	n. 1
Operai:	n. 1	n. 1
Totale	n. 3	n. 3

**RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI ED IMPRESE SOTTOPOSTE
AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

In conformità a quanto previsto dai patti tra i Soci, la Tor Pagnotta 23 S.r.l. intrattiene con la controllante Ghella S.p.A. i seguenti rapporti:

- A) Servizi di gestione Amministrativa, legale e finanziaria;
- B) Servizi di assistenza alla funzione commerciale e nelle vendite;
- C) Servizi di assistenza tecnica e alla progettazione.

Per un dettaglio dei suddetti rapporti si rimanda a quanto commentato nella nota integrativa.

In ottemperanza ai disposti n° 1 e 3 del 2° Comma dell'art. 2428 del cod. civ. si precisa che:

1. la Società non ha svolto alcuna attività nel campo della ricerca e dello sviluppo;
2. la Società non possiede azioni o quote proprie o di Società Controllanti, né ha acquistato o alienato durante l'esercizio azioni o quote di controllanti, anche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona.

L'AMMINISTRATORE UNICO

TOR PAGNOTTA 23 SRL

Sede Sociale: Via Pietro Borsieri n. 2A - Roma

Capitale Sociale: euro 10.405,00

Codice Fiscale e iscrizione Registro delle Imprese di Roma: 04532241009 R.E.A. 775822

BILANCIO AL 31/12/2025

STATO PATRIMONIALE – ATTIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	0	0
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	14.850	4.823
2) Impianti e macchinari	5.503	1.642
3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) Altri cespiti e macchinari	513	0
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	20.866	6.465
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0
1) Partecipazioni azionarie in		
e) altre società	1.661	1.661
2) Crediti verso		
d – bis) altri		
d2) altri debitori		
esigibili entro l'anno	0	0
esigibili oltre l'anno	456	0
Totale crediti verso altri	456	0
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	2.117	1.161
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	22.983	8.126
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
1) Materie prime sussidiarie e di consumo	0	0
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	5.147.874	3.351.548
3) Lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Prodotti finiti e merci	35.000	35.000
5) Acconti	6.000	0
I) TOTALE RIMANENZE	5.188.874	3.386.548

II) CREDITI		
1) Crediti verso clienti:	0	0
2) crediti verso imprese controllate:	0	0
3) crediti verso imprese collegate	0	0
4) crediti verso impresa controllante		
esigibili entro l'anno	223.586	0
esigibili oltre l'anno	0	0
Totale crediti verso controllante	223.586	0
5) crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
5bis) crediti tributari		
esigibili entro l'anno	156.522	418.684
esigibili oltre l'anno	0	0
Totale crediti tributari	156.522	418.684
5ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'anno	105.264	92.868
esigibili oltre l'anno	0	0
Totale crediti per imposte anticipate	105.264	92.868
5quater) crediti verso altri		
a) verso altre imprese		
esigibili entro l'anno	1.221	27.433
esigibili oltre l'anno	0	0
a) verso altri		
esigibili entro l'anno	121.787	121.789
esigibili oltre l'anno	0	0
Totale crediti verso altri	123.008	149.222
II) TOTALE CREDITI	608.380	660.774
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMM.NI	0	0
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) banche e depositi postali	161.293	28.133
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	16	16
Totale disponibilità liquide	161.309	28.149
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C)	5.958.563	4.075.471
D) RATEI E RISCONTI		
1) ratei attivi	0	0
2) risconti attivi	23.968	4.734
Totale ratei e risconti attivi	23.968	4.734
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	6.005.514	4.088.331

