SVILUPPO COMO - COMONEXT S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	VIA PER CERNOBBIO 11, 22100 COMO (CO)
Codice Fiscale	02984260139
Numero Rea	CO 293999
P.I.	02984260139
Capitale Sociale Euro	15.325.581 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	82.99.99
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	32.890	11.074
II - Immobilizzazioni materiali	18.926.917	19.214.510
III - Immobilizzazioni finanziarie	789.000	487.580
Totale immobilizzazioni (B)	19.748.807	19.713.164
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	825.997	908.354
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.452	3.054
Totale crediti	829.449	911.408
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	295.676	733.811
IV - Disponibilità liquide	61.720	52.035
Totale attivo circolante (C)	1.186.845	1.697.254
D) Ratei e risconti	34.766	23.112
Totale attivo	20.970.418	21.433.530
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	15.325.851	15.325.851
IV - Riserva legale	7.634	7.634
VI - Altre riserve	153.430	153.429
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(43.503)	(78.995)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.553.644)	(1.340.947)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(138.158)	(212.697)
Totale patrimonio netto	13.751.610	13.854.275
B) Fondi per rischi e oneri	43.503	78.995
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	186.415	214.875
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.110.474	1.099.236
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.703.235	6.087.730
Totale debiti	6.813.709	7.186.966
E) Ratei e risconti	175.181	98.419
Totale passivo	20.970.418	21.433.530

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.672.940	3.572.345
5) altri ricavi e proventi		
altri	162.137	373.512
Totale altri ricavi e proventi	162.137	373.512
Totale valore della produzione	3.835.077	3.945.857
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	7.861	12.346
7) per servizi	2.112.304	2.090.928
8) per godimento di beni di terzi	165.649	169.916
9) per il personale		
a) salari e stipendi	738.546	706.566
b) oneri sociali	247.719	218.434
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	44.235	45.772
c) trattamento di fine rapporto	42.834	45.772
d) trattamento di quiescenza e simili	1.401	0
Totale costi per il personale	1.030.500	970.772
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	332.203	326.928
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.696	3.054
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	321.507	323.874
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	13.769	12.521
Totale ammortamenti e svalutazioni	345.972	339.449
14) oneri diversi di gestione	151.424	134.042
Totale costi della produzione	3.813.710	3.717.453
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	21.367	228.404
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	32.500	32.500
Totale proventi da partecipazioni	32.500	32.500
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	29.921	74.658
Totale proventi diversi dai precedenti	29.921	74.658
Totale altri proventi finanziari	29.921	74.658
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	292.971	445.864
Totale interessi e altri oneri finanziari	292.971	445.864
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(230.550)	(338.706)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	255.000	-
Totale rivalutazioni	255.000	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	33.000	53.000

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	138.395	38.000
Totale svalutazioni	171.395	91.000
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	83.605	(91.000)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(125.578)	(201.302)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.580	10.934
imposte relative a esercizi precedenti	0	461
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	12.580	11.395
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(138.158)	(212.697)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(138.158)	(212.697)
Imposte sul reddito	12.580	11.395
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(125.578)	(201.302)
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(125.578)	(201.302)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(125.578)	(201.302)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(125.578)	(201.302)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(125.578)	(201.302)
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	61.720	52.035

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

Nota integrativa, parte iniziale

Nota integrativa, parte iniziale

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio di SVILUPPO COMO - ComoNExT S.P.A. (nel seguito anche la "Società" o "ComoNExT") dell'esercizio chiuso al 31/12/2025, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dagli organismi contabili di competenza.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio di esercizio, è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

La struttura e la composizione del Bilancio di esercizio sono conformi al D. Lgs. 139/2015 (attuazione della direttiva 34/2013), che ha altresì aggiornato alcuni criteri di valutazione. Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2435-bis, c.1, del Codice Civile, il Bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni dettate dal predetto articolo.

La Società, pur in presenza di una partecipazione di controllo, non ha predisposto il bilancio consolidato avvalendosi del caso di esonero previsto dall'art. 27, comma 3-bis, del D.Lgs. 127/1991, in quanto l'impresa controllata risulta irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico.

Al fine di fornire una informativa più ampia e puntuale sull'andamento della gestione, si è ritenuto opportuno integrare il Bilancio anche con un'informativa sulla gestione. Il presente bilancio sarà oggetto di approvazione nel termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.
INFORMATIVA SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2025

L'esercizio 2025 ha rappresentato per ComoNExT un anno di passaggio decisivo: un anno nel quale la Società ha consolidato il presidio operativo, ha recuperato in modo significativo sul piano economico-finanziario e ha posto le basi per una nuova fase di sviluppo. In un contesto ancora complesso, ComoNExT ha confermato la propria funzione di piattaforma strategica per l'innovazione del territorio, rafforzando il proprio ruolo di *hub* capace di connettere imprese, *startup*, università, investitori e istituzioni e di trasformare tali connessioni in progettualità concrete.

- Quadro generale dell'andamento della gestione

Nel corso del 2025 la Società ha proseguito la propria attività istituzionale e operativa perseguendo un duplice obiettivo: da un lato il consolidamento dell'equilibrio gestionale e finanziario, dall'altro il

rafforzamento del posizionamento di ComoNExT quale infrastruttura abilitante per l'innovazione del territorio insubrico. Sotto il profilo economico, il bilancio 2025 registra ancora una perdita, ma il miglioramento rispetto al 2024 va letto come il segnale che il percorso intrapreso è corretto. Il risultato netto passa da euro 212.697 negativi nel 2024 a euro 138.158 negativi nel 2025, con un recupero grazie alla crescita dei proventi da partecipazioni (Como Venture srl) e alla riduzione degli interessi e altri oneri finanziari. Questo dato non consente compiacimenti o rilassamenti, ma conferma che la Società ha imboccato una traiettoria di progressivo riequilibrio. Allo stesso tempo, il 2025 ha reso evidente che tale riequilibrio non è ancora completato e che permangono ambiti d'intervento che richiedono scelte più selettive e una maggiore disciplina gestionale. I ricavi delle vendite e delle prestazioni crescono da euro 3.572.345 a euro 3.672.940, ma la riduzione degli altri ricavi e dei proventi e l'aumento di alcuni costi operativi impongono una maggiore focalizzazione sulle attività che generano valore, marginalità e posizionamento strategico. Il messaggio che emerge dal 2025 è quindi chiaro: ComoNExT ha margini concreti di crescita, ma tali margini potranno essere tradotti in risultati strutturali solo attraverso scelte gestionali rigorose individuando le priorità e ricercando la maggior efficienza nell'erogazione dei servizi.

- Attività svolte nell'esercizio 2025

    - Servizi alle imprese e trasferimento tecnologico

Nel 2025 ComoNExT ha proseguito con l'erogazione di servizi specialistici rivolti alle imprese del territorio, con particolare attenzione ai percorsi di innovazione, trasformazione digitale, sviluppo di soluzioni tecnologiche applicate e accompagnamento delle PMI nella lettura dei *trend* emergenti. Il ruolo di ComoNExT come antenna territoriale del Digital Innovation Hub e come facilitatore dell'innovazione si è tradotto in attività consulenziali, di *assessment*, studi di fattibilità e progetti di accompagnamento su temi quali digitalizzazione dei processi, intelligenza artificiale, *technology transfer* e percorsi di innovazione collaborativa. La Società ha inoltre operato per rafforzare il proprio modello di servizio, con una maggiore strutturazione dei processi commerciali e di presidio delle opportunità, anche in vista di un ampliamento della base clienti e di un miglioramento della marginalità prospettica.

    - Incubazione, accelerazione e *startup hub*

L'area incubazione ha rappresentato anche nel 2025 una componente distintiva dell'identità di ComoNExT. La Società ha confermato il proprio ruolo di incubatore certificato, accompagnando *startup* e *team* imprenditoriali attraverso percorsi di pre-incubazione, incubazione e accelerazione. In particolare, il 2025 ha visto il rafforzamento del modello *startup hub*, inteso non solo come spazio fisico, ma come piattaforma di servizi, relazioni, *mentoring, investor readiness* e connessione con il tessuto industriale.
Sono proseguite le attività di supporto alle startup beneficiarie di bandi e di programmi dedicati, così come le iniziative di accelerazione collegate a percorsi di crescita, verso investitori e matching con partner industriali. Tale attività costituisce una base importante per lo sviluppo previsto nel 2026 e negli esercizi successivi, anche in coerenza con il Piano Strategico approvato nel corso del 2025.

    - Progettazione finanziata e bandi

Nel corso dell'esercizio la Società ha continuato a presidiare l'area della progettazione finanziata, sia come soggetto beneficiario sia come partner tecnico-operativo di iniziative a favore di imprese, *startup e stakeholder* territoriali. Questa linea di attività rappresenta un ambito di particolare rilevanza strategica, poiché consente a ComoNExT di generare impatto sul territorio, sviluppare competenze distintive e intercettare risorse pubbliche e comunitarie coerenti con le traiettorie di innovazione e di sviluppo sostenibile.
L'esperienza maturata su progetti complessi e collaborazioni con attori istituzionali, universitari e imprenditoriali costituisce un patrimonio che la Società intende ulteriormente valorizzare, anche attraverso un rafforzamento organizzativo e commerciale della funzione.

    - Comunicazione, posizionamento e relazione con la *Community*

Nel corso del 2025 ComoNExT ha inoltre avviato un nuovo programma di comunicazione con l'obiettivo di fare chiarezza rin merito al proprio posizionamento, anche rispetto all'iniziativa di C.NEXT, ottenere maggiore riconoscibilità, oltre che di rafforzare la capacità di raccontare in modo coerente l'identità, le attività e le priorità dell'hub. Tale impostazione ha mirato sia a migliorare la comunicazione verso la Community interna ed estesa di ComoNExT, sia a rendere più efficace la promozione delle iniziative dell'*hub* nei confronti del territorio, degli *stakeholder* istituzionali, del sistema imprenditoriale e dei partner di riferimento. Si tratta di un passaggio rilevante, perché la capacità di comunicare in modo più ordinato, distintivo e strategico costituisce una leva essenziale per sostenere il posizionamento della Società e accompagnarne la fase di sviluppo.

- Formazione e sviluppo delle competenze

Anche nel 2025 ComoNExT ha sviluppato attività formative rivolte sia al sistema imprenditoriale sia al mondo della scuola e dell'orientamento. Tali iniziative hanno riguardato percorsi per la diffusione di competenze innovative, la conoscenza delle tecnologie emergenti, la cultura imprenditoriale e l'avvicinamento dei giovani ai temi dell'innovazione, dei mestieri del futuro e della trasformazione dei modelli produttivi. Questa dimensione formativa costituisce un elemento importante della missione societaria, ma nel 2025 ha anche evidenziato limiti che non possono essere sottovalutati. Permane infatti la necessità di rendere l'offerta più riconoscibile, più focalizzata e più coerente con il posizionamento distintivo di ComoNExT. In particolare, il limitato livello di domanda spontanea su alcune linee di corso, la frammentazione dell'offerta, la necessità di consolidare partnership strutturate con soggetti già accreditati o fortemente presenti nel settore e l'esigenza di una più chiara sostenibilità economica, impongono un cambio di passo. Nel 2026 sarà quindi necessario concentrarsi con maggiore decisione su pochi ambiti formativi ad alto valore aggiunto, rafforzando il presidio commerciale e riducendo la dispersione di energie su iniziative non sufficientemente distintive o "scalabili".

- Assetto organizzativo, governance e presidio operativo

Il 2025 è stato anche un anno di consolidamento dell'assetto organizzativo e del presidio operativo. In coerenza con il rinnovo degli organi sociali e con l'attribuzione delle deleghe, la Società ha progressivamente rafforzato la chiarezza dei ruoli, delle responsabilità e dei processi decisionali, ponendo particolare attenzione alla gestione ordinaria, ai rapporti con partner strategici, nonché al coordinamento delle attività connesse alle partecipazioni e alle iniziative di sviluppo. Tale rafforzamento organizzativo ha rappresentato una condizione necessaria per accompagnare ComoNExT in una fase di evoluzione del modello di business, nella quale alla tradizionale funzione di gestione del polo si affianca sempre più una funzione di orchestrazione del proprio ecosistema di riferimento e di promozione di iniziative ad alto contenuto innovativo.

- Partecipazioni, componenti finanziarie e altri elementi rilevanti

Nel corso del 2025 la Società ha continuato a presidiare con attenzione il portfolio delle proprie partecipazioni, monitorandone l'andamento e gli impatti sul bilancio. Le immobilizzazioni finanziarie - al netto del Fondo svalutazioni - passano da euro 487.580 del 2024 a euro 789.000 del 2025, anche per effetto delle dinamiche intervenute sulle partecipazioni. In questo quadro assume particolare rilievo il rapporto con Como Venture S.r.l., partecipazione che nel 2025 ha generato effetti positivi rilevanti, anche in connessione con la plusvalenza derivante dalla cessione della partecipazione in D-Orbit e con la conseguente possibilità per ComoNExT di liberare accantonamenti pregressi. Ritengo che questo rapporto debba ora evolvere con maggiore decisione anche sul piano operativo e strategico: una collaborazione più stretta con Como Venture rappresenta un'opportunità concreta per rafforzare lo Startup Hub, migliorare i percorsi di *investment readiness* e ampliare la capacità dell'ecosistema territoriale di accompagnare startup e iniziative innovative verso il mercato e verso la finanza per la crescita.
Permane, per contro, una situazione di particolare criticità con riferimento alla controllata Smart Tasting S.r.l., interamente partecipata da ComoNExT. La partecipazione, iscritta per euro 166.601, risulta integralmente svalutata; nel corso del 2025 la controllata ha inoltre beneficiato di un ulteriore finanziamento da parte di ComoNExT, pari a euro 33.000, anch'esso integralmente svalutato. Si tratta di una situazione che richiede una valutazione lucida e non rinviabile: sarà necessario verificare con

rigore le reali prospettive industriali della partecipata e assumere, senza ambiguità, le decisioni più opportune in termini di rilancio, ridefinizione o altre possibili soluzioni, nel primario interesse della tutela patrimoniale e strategica di ComoNExT.
Il risultato dell'esercizio risente pertanto sia di componenti di natura operativa sia di scelte prudenziali di valutazione, ma si colloca all'interno di un percorso di riequilibrio complessivo. Sul piano finanziario, il presidio della tesoreria e dei flussi ha quindi richiesto un costante monitoraggio nel corso dell'esercizio, anche in funzione della necessità di sostenere le attività correnti, gli investimenti selettivi e il mantenimento di condizioni di equilibrio nella gestione.

- Piano strategico e prospettive di sviluppo

Nel 2025 è stato inoltre definito e approvato il Piano Strategico 2025-2027, che costituisce la cornice di riferimento per il consolidamento e lo sviluppo futuro di ComoNExT. Il Piano valorizza il ruolo della Società come hub di innovazione per il territorio, individua priorità di investimento e di sviluppo e pone al centro alcune direttrici fondamentali: rafforzamento dello *startup hub*, sviluppo del trasferimento tecnologico, crescita della progettazione finanziata, potenziamento della rete di *partnership*, ampliamento delle competenze distintive e progressiva evoluzione degli spazi e dei servizi del campus. Le riflessioni maturate nel corso dell'esercizio e i confronti sviluppati in sede di Consiglio di Amministrazione hanno confermato l'esigenza di procedere con gradualità, ma anche con una chiara assunzione di priorità. Il 2025 è stato l'anno in cui sono state poste le basi; il 2026 dovrà essere l'anno dell'attuazione. In particolare, la Società entrerà nella fase di progettazione esecutiva dello sviluppo dello *Startup Hub*, all'interno di un programma più ampio destinato a interessare l'intero territorio insubrico. Questo passaggio dovrà segnare una discontinuità positiva: non solo una evoluzione degli spazi e dei servizi, ma la costruzione di una piattaforma più forte, più attrattiva e più integrata, capace di generare valore per *startup*, imprese, investitori, istituzioni e partner territoriali. In tale quadro, nel 2026 sarà inoltre avviato un rinnovamento dell'immagine di ComoNExT e una nuova comunicazione dei servizi, delle progettualità e dello sviluppo consistente dello *Startup Hub*, con l'obiettivo di rappresentare in modo più chiaro e unitario un progetto di crescita integrato nel territorio e coerente con l'evoluzione strategica della Società.

- Considerazioni conclusive dell'esercizio 2025

In conclusione, il 2025 consegna a ComoNExT un quadro in leggero miglioramento, ma anche un'agenda chiara di responsabilità. Il parziale recupero economico-finanziario registrato nell'esercizio non è sufficiente, da solo, a considerare concluso il percorso di consolidamento. La Società ha mantenuto continuità operativa, ha rafforzato il presidio organizzativo, ha confermato la rilevanza delle proprie attività core e ha definito una direzione strategica credibile. Ora occorre tradurre questa impostazione in risultati ancora più solidi, attraverso una più attenta selezione dei servizi offerti in funzione di una migliore redditività degli stessi, capacità esecutiva e pieno allineamento tra risorse, priorità, obiettivi e gli *stakeholder*. ComoNExT si conferma un'infrastruttura strategica per il territorio e un attore rilevante per lo sviluppo dell'ecosistema dell'innovazione. Nel corso del 2025 le collaborazioni sono migliorate, sia sul piano istituzionale sia su quello operativo, ma il potenziale di crescita resta ancora ampio. È necessario compiere un ulteriore salto di qualità, costruendo relazioni più stabili, più orientate ai risultati e più efficaci nella messa a sistema delle risorse territoriali, assieme agli *stakeholder* e agli *shareholder* di riferimento. La capacità di lavorare in sinergia, ridurre frammentazioni e concentrare energie su obiettivi comuni sarà una delle condizioni decisive per rafforzare il modello ComoNExT.
Le basi oggi ci sono: il compito del 2026 sarà trasformarle in sviluppo misurabile, impatto riconoscibile e sostenibilità più robusta in un territorio più ampio di quello d'interesse originario.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I ricavi e i proventi connessi alla gestione caratteristica e non caratteristica (valore della produzione) di Sviluppo Como - ComoNExT Spa, come esposti nel bilancio in forma UE, ammontano a euro 3.835.077 (2024: euro 3.888.306). Le voci più salienti sono così rappresentate:
• euro 1.151.376 (2024: euro1.232.560) da servizi resi alle imprese e contributi ricevuti nell'ambito del trasferimento tecnologico;
• euro 2.570.714 (2024: euro 2.529.303) da servizi per l'occupazione degli spazi del PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO resi alle imprese insediate ed altri recuperi di spese;

• euro 95.000 (2024: euro 87.000) da servizi amministrativi e di segreteria, di coordinamento, gestione organizzativa, progettuale, degli eventi e della comunicazione resi a favore della partecipata Como Venture Srl e dell'Associazione Villa del Grumello;
• euro 15.200 (2024: euro 15.200) quale credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali;
• euro 2.787 (2024: euro 24.243) quali altri ricