



UNIVERSITA' AGRARIA DI VALMONTONE
PROVINCIA DI ROMA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Numero reg. 12 del 27.03.2026

Oggetto: Esame ed approvazione bilancio d'esercizio 2025.

L'anno duemila ventisei il giorno ventisette del mese di marzo alle ore 18:00 nella sede dell'Ente in Vicolo Sant'Andrea 7, debitamente convocato con nota prot. n. 140 del 23 febbraio 2026, si è riunito il Consiglio di amministrazione, in seduta ordinaria in I convocazione nelle persone dei Signori:

			PRES.	ASS.
1	Salvitti Alessio	<i>Presidente</i>	X	
2	Costantini Massimo	<i>Consigliere</i>	X	
3	Rocca Gabriele	<i>Consigliere</i>	X	
4	Formica Concetto	<i>Consigliere</i>		X
5	Marchetti Gloria	<i>Consigliere</i>	X	
6	Borgia Alessandra	<i>Consigliere</i>	X	
7	Fanfoni Simone	<i>Consigliere</i>	X	
8	Ippoliti Costantino	<i>Consigliere</i>	X	
9	Mele Emilio	<i>Consigliere</i>		X
10	Terzini Sara	<i>Consigliere</i>	X	
11	De Stefano Valter	<i>Consigliere</i>	X	
12	Recchia Fabio	<i>Consigliere</i>		X
13	Masella Franco	<i>Consigliere</i>	X	

Partecipa nella funzione di Segretario del C.d.A. dott. Giuseppe Marcelli ai sensi dell'art. 30, comma 4, dello Statuto Vigente.

Il Presidente, dichiara aperta la seduta e invita i Consiglieri a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Vista la L. 16-06-1927 n.1766;

Visto il R.D. 28-02-1928 N. 332;

Visto la Legge 20.11.2017 n.168;

Visto lo Statuto vigente approvato con Deliberazione di Consiglio n.10 del 10.09.2019;

Relatore: Il Presidente

Il relatore riferisce che occorre provvedere all'approvazione del progetto di bilancio di esercizio 2025, sulla base dell'inventario dei beni di proprietà dell'Università Agraria redatto dall'Architetto Agostino Lazzari approvato con Deliberazione Commissariale n.14 del 27/05/2008 e dalle relative variazioni apportate dal Perito Demaniale Dott. Agronomo Marco Cacioni a seguito delle perizie redatte e approvate e depositate agli atti dell'Ente;

Vista la Legge 20 novembre 2017, n. 168, recante "Norme in materia di domini collettivi";

Visto lo Statuto dell'Ente ed in particolare l'art. 16 comma 1, lettera b) e l'art. 35 comma 3;

Verificata la necessità di adottare il progetto di bilancio d'esercizio 2025 elaborato secondo quanto previsto dallo Statuto vigente e dalle norme del Codice civile ivi richiamate;

Visti ed esaminati i prospetti riportati in allegato redatti ai sensi dell'art 2423 e ss. del Codice civile, quindi costituiti dallo Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;

Il Consiglio

Visto il progetto di bilancio d'esercizio 2025 presentato dal Presidente del C.d.A., dopo ampia illustrazione,

Per alzata di mano con il seguente risultato presenti e votanti n. 10 voti favorevoli n. 10 all'unanimità.

Delibera

- 1) di considerare la premessa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare il bilancio di esercizio 2025 ed in particolare lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa i cui schemi fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) Di dare atto, che all'esito dell'esercizio, risulta un avanzo di amministrazione di € 34.955,00 che si propone di destinare a riserva indivisibile.
- 4) Di sottoporre il presente provvedimento all'Assemblea degli utenti ai sensi dell'art. 35 dello Statuto per l'approvazione definitiva;
- 5) Di demandare al Presidente del C.d.A. tutti gli atti conseguenti la presente delibera;

Successivamente il Consiglio per alzata di mano presenti e votanti n. 10voti favorevoli n.10 all'unanimità

Delibera

Rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'Art.27 comma 4) del vigente Statuto.

UNIVERSITA AGRARIA DI VALMONTONE

VICOLO SANT'ANDREA 7 - 00038 - VALMONTONE - RM

Codice fiscale 87001530580

BILANCIO D'ESERCIZIO DAL 01/01/2025 AL 31/12/2025

Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis C.C.

	31/12/2025	31/12/2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - <i>Immobilizzazioni immateriali</i>	18.423	27.634
II - <i>Immobilizzazioni materiali</i>	12.812.350	12.811.099
Totale immobilizzazioni (B)	12.830.773	12.838.733
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	260.588	316.402
Totale crediti	260.588	316.402
IV - <i>Disponibilità liquide</i>	120.484	45.548
Totale attivo circolante (C)	381.072	361.950
D) Ratei e risconti	248	1.034
Totale attivo	13.212.093	13.201.717
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - <i>Capitale</i>	12.808.386	12.808.386
VI - <i>Altre riserve</i>	326.771	276.814
IX - Avanzo (disavanzo) dell'esercizio	34.955	49.959
Totale patrimonio netto	13.170.112	13.135.159
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	7.593	6.563
D) Debiti		

	esigibili entro l'esercizio successivo	34.388	59.995
	Totale debiti	34.388	59.995
E)	Ratei e risconti	0	0
	Totale passivo	13.212.093	13.201.717
		31/12/2025	31/12/2024

Conto economico

A)	Valore della produzione		
1)	Entrate gestione proprietà collettiva	204.157	199.975
5)	Altre entrate		
	altre	28.485	10.384
	Totale altre entrate	28.485	10.384
	Totale valore della produzione	232.642	210.359
B)	Costi della produzione		
7)	per servizi	119.645	63.549
8)	per godimento di beni di terzi	1.817	2.036
9)	per il personale		
	a) salari e stipendi	27.150	39.415
	b) oneri sociali	6.551	8.704
c), d), e)	trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	2.137	2.110
	Totale costi per il personale	35.838	50.229
10)	ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c)	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	10.460	11.587
d)	svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.400	1.400
	Totale ammortamenti e svalutazioni	11.860	12.987
14)	oneri diversi di gestione	26.557	32.169
	Totale costi della produzione	195.717	160.970
	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	36.925	49.389
C)	Proventi e oneri finanziari		
16)	altri proventi finanziari		
	d) proventi diversi dai precedenti		

	altri	1.125	2.605
	Totale proventi diversi dai precedenti	1.125	2.605
	Totale altri proventi finanziari	1.125	2.605
	Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.125	2.605
D)	Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
	Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	38.050	51.994
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	imposte correnti	3.095	2.035
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	3.095	2.035
21)	Avanzo (disavanzo) dell'esercizio	34.955	49.959

Gli importi presenti sono espressi in unità di Euro

UNIVERSITA AGRARIA DI VALMONTONE

VICOLO SANT'ANDREA 7 - 00038 - VALMONTONE - RM

Codice fiscale 87001530580

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Cittadini,

L'Università Agraria di Valmontone è un ente costituito nel 1910 a seguito dello scioglimento dell'Università dei Boattieri, che si occupava della gestione diretta delle terre cedute dalla Casa Doria al Comune di Valmontone.

Con Delibera di Consiglio n 10 del 10.09.2019 è stato approvato lo Statuto dell'Università Agraria del Comune di Valmontone, l'Ente è persona giuridica di diritto privato con autonomia statutaria ai sensi della Legge 20 novembre 2017 n. 168 sui domini collettivi.

L'ente si occupa della gestione dei diritti di uso civico e della proprietà collettiva, assicurando la promozione dei valori paesaggistici, ambientali, culturali, sociali, economici e di quelli che costituiscono il suo patrimonio di storia e tradizioni.

Ai sensi dell'art 35 del nuovo Statuto il bilancio di esercizio è redatto ex art 2423 e ss del CC, quindi costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, ove compatibili sono stati osservati i principi di redazione del bilancio dettati in tema di Società di Capitali.

Il presente bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2025 evidenzia un avanzo pari a 34.955 € .

Nel 2025 l'Università Agraria di Valmontone ha garantito la propria continuità operativa, attraverso una gestione prudente limitando allo stretto necessario le spese di funzionamento dell'Ente, ma comunque adoperandosi nella programmazione degli interventi e successivamente esecuzione di alcune opere di manutenzione delle strade vicinali e delle recinzioni dei terreni destinati a Pascolo sempre perseguendo una gestione diligente ed efficiente attraverso gare pubbliche per l'affidamento dei suddetti lavori.

Per l'anno 2025 l'attività gestionale dell'Ente è stata in linea con le attività programmate e considerate in via prudenziale, sia dal lato dei Costi, sia da quello dei Ricavi sulla base degli introiti accertati nell'anno 2024 e sulla base dei contratti di concessione in essere sia con gli imprenditori agricoli, sia con gli operatori affittuari delle attività insistenti all'interno del PTI (Parco ludico e area commerciale).

Si è consolidata la struttura dell'Ente con la nomina del perito demaniale regionale per tutti gli atti di sistemazione dei terreni gravati da uso civico.

Gli obiettivi sono stati raggiunti attraverso molteplici azioni contestuali in ottica complementare, così sintetizzabili:

- è stato consolidato il ruolo di supporto alle attività istituzionali dell'Ente di riferimento, puntando soprattutto su linee progettuali coerenti con le funzioni assegnate dalla Legge 168/2017;
- sono stati consolidati i rapporti con il GAL e l'ARSIAL, per la programmazione di nuovi progetti da presentare e realizzare in collaborazioni con Enti istituzionali o strutture di ricerca; sviluppandone di specifici, in funzione delle richieste degli utenti e del territorio;
- è stato autorizzato da parte della Regione Lazio la realizzazione di un Parco Fotovoltaico 9,5 MWP in località S. Ilaria che porterà una volta realizzato nuova linfa economica alle casse dell'Ente negli anni futuri, su terreni in disuso e poco appetibili per la conformazione fisica alle richieste degli utenti per l'attività agro-silvo-pastorale;
- particolare impegno è stato profuso nel recupero di crediti e di spese legali disposte a favore dell'Ente;
- è stato realizzato un evento formativo ed informativo per le imprese agricole e gli utenti sulle potenzialità ed i benefici economici dell'agrivoltaico nell'uso del suolo agricoli integrando i redditi delle imprese mantenendo la prosecuzione delle attività agricole e pastorali con la partecipazione del Dipartimento di Agraria dell'Università Federico II di Napoli;
- in ATS con il Comune di Valmontone si è partecipato alla manifestazione di interesse Verde inclusivo Regione Lazio PR FSE + 2021-2027 per la realizzazione di orti didattici da insediare su terreni collettivi;
- sono stati approvati diversi atti transattivo tra U.A. e debitori dell'Ente, relativi a spese legali e forniture, che hanno consentito la riscossione immediata di diversi proventi con l'estinzione delle partite debitorie e consentiranno nuovi introiti al termine del pagamento delle rate concordate.
- è stato escluso un contenzioso molto oneroso e dagli esiti incerti con l'approvazione di un atto transattivo con la società del Gruppo Panattoni relativa ai terreni gravati da uso civico in località Piombinara – Colleferro senza alcun onere aggiuntivo che graverà nelle casse di questo Ente.

Struttura e contenuto del bilancio d'esercizio

Il presente bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme civilistiche ed è costituito:

- dallo stato patrimoniale (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.);

- dal conto economico (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.);

- dalla presente nota integrativa (compilata in conformità all'art. 2427 e 2427 bis c.c.)

Ricorrendone i presupposti, si è optato per la redazione del bilancio in forma abbreviata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2435 bis del Codice civile, lo Stato Patrimoniale comprende solo le voci contrassegnate nell'art. 2424 con lettere maiuscole e con numeri romani, con le ulteriori separate indicazioni, previste per le voci C) II) dell'attivo e D) del passivo.

Per le voci B.I - Immobilizzazioni immateriali e B.II - Immobilizzazioni materiali dello Stato patrimoniale, non è più richiesta l'indicazione esplicita degli ammortamenti e delle svalutazioni.

Il conto economico è stato compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.

Nel presente bilancio non è stato inserito il rendiconto finanziario, in quanto l'art. 2435-bis c. 2 c.c. ne prevede l'esonero nella forma abbreviata.

Il presente bilancio è redatto senza la relazione sulla gestione in quanto le informazioni richieste ai punti 3 e 4 dell'art. 2428 sono contenute nella presente nota integrativa.

Sempre in virtù dell'applicazione dell'art. 2435 bis c.c., la nota integrativa fornisce le indicazioni richieste dal c.1 dell'art. 2427 c.c., numeri 1), 2), 6), 8), 9), 13); 15), 16), 22-bis), 22-ter), 22-quater), 22-sexies) e dall'art. 2427-bis c.c., numero 1.

Principi di redazione

Principi di redazione del bilancio

Per la redazione del presente bilancio si è tenuto conto di quanto indicato nei postulati contenuti nel Codice civile, di seguito elencati, e da quanto previsto nel principio contabile OIC 11 - Finalità e postulati del bilancio d'esercizio.

Postulato della prudenza

Ai sensi dell'art. 2423 - bis del Codice civile e di quanto stabilito dal principio OIC 11 (par. 16 e 19), è stato seguito il principio della prudenza, applicando una ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza e applicando, nella contabilizzazione dei componenti economici, la prevalenza del principio della prudenza rispetto a quello della competenza.

Postulato della prospettiva della continuità aziendale

Come previsto dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1, del Codice civile, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'Ente.

Postulato della rappresentazione sostanziale

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1-bis, del Codice civile, la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Si è tenuto conto anche di quanto definito dal principio OIC 11 (par. 27 e 28) e cioè che quanto definito dal codice civile comporta l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici. Inoltre, si è proceduto con un'analisi contrattuale per stabilire l'unità elementare da contabilizzare tenendo conto della segmentazione o aggregazione degli effetti sostanziali derivanti da un contratto o da più contratti. Infatti, da un unico contratto possono scaturire più diritti o obbligazioni che richiedono una contabilizzazione separata.

Postulato della competenza

Come stabilito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 3, del Codice civile, si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. A questo proposito il principio OIC 11 (par. 29) chiarisce che la competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito vengono imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio e che (par. 32) i costi devono essere correlati ai ricavi dell'esercizio.

Postulato della costanza nei criteri di valutazione

Come definito dall'articolo 2423-bis, comma 1, n. 6, del Codice civile, i criteri di valutazione applicati non devono essere modificati da un esercizio all'altro. Si è infatti tenuto conto anche di quanto indicato nel principio contabile 11 (par. 34) che definisce il postulato dell'applicazione costante dei criteri di valutazione uno strumento che permette di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della società nel susseguirsi degli esercizi rendendo più agevole l'analisi dell'evoluzione economica, finanziaria e patrimoniale della società da parte dei destinatari del bilancio.

Postulato della rilevanza

Per la redazione del presente bilancio, ai sensi del comma 4 dell'art. 2423 del Codice civile, non occorre rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio quando gli effetti della loro inosservanza sono irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta. Si è tenuto conto anche di quanto indicato nel principio 11 OIC 11 (par. 36) dove viene stabilito che un'informazione è considerata rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dai destinatari primari dell'informazione di bilancio sulla base del bilancio dell'Ente.

Postulato della Comparabilità

Come definito dall'art. 2423-ter, comma 5, del Codice civile, per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente

Principi di redazione del bilancio (postulato della sostanza economica)

Ai sensi del rinnovato art. 2423-bis del Codice civile, gli eventi ed i fatti di gestione sono stati rilevati

sulla base della loro sostanza economica e non sulla base degli aspetti meramente formali.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Non sono presenti casi eccezionali ex art 2423, quinto comma. Cc da evidenziare.

Cambiamenti di principi contabili

Non ci sono informazioni rilevanti in merito .

Correzione di errori rilevanti

Non ci sono state correzioni di errori rilevanti da menzionare.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non si rilevano problematiche di comparabilità tra i due esercizi presentati e non è stato necessario adattare alcuna voce dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

Ordine di esposizione

Nella presente Nota integrativa le informazioni sulle voci di Stato patrimoniale e Conto economico sono esposte secondo l'ordine delle voci nei rispettivi schemi (art. 2427 c. 2 c.c. e OIC n. 12). Il testo della presente nota integrativa viene redatto nel rispetto della classificazione, così come recepito nella tassonomia.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Nel presente documento non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice civile, secondo le seguenti modalità.

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio.

La quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale nella posta contabile, denominata "Varie altre riserve", iscritta nella voce "AVI) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "A05) Altri ricavi e proventi" o in "B14) Oneri diversi di gestione" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell' Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

Compensazioni

In merito a quanto previsto dall'art. 2423-ter sesto comma del Codice civile, si precisa che non sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge e non sono state effettuate compensazioni previste dagli OIC

Valutazioni

Il bilancio di esercizio è stato redatto nell'osservanza delle disposizioni di leggi vigenti, interpretate ed integrate dai principi contabili di riferimento in Italia emanati dall' OIC e, ove mancanti, da quelli emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB).

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice civile.

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo, nelle sezioni seguenti, i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute nell'esercizio appena concluso e le consistenze finali.

Nota integrativa attivo

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non sono presenti valori espressi in valuta.

Immobilizzazioni immateriali

Criteri di valutazione adottati

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Le spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere "recuperate".

Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederebbe a svalutare l'immobilizzazione.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato in questo esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o spesa.

Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un piano che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Rivalutazione dei beni

Non sono state effettuate rivalutazioni di beni.

Riduzioni di valore di immobilizzazioni immateriali

Si precisa, in primo luogo, come tutte le immobilizzazioni immateriali siano state sottoposte al processo d'ammortamento.

Per quanto concerne la "prevedibile durata economica utile" si rimanda a quanto illustrato in merito ai criteri di valutazione adottati.

In particolare, si ribadisce come il valore d'iscrizione in bilancio non superi quello economicamente "recuperabile", tenuto conto della futura produzione di risultati positivi, della prevedibile durata utile e, per quanto rilevante, del valore di mercato.

Inoltre si segnalano le eventuali differenze rispetto a svalutazioni operate negli esercizi precedenti, dando evidenza della loro influenza sui risultati economici dell'esercizio.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Movimentazione delle immobilizzazioni

Per le immobilizzazioni immateriali nell'apposito prospetto sono indicati, per ciascuna voce, i costi storici al netto dei precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi

nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2025 risultano pari a 18.423 €.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali (prospetto)

	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
Costo	27.634	27.634
Valore di bilancio	27.634	27.634
Variazioni nell'esercizio		
Ammortamento dell'esercizio	9.211	9.211
Totale variazioni	-9.211	-9.211
Valore di fine esercizio		
Costo	27.634	27.634
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.211	9.211
Valore di bilancio	18.423	18.423

Immobilizzazioni materiali

Criteri di valutazione adottati

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio, ove disponibili, secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene. Diversamente sono stati valutati tenendo conto del valore di mercato e la loro vita residua (OIC 16).

Ammortamento

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni.

Le aliquote applicate sono quelle di cui al D.M. 31 dicembre 1988.

Così come ritenuto accettabile dal principio contabile nazionale n.16, in luogo del "ragguaglio a giorni" della quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite, è stata convenzionalmente dimezzata la quota di ammortamento ordinaria, in considerazione del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo, e mantiene su di un piano di rigorosa sistematicità l'impostazione del processo di ammortamento.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali caratterizzate da un utilizzo limitato nel tempo è calcolato in base al criterio della residua possibilità di utilizzo, tenuto conto del deterioramento fisico e

della obsolescenza tecnologica dei beni, nonché delle politiche di manutenzione e dei piani aziendali di sostituzione dei cespiti.

Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo “economico” quali, per esempio, l’obsolescenza tecnica, l’intensità d’uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell’utilizzo ecc.

Nel caso in cui, indipendentemente dall’ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l’immobilizzazione verrà corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi verranno meno i presupposti della svalutazione sarà ripristinato il valore originario.

Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l’esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex articolo 2426, primo comma, n. 3, del Codice civile, eccedenti l’ammortamento prestabilito.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

Le spese “incrementative” sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e “misurabile” aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I beni di valore unitario inferiore a € 516,46 sono interamente ammortizzati nell’esercizio di acquisizione in considerazione della loro scarsa utilità futura.

Rivalutazione dei beni

Non sono state effettuate rivalutazioni di beni.

Riduzioni di valore di immobilizzazioni materiali

Si precisa, in primo luogo, come tutte le immobilizzazioni materiali siano state sottoposte al processo d’ammortamento.

Per quanto concerne la “prevedibile durata economica utile” si rimanda a quanto illustrato in merito ai criteri di valutazione adottati.

In particolare, si ribadisce come il valore d’iscrizione in bilancio non superi quello economicamente “recuperabile”, definibile come il maggiore tra il presumibile valore realizzabile tramite l’alienazione e/o il valore interno d’uso, ossia, secondo la definizione contenuta nel principio contabile nazionale n. 24, “il valore attuale dei flussi di cassa attesi nel futuro e derivanti o attribuibili alla continuazione dell’utilizzo

dell'immobilizzazione, compresi quelli derivanti dallo smobilizzo del bene al termine della sua vita utile”.

Terreni e fabbricati

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari. I terreni sono stati valutati tenendo conto del valore di mercato.

Macchinari ed attrezzature

I macchinari e attrezzature, nonché i mobili e gli arredi, sono iscritti in base al costo di acquisto, incrementato dei dazi sulla importazione, delle spese di trasporto e dei compensi relativi al montaggio ed alla posa in opera dei cespiti.

Impianti

Gli impianti reperiti sul mercato sono iscritti al costo di acquisizione, comprensivo degli oneri di trasporto e installazione sostenuti per la messa in uso dei cespiti.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Movimentazione delle immobilizzazioni

Per le immobilizzazioni materiali si allega apposito prospetto che indica, per ciascuna voce, i costi storici e/o valore di mercato, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni materiali al 31/12/2025 risultano pari a 12.812.350 €.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali (prospetto)

	Terreni e fabbricati	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	12.858.998	24.495	12.883.493
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	50.612	21.782	72.394
Valore di bilancio	12.808.386	2.713	12.811.099
Variazioni nell'esercizio		+ 2.500	+2.500
Ammortamento dell'esercizio		1.249	1.249
Totale variazioni		-1.249	-1.249
Valore di fine esercizio			
Costo	12.858.998	26.995	12.885.993
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	50.612	23.031	73.643
Valore di bilancio	12.808.386	3.964	12.812.350

Non vi sono contributi in Conto impianti e Contributi pubblici da contabilizzare.

Operazioni di locazione finanziaria

Non vi sono immobili condotti in locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

Non sono presenti immobilizzazioni finanziarie.

Rimanenze

finali materie prime - semilavorati - materiali di consumo - merci

Non sono presenti rimanenze finali.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo ottenuto rettificando il valore nominale con il relativo fondo svalutazione ritenuto adeguato alle perdite ragionevolmente prevedibili.

La svalutazione dei crediti tiene quindi conto di tutte le singole situazioni già manifestatesi, o desumibili da elementi certi e precisi, che possono dar luogo a perdite.

Crediti gestione patrimonio collettivo

I crediti derivanti dalla gestione del patrimonio collettivo ammontano a 257.130 €, sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo, ottenuto rettificando il valore nominale con un apposito Fondo svalutazione crediti.

Non sono presenti crediti in valuta estera.

Altri crediti verso terzi

I crediti vantati nei confronti dei rimanenti soggetti terzi, quali l'erario, i dipendenti, gli altri debitori riportati negli schemi di bilancio, sono valutati al valore nominale.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nel prospetto che segue si è proceduto alla esposizione delle variazioni dei crediti rispetto all'esercizio precedente, evidenziando la quota con scadenza superiore a cinque anni.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante (prospetto)

	Valore inizio esercizio	di Variazione nell'eserci zio	Valore fine esercizio	Quota di scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui residua a 5 anni	di durata superiore
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	279.870	-22.740	257.130	257.130			
Crediti tributari	2.060	389	2.449	2.449			

iscritti nell'attivo				
circolante				
Crediti verso altri				
iscritti nell'attivo				
circolante	34.472	-33.463	1.009	1.009
Totale crediti iscritti				
nell'attivo circolante	316.402	-55.814	260.588	260.588

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non ci sono attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a 120.484 € e sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti vantati dall'Ente alla data di chiusura dell'esercizio, precisamente saldo conto deposito presso Banca Unicredit per 22.335 €, dal saldo conto corrente presso Banca Unicredit per 97.876 € e dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per 273 € iscritte al valore nominale.

Non vi sono assegni in cassa alla data di chiusura dell'esercizio.

Si rammenta che i saldi attivi dei depositi e dei conti correnti bancari tengono conto essenzialmente degli accrediti, assegni e bonifici con valuta non superiore alla data di chiusura dell'esercizio e sono iscritti al valore nominale.

Sono stati contabilizzati gli interessi maturati per competenza.

Ratei e risconti attivi

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

I ratei ed i risconti attivi derivano dalla necessità di iscrivere in bilancio i proventi di competenza dell'esercizio, ma esigibili nell'esercizio successivo, e di rilevare i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma con parziale competenza nel seguente esercizio.

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati capitalizzati oneri finanziari.

Nota integrativa passivo e patrimonio netto

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non sono presenti passività in valuta.

Patrimonio netto

Il Patrimonio dell'Ente è così composto :

- **Patrimonio Vincolato** costituito dai terreni aventi un particolare regime giuridico consistente, in via generale, dell'inalienabilità, dell'indivisibilità, dell'iusucapibilità e della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale a favore della collettività dei *cives* naturali abitanti del Comune di Valmontone, che ha su tali beni diritti di godimento sotto varie forme (pascolo, semina, caccia, macchiatico, legnatico, ecc.), finché persistono tutti gli anzidetti vincoli, salvo le deroghe previste dalla Legge n. 168/2017.

Il patrimonio formatosi con cessione da parte della Casa Doria, al Comune di Valmontone con atto Notarile del 2 giugno 1910 Notaio Girolamo Buttaoni di Roma che recepiva l'accordo transattivo del 1906 che prevedeva il trasferimento di complessivi 795 Ha, di cui 385 assegnati in concessione all'Università dei Boattieri costituita nel 1907 poi divenuta nel 1910 Università agraria di Valmontone, che acquisiva ulteriori circa 148 Ha, con la successiva transazione del 1984 seguita alla verifica del Perito demaniale Giovanni Panzironi avente ad oggetto la "Ricostruzione del Demanio Civico delle Terre del Comune e dell'Università Agraria di Valmontone". Ulteriori terreni sono pervenuti a seguito della Permuta con atto del Notaio Di Benedetto rep. 34.035 del 28 maggio 2008. L'attuale situazione patrimoniale dell'Ente è certificata sulla base dell'inventario dei beni di proprietà dell'Università Agraria redatto dall'Architetto Agostino Lazzari approvato con Deliberazione Commissariale n.14 del 27/05/2008 e dalle relative variazioni apportate dal Perito Demaniale Dott. Agronomo Marco Cacioni a seguito delle perizie redatte e approvate e depositate agli atti dell'Ente, al netto delle procedure di affrancazione autorizzate dalla Regione Lazio, che hanno riguardato piccole porzioni del patrimonio collettivo.

- **Altre riserve** sono costituite da avanzi di gestione relative alle precedenti gestioni dell'Ente.

Riserve di rivalutazione

Al 31/12/2025 non sono iscritte somme relative alle rivalutazione monetaria.

Voci di patrimonio netto	
Importo	
Capitale	12.808.386
Altre riserve	
Avanzi e (disavanzi) precedenti	326.773
Varie altre riserve	-2
Totale altre riserve	326.771
Totale	13.135.157

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire costi presunti, perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la più accurata stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Il Fondo trattamento di fine rapporto ammonta a 7.593 € ed è congruo secondo i dettami dei principi contabili, in quanto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in carico alla data di chiusura del bilancio.

Tale importo è iscritto al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del TFR maturata, ai sensi dell'art. 2120 del Codice civile, successivamente al 1° gennaio 2001, così come previsto dall'articolo 11, comma 4, del D.Lgs. n. 47/2000.

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (prospetto)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	6.563
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.894
Utilizzo nell'esercizio	864
Altre variazioni	
Totale variazioni	1.030
Valore di fine esercizio	7.593

Debiti

I debiti esigibili entro l'esercizio successivo sono iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Debiti verso terzi

I debiti di natura commerciale sono esposti al valore nominale, al netto degli sconti concessi.

Mutui e finanziamenti a lungo termine

Non sono presenti mutui e finanziamenti a lungo termine.

Variazioni e scadenza dei debiti

Nel prospetto che segue si è proceduto alla esposizione delle variazioni dei debiti rispetto all'esercizio precedente, evidenziando la quota con scadenza superiore a cinque anni.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti (prospetto)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso						
fornitori	46.503	-23.142	23.361	23.361		
Debiti tributari	3.843	4.526	8.369	8.369		
Debiti verso						
istituti di						
previdenza e di						
sicurezza sociale	85	1.962	2.047	2.047		
Altri debiti	9.564	-8.953	611	611		
Totale debiti	59.995	-25.607	34.388	34.388		

Suddivisione dei debiti per area geografica

Al fine di evidenziare l'eventuale "rischio Paese", i debiti sono riferibili alle aree geografiche dei territori limitrofi l'Ente.

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

In ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, le attività oggetto di contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine sono rimaste iscritte nello stato patrimoniale del venditore.

Ratei e risconti passivi

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

I ratei ed i risconti passivi vengono iscritti in bilancio per rispettare l'esigenza di rilevare i costi di competenza dell'esercizio in chiusura, esigibili nell'esercizio successivo, ed i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, con competenza nell'esercizio successivo.

Valore della produzione

Le entrate dell'Ente, indicate nella voce A.1) per un **totale complessivo delle entrate pari ad 204.157**, sono costituite prevalentemente dai canoni riscossi dagli utenti dei terreni seminativi e del Pascolo, ivi compresi gli imprenditori agricoli e dai trasferimenti dalle società aventi in concessione i terreni del Parco Giochi e dell'Outlet di Valmontone. A queste vanno aggiunte ulteriori entrate provenienti da assegnazioni di terreno fuori ruolo in uso ad associazioni ed utenti autorizzati e l'entrata del canone concessorio di € 6.000,00 derivante dal contratto con la società INWITT per l'installazione dell'impianto di radio/telecomunicazione posizionato in località Colle Carbone.

Ricavi non finanziari

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria, sono stati iscritti alla voce A.5) per un totale di euro 28.485.

Costo della produzione

Le spese, indicate nelle voci B) per un **totale complessivo di euro 195.717**, rimangono in linea con la prudente gestione relativa alla programmazione 2024 come evidenziato nel prospetto di bilancio.

Proventi e oneri finanziari

I ricavi di natura finanziaria e di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.
Non vi sono interessi passivi dell'esercizio.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio è stato rispettato il principio di competenza economica, in base al quale, in bilancio, le imposte sul reddito devono essere computate e rilevate in modo da realizzare la piena correlazione temporale con i costi e i ricavi che danno luogo al risultato economico di periodo.

E' stata quindi rilevata sia la fiscalità "corrente", ossia quella calcolata secondo le regole tributarie.
Non è presente fiscalità differita e anticipata.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

Totale dipendenti al 31.12.2025:

1 Impiegati

Compensi amministratori, direttori e assessori

	Direttore	Presidente	Membri CDA
Compensi	15.000	22.500	2.150

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Patrimoni destinati ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 20 c.c.

La Ente non ha costituito nessun patrimonio destinato in via esclusiva ad uno specifico affare, ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2447-bis del Codice civile.

Finanziamento destinato ad uno specifico affare - art. 2427 nr. 21 c.c.

La Ente non ha stipulato contratti di finanziamento di uno specifico affare ai sensi della lettera b) del primo comma dell'art. 2447-bis del Codice civile.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate - art. 2427 nr. 22-bis c.c.

La Ente non ha effettuato operazioni con parti correlate e non concluse a normali condizioni di mercato.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale - art. 2427 n. 22-ter c.c

La Ente non ha stipulato accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Come disposto dall'art. 1, comma 125, della L. 124/2017, si riferisce che l'ente non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e vantaggi economici di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti assimilati alle pubbliche amministrazioni.

Proposta di destinazione dell'avanzo o di copertura del disavanzo

Destinazione del risultato dell'esercizio

Signori Soci,

Vi proponiamo di approvare il bilancio della Vostra Ente chiuso al 31/12/2025, composto dai seguenti prospetti:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota integrativa

Per quanto concerne l'avanzo dell'esercizio, ammontante come già specificato a 34.955 €, si propone l'accantonamento a riserve indisponibili.

Nota integrativa, parte finale

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

L'organo amministrativo.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

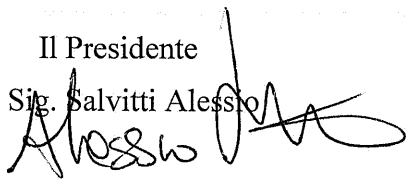
Firmato SALVITTI ALESSIO

"Firma digitale"

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

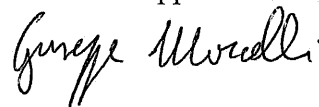
Il Presidente

Sig. Salvitti Alessio



Il Segretario del C.d.A. F.F.

dott. Giuseppe Marcelli

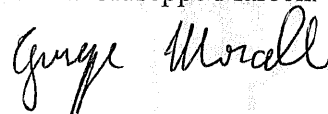


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

- Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo on line di questo Ente dalla data odierna per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.27 del vigente Statuto.

Valmontone, li 31 MAR 2026

Il Segretario del C.d.A. F.F.
dott. Giuseppe Marcelli



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto Segretario attesta, ai sensi di legge (Art. 20 e ss del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche e dell'art. 18 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche), che la presente copia informatica è conforme all'originale analogico, dalla quale è estratta, e che risulta depositata agli atti dell'Ufficio.

Il Segretario del C.d.A. F.F.
dott. Giuseppe Marcelli