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO		
I) Capitale	10.405	10.405
II) Riserva da sovrapprezzo azioni	0	0
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	2.100	2.100
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve di conversione/di consolidamento/ di patrimonio netto	612.922	612.922
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) riportati a nuovo	1.374.096	1.514.506
IX) Utile (perdita) esercizio	(49.659)	(140.410)
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	1.949.864	1.999.523
B) FONDI RISCHI ED ONERI	0	0
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	17.061	6.017
D) DEBITI		
1) Obbligazioni	0	0
2) Obbligazioni convertibili	0	0
3) Debiti verso i soci per finanziamenti		
quota corrente	3.016.036	1.616.036
quota oltre l'anno	0	0
Totale debiti finanziari verso soci	3.016.036	1.616.036
4) Debiti verso banche	0	0
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0
6) Acconti da cliente	0	0
7) Debiti verso fornitori		
quota corrente	529.155	227.970
quota oltre l'anno	0	
Totale debiti verso fornitori	529.155	227.970
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) Debiti verso imprese controllate	0	0
10) Debiti verso imprese collegate	0	0
11) Debiti verso impresa controllante		
quota corrente	453.307	210.766
quota oltre l'anno	0	0
Totale debiti verso impresa controllante	453.307	210.766
11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
12) Debiti tributari		
quota corrente	11.170	10.014
quota oltre l'anno	0	0
Totale debiti tributari	11.170	10.014

13) Debiti verso istituti di previdenza		
quota corrente	12.076	7.338
quota oltre l'anno	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza	12.076	7.338
14) Altri debiti		
a) altre imprese		
Quota corrente	0	388
Quota oltre l'anno	0	0
b) altri		
quota corrente	16.845	10.279
quota oltre l'anno		
Totale altri debiti	16.845	10.667
Totale debiti (D)	4.038.589	2.082.791
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI		
1) Ratei passivi	0	0
2) Risconti passivi	0	0
Totale ratei e risconti passivi	0	0
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	6.005.514	4.088.331

CONTO ECONOMICO	31/12/2025	31/12/2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	0	0
2) Variazioni delle rimanenze semilavorati e dei prodotti finiti	1.796.326	431.503
3) Variazioni dei lavori in corso	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) Altri ricavi e proventi vari		
a) Contributi statali, regionali, grants		
b) Altri ricavi e proventi vari	4.313	22.003
Totale ricavi e proventi vari	4.313	22.003
Totale ricavi della produzione (A)	1.800.639	453.506
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo	(693.826)	(7.400)
7) Costi per servizi	(657.063)	(251.170)
8) Costi per godimento beni di terzi	(50.997)	(847)
9) Costi del personale		
a) Salari e stipendi	(167.770)	(91.330)
b) Oneri sociali	(63.819)	(33.005)
c) Trattamento di fine rapporto (TFR)	(11.067)	(6.017)
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	0

e) Altri costi	(4.862)	(2.161)
Totale costi per il personale	(247.518)	(132.513)
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	0	0
b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	(1.803)	(735)
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) Svalutazione dei crediti correnti e altre liquidità	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	(1.803)	(735)
11) Variazione delle materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	(79.984)	(157.783)
Totale costi della produzione (B)	(1.731.191)	(550.448)
Differenza tra ricavi e costi della produzione (A-B)	69.448	(96.942)
C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da dividendi da partecipazioni	0	0
16) Altri proventi finanziari	0	0
a) proventi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
b) proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni non part.	0	0
c) proventi da titoli iscritti dell'attivo circolante non partec.	0	0
d) proventi finanziari diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
dalla controllante	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
da altri	12	0
Totale proventi finanziari diversi	12	0
Totale ricavi e proventi finanziari	12	0
17) Interessi passivi e altri oneri finanziari		
da controllate	(121.397)	(93.031)
da collegate	0	0
da controllante	0	0
da sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
Int.passivi da altri	(6.814)	0
Totale interessi passivi e altri oneri finanziari	(128.211)	(93.031)
17-bis) utile o perdita in cambi		
a) utile in cambi	0	0
b) perdita in cambi	0	0
Totale utile o perdita in cambi	0	0
Totale (17 +/- 17 bis)	(128.211)	(93.031)
Totale proventi e oneri finanziari (C)	(128.199)	(93.031)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		

18) rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni	0	0
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0
Utili (perdite) prima delle imposte (A - B +- C +- D)	(58.751)	(189.973)
20) Imposte sul reddito d'esercizio		
a) imposte sul reddito d'esercizio	(3.304)	0
b) imposte differite	0	0
c) imposte anticipate	12.396	49.563
Totale Imposte	9.092	49.563
Risultato netto d'esercizio	(49.659)	(140.410)

RENDICONTO FINANZIARIO

	31/12/2025	31/12/2024
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (Perdita) netto	(49.659)	(140.410)
Imposte sul reddito	(3.304)	0
Interessi passivi (interessi attivi)	128.199	93.031
1. Utile(perdita) prima di imposte, interessi, dividendi e plus/minus	75.235	(47.379)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel CCN		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.803	0
Ammortamenti delle immob. immateriali	0	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di partecipazioni	0	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni	0	0
Imposte differite/anticipate	(12.396)	(49.563)
Altre variazioni fondi	0	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	(10.593)	(49.563)
Variazioni del capitale circolante netto		
Variazione magazzino e lavori in corso	(1.802.326)	(431.503)
Variazione crediti commerciali	68.094	(58.453)
Variazione debiti commerciali	555.798	(98.039)
Variazione anticipi da clienti	0	0
Variazione altre attività e passività	(19.234)	(769)
Variazione fondo TFR	11.044	6.017
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	(1.186.624)	(582.747)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/ (pagati)	(128.199)	(93.031)
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	0	0
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	(128.199)	(93.031)
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	(1.250.180)	(772.720)

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti Immobilizzazioni materiali)	(16.204)	(6.465)
Disinvestimenti Immobilizzazioni materiali	0	0
(Investimenti Immobilizzazioni immateriali)	0	0
Disinvestimenti Immobilizzazioni immateriali	0	0
Investimenti in titoli	0	0
Variazione Partecipazioni	(456)	0
Flusso finanziario dall'attività di investimento (B)	(16.660)	(6.465)
C. Attività di finanziamento		
Variazione prestiti obbligazionari	0	0
Variazione indebitamento bancario	0	0
Variazione Project financing	0	0
Variazione indebitamento verso altri finanziatori	0	0
Dividendi distribuiti	0	0
Altre variazioni del Patrimonio Netto	0	0
Variazione crediti/debiti verso soci	1.400.000	778.751
Variazione crediti finanziari	0	0
Variazione debiti finanziari	0	0
Variazione Patrimonio netto di terzi	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.400.000	778.751
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	28.149	28.583
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	133.160	(434)
Liquidità alla fine dell'esercizio	161.309	28.149

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31.12.2025

Il Bilancio d'esercizio è stato redatto ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del Codice civile e comprende la Relazione sulla gestione, lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota Integrativa.

La Nota Integrativa contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c. ed ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, se necessario, l'interpretazione dei dati di bilancio, allo scopo di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società.

Il presente bilancio è stato predisposto in conformità alla normativa del Codice Civile, interpretata ed integrata dai principi contabili elaborati e revisionati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC").

Come previsto dagli art. 2423 e 2423 bis del Codice Civile, il bilancio d'esercizio è stato redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, secondo i principi generali della prudenza e della competenza, nonché tenendo conto della prevalenza della sostanza sulla forma.

Di seguito si riportano i criteri utilizzati nella valutazione delle voci di bilancio e la movimentazione delle stesse rispetto al precedente esercizio.

Relativamente ai fatti intervenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio 2025, si segnala che sono state completate le operazioni di scavo ed è iniziata la realizzazione della struttura in calcestruzzo armato del denominato "Edificio 4", sito nel comparto Z4 dell'area urbana di Tor Pagnotta a Roma.

Il bilancio al 31.12.2025, che si sottopone alla Vostra attenzione, chiude con una Perdita d'esercizio pari a € 49.659.

È redatto, sia per l'esercizio in corso che per quello precedente, con i medesimi criteri di valutazione, al fine di rendere i dati confrontabili.

La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo prudenza e gli elementi eterogenei sono stati valutati separatamente.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI E VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto dei rispettivi ammortamenti. I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

Gli ammortamenti imputati al Conto Economico sono stati calcolati applicando le aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti, utilizzando la data di entrata in funzione del bene per il

calcolo dell'ammortamento del primo anno d'acquisto, in applicazione del principio della rilevanza di cui all'art. 2423, comma 4 del Codice Civile e di quanto previsto dal principio contabile di riferimento.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Rappresentano le quote di partecipazione in altre società e sono valutate al costo.

RIMANENZE

Sono formate dai prodotti in corso di lavorazione e sono valutate al costo.

CREDITI E DEBITI

I crediti e i debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale e sono successivamente rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, anche del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti/debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito/debito sono di scarso rilievo.

Non esistono crediti né debiti con durata superiore ai cinque anni.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo e sono rappresentate dalle giacenze di Banca e Cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31 dicembre 2025.

RATEI E RISCONTI

Sono calcolati secondo il principio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione tra i costi e i ricavi in ragione d'esercizio.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Rappresenta il debito certo maturato a favore dei lavoratori subordinati alla data del bilancio, al netto degli anticipi erogati e dei versamenti effettuati in ottemperanza alle modifiche apportate alla regolamentazione del T.F.R. dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e successivi decreti e regolamenti emanati. L'accantonamento corrisponde all'importo integrale delle

competenze maturate a favore dei dipendenti a norma dell'Art. 2120 C.C. e di quanto previsto da C.C.N.L.

RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

I ricavi, proventi, costi ed oneri sono stati determinati secondo il principio della competenza economica nel rispetto del criterio della prudenza al netto degli sconti e abbuoni connessi con le prestazioni effettuate.

IMPOSTE CORRENTI E DIFFERITE

Le imposte sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri fiscali correnti e differiti da assolvere in conformità alla vigente normativa fiscale.

COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

II – IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

La voce Immobilizzazioni materiali pari ad € 20.866 (€ 6.465 nel 2024), al netto del fondo ammortamento, presenta una variazione in aumento rispetto all'anno precedente di € 14.401 dovuta all'acquisto nel corso dell'anno di costruzioni leggere e di impianti generali.

Di seguito si riporta il prospetto riepilogativo della movimentazione del costo storico e del fondo ammortamento delle Immobilizzazioni Materiali:

Immobilizzazioni Materiali	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri cespiti e macchinari	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.400	1.800	-	7.200
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(577)	(158)	-	(735)
Valore di bilancio	4.823	1.642	-	6.465
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	11.460	4.219	525	16.204
Ammortamento dell'esercizio	(1.433)	(358)	(12)	(1.803)
Altri incrementi	-	-	-	-
Totale variazioni	10.027	3.861	513	14.401

Valore di fine esercizio				
Costo	16.860	6.019	525	23.404
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.010)	(516)	(12)	(2.538)
Valore di bilancio	14.850	5.503	513	20.866

III – IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

La voce Partecipazioni, pari a € 1.661, non si è movimentata rispetto all'esercizio precedente e rappresenta il 2,184% del capitale sociale nella Tor Pagnotta Due Scarl. La partecipazione nel consorzio è propedeutica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relativamente ai comparti Z4, Z5, Z8, Z10 e Z12.

La voce crediti verso altri, pari a 456 euro, si è formata nel corso dell'anno ed è relativa al versamento di un deposito cauzionale versato alla società Acea Ato 2 S.p.A..

ATTIVO CIRCOLANTE

I – RIMANENZE

Le rimanenze ammontano a complessivi € 5.188.874 e sono di seguito dettagliate:

Rimanenze	Saldi al 31/12/25	Variazione	Saldi al 31/12/24
Prodotti in corso di lavorazione	5.147.874	1.796.326	3.351.548
Prodotti finiti	35.000	-	35.000
Acconti	6.000	6.000	0
	5.188.874	1.802.326	3.386.548

I prodotti in corso di lavorazione rappresentano il valore del terreno edificabile in località Tor Pagnotta (Roma) e i costi sostenuti per la finalizzazione dell'attività di scavo e per l'inizio della realizzazione della struttura in cemento armato. L'incremento dell'anno, pari ad € 1.796.326, è da imputarsi ai costi di approvvigionamento di materie prime (€ 694 mila), ai costi per le consulenze tecniche e ai servizi specifici per lavori (€ 575 mila), ai costi per il personale diretto (€ 248 mila), oltre agli ulteriori oneri relativi alla costruzione dell'edificio (€ 279 mila).

I prodotti finiti per € 35.000 sono rappresentati da n. 4 negozi dell'ex comparto Z5 e non hanno subito variazioni rispetto al precedente esercizio.

Gli acconti per € 6.000 sono relativi agli anticipi riconosciuti nel 2025 a fornitori per l'acquisto di materiali.

II - CREDITI

I crediti esposti in bilancio, pari a complessivi € 608.380, in diminuzione rispetto al 2024 per € 52.394, non sono assistiti da garanzie reali e sono inerenti esclusivamente al territorio nazionale. Sono iscritti al loro valore nominale giacché equivalente al valore che si sarebbe ottenuto applicando il metodo del costo ammortizzato, e sono composti da:

Crediti	Esercizio 2025	Esercizio 2024
Crediti verso impresa controllante	223.586	0
Crediti tributari	156.522	418.684
Crediti per Imposte anticipate	105.264	92.868
Altri crediti	123.008	149.222
Totale	608.380	660.774

I crediti verso impresa controllante, pari a € 224 mila, sono relativi al credito maturato dal trasferimento periodico delle posizioni creditorie/debitorie IVA alla controllante a seguito dell'adesione della società al regime dell'Iva di gruppo a partire dal 2025.

I crediti tributari, pari a € 156 mila (in diminuzione di € 262 mila rispetto al precedente esercizio), sono relativi al credito IVA per € 80 mila, ad acconti IRES per € 65 mila e da acconti IRAP per € 11 mila.

I crediti per imposte anticipate, pari a € 105 mila, si sono formati a seguito delle perdite fiscali maturate nei precedenti esercizi. La variazione (in aumento di € 12 mila rispetto al 2024) è attribuibile all'accantonamento effettuato a fronte della perdita fiscale dell'esercizio 2025.

I crediti verso altri, pari a € 123 mila (in diminuzione di € 26 mila rispetto al 2024), sono così composti:

- credito verso il Consorzio Tor Pagnotta 2 (per € 104 mila), per il pagamento anticipato degli oneri di edificazione previsti per il ritiro dei permessi di costruire del comparto Z4;
- note di credito da ricevere da Acea (per € 13 mila);
- altri crediti per € 6 mila di cui € 5 mila derivanti dal Piano di riparto della Consortile Residenze Tor Pagnotta a cui la Società partecipava.

IV - DISPONIBILITA' LIQUIDE

Rappresentano la giacenza presente sul conto corrente intestato alla società presso la Banca per € 161.293 e il denaro in cassa per € 16 al 31/12/2025, con un incremento di € 133.160 rispetto al saldo 2024.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I **risconti attivi**, pari ad € 23.968 (nel 2024 pari a € 4.734), sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio e si riferiscono per € 9 mila a costi per la polizza decennale postuma, per € 6 mila a costi per una polizza D&O, per € 5 mila a costi per la polizza CAR e per € 3 mila a costi per la polizza RCT/RCO.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

È rappresentato dal Capitale Sociale pari a € 10.405, dalla riserva legale di € 2.100, da altre riserve per € 612.922 prodotte dalla conversione dei finanziamenti soci in versamenti in conto capitale al netto di perdite di esercizio di anni precedenti, dagli utili portati a nuovo per € 1.374.096 e dal risultato d'esercizio (Perdita) di € 49.659.

Di seguito si espongono le variazioni intervenute nella consistenza del capitale e delle riserve:

	Capitale Sociale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Risultato esercizio	Totale
Saldo al 31/12/2023	10.405	2.100	612.922	1.602.940	-88.434	2.139.933
Destinazione Risultato d'esercizio	-	-		-88.434	88.434	0
Altre Riserve	-	-				0
Dividendi						0
Utile(Perdita) esercizio 2024	-	-			-140.410	-140.410
Saldo al 31/12/2024	10.405	2.100	612.922	1.514.506	-140.410	1.999.523
Destinazione Risultato d'esercizio	-	-		-140.410	140.410	0
Altre Riserve	-	-				0
Utile(Perdita) esercizio 2025	-	-			-49.659	-49.659
Saldo al 31/12/2025	10.405	2.100	612.922	1.374.096	-49.659	1.949.864

Di seguito si riporta l'indicazione della distribuibilità, disponibilità e formazione delle riserve di

Patrimonio Netto:

Natura	Importo	Possibilità	Quota	Riepilogo delle utilizz.ne eff.te nei 3 esercizi precedenti
		Utilizz.ne	disponibile	
Capitale	10.405	-	-	-
Riserva Legale	2.100	B	-	-
Altre riserve	612.922	ABC	612.922	
Utili portati a nuovo	1.374.096	ABC	1.374.096	-
Totale	1.999.523		1.987.018	
Ulteriore quota distribuibile (Utile/Perdita dell'esercizio)			-49.659	-
Totale quota distribuibile	-	-	1.937.359	-

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

La voce TFR, pari a € 17.061, rappresenta l'effettivo debito della Società verso i dipendenti in forza al 31/12/2025 e si è incrementato nel corso dell'esercizio per € 11.044. Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

TFR	
Valore di inizio esercizio	6.017
Accantonamenti dell'esercizio	11.044
Utilizzo dell'esercizio	-
Totale variazioni	11.044
Valore di fine esercizio	17.061

DEBITI

Esponiamo le più significative movimentazioni intervenute nell'esercizio dei debiti esposti nello stato patrimoniale:

	S.DO AL 31/12/2024	INCREMENTI	DECREMENTI	S.DO AL 31/12/2025
DEBITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI	1.616.036	1.400.000		3.016.036
FORNITORI	227.970	301.185		529.155
DEBITI VERSO CONTROLLANTE	210.766	242.541		453.307
DEBITI TRIBUTARI	10.014	1.156		11.170
DEBITI VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI	7.338	4.738		12.076
VERSO ALTRI	10.667	6.178		16.845
TOTALE	2.082.791	1.955.798	-	4.038.589

I debiti, tutti riferibili al territorio nazionale, sono stati esposti al valore nominale, poiché il metodo del costo ammortizzato avrebbe restituito lo stesso valore. Non esistono debiti di durata superiore ai 5 anni.

- **I debiti verso soci per finanziamenti** ammontano ad € 3.016.036 e sono relativi a finanziamenti effettuati interamente dal Socio Ghella Spa.

- **I debiti verso fornitori** ammontano ad € 529.155 e, rispetto all'anno precedente, registrano un incremento di € 301 mila dovuto all'entrata in pieno regime dei lavori. Oltre al Consorzio TP2, la voce accoglie fornitori, appaltatori e professionisti.

- **I debiti verso controllante** pari ad € 453.307 si incrementano di € 243 mila rispetto all'esercizio precedente e sono costituiti dai compensi previsti per i servizi relativi alla gestione amministrativa e finanziaria, per gli interessi maturati sul finanziamento in essere e per la Direzione Lavori del comparto Z4-Z8.

- **I debiti tributari**, pari ad € 11.170 sono costituiti da ritenute IRPEF sul personale dipendente e ritenute d'acconto professionisti.

- **I debiti verso istituti previdenziali**, pari ad € 12.076, presentano un incremento di € 4 mila nel corso dell'anno 2025, e sono costituiti prevalentemente da debiti verso INPS.

- **I debiti verso altri**, pari ad € 16.845, presentano un incremento di € 6 mila rispetto all'esercizio precedente e si riferiscono essenzialmente al debito verso il personale della Società per le competenze maturate e non ancora versate.

IMPEGNI E GARANZIE

Garanzie e fidejussioni	31/12/25	31/12/24
In favore di altre imprese	449.754	449.754
In favore di Roma Capitale	-	252.275
TOTALE	449.754	702.029

Il saldo delle garanzie e fidejussioni ammonta a € 449.754, con una diminuzione di € 252 mila rispetto al 31 dicembre 2024. Tale variazione è dovuta allo svincolo, avvenuto in data 16 dicembre 2025, della fideiussione bancaria emessa da Banco BPM in favore di Roma Capitale, a garanzia degli obblighi e oneri relativi al contributo di costruzione connesso al permesso di costruire n. 161 (prot. n. 202899 del 16/11/2023), riferito all'edificio 4 del comparto Z4.

L'importo a saldo, pari a € 450 mila, è riconducibile alla fideiussione pro-quota non solidale emessa dalla società in qualità di socio consorziato nel Consorzio Tor Pagnotta 2 in favore di Banca Popolare di Milano, a fronte dell'emissione, da parte della stessa banca, di garanzie per la buona esecuzione dei lavori in favore del Comune di Roma.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

I ricavi sono complessivamente pari a 1.800.639 e sono relativi a:

- **Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione**, che danno luogo ad un incremento dei ricavi di € 1.796.326 già commentato in questa Nota nella voce "Rimanenze" dello Stato Patrimoniale.
- **Altri ricavi e proventi** per un importo pari a € 4.313, relativi a un riaddebito per oneri condominiali pagati in eccesso verso il Condominio Tullio Viola 18, Roma a seguito del piano di rientro concordato con il condominio stesso e conclusosi nel corso del 2025.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono complessivamente pari a € 1.731.191 con un incremento complessivo di € 1.181 mila rispetto al 2024, e sono costituiti da:

- **costi per materie prime**, per un importo pari ad € 693.826. Si riferiscono sostanzialmente al costo per materie prime ai fini della costruzione.
- **costi per servizi**, per un totale di € 657.063. In questa voce sono compresi i costi per servizi specifici per lavori (pari a € 466 mila), le consulenze tecniche (pari a € 109 mila), i compensi per la gestione amministrativa e finanziaria del 2025 del socio Ghella S.p.A. (pari a € 24 mila), il ribaltamento dei costi del Consorzio Tor Pagnotta Due, sia per la gestione ordinaria che per le

opere di urbanizzazione (pari a € 23 mila), i costi assicurativi (pari a € 19 mila) e da altri costi e servizi vari (pari a € 16 mila);

- **costi per godimento beni di terzi** pari ad € 50.997 che si riferiscono a noli di attrezzature;
- **costi per il personale** pari ad € 247.518 sono costituiti da salari e stipendi per € 168 mila, oneri sociali per € 64 mila, accantonamento a Tfr per € 11 mila e altri costi relativi al personale per € 4 mila;
- gli **Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali** ammontano a € 1.803 e si riferiscono alla quota dell'anno per l'ammortamento sulle costruzioni leggere, sugli impianti e sugli altri macchinari;
- costi per **oneri diversi di gestione** pari ad € 79.984 sono rappresentati principalmente dagli oneri di costruzione (per € 72 mila) e dai costi per IMU (pari a € 7 mila).

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I **proventi finanziari** sono pari ad € 12 e sono relativi agli interessi attivi maturati nel corso dell'esercizio sulle giacenze liquide bancarie.

Gli **oneri finanziari** sono pari ad € 128.211 e sono rappresentati principalmente dagli interessi passivi per il finanziamento da parte del socio Ghella.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sono relative per € 3.304 alle imposte correnti per l'accantonamento IRAP per l'anno 2025 e per € 12.396 alle imposte anticipate IRES calcolate sulla perdita fiscale dell'anno.

ALTRE INFORMAZIONI

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero la situazione patrimoniale e finanziaria ed è conforme alle risultanze delle scritture contabili.

Si precisa che non è previsto alcun compenso per l'amministratore unico.

Le circostanze straordinarie causate dalle crisi internazionali in relazione alle guerre in Ucraina e Medio Oriente potrebbero avere ripercussioni sui prezzi delle materie prime e sull'attività economica dell'impresa. Per questo motivo la Direzione sta continuando l'opera di monitoraggio attenta e costante al fine di cogliere i principali fattori di rischio per contrastarli efficacemente.

Si termina la presente Nota invitandoVi ad approvare il presente Bilancio che chiude con una perdita pari ad € 49.659 coprendo la stessa con l'utilizzo della Riserva "Utili a Nuovo".

L'AMMINISTRATORE UNICO

"IL SOTTOSCRITTO AMMINISTRATORE DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CORRISPONDENTE A QUELLO ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'."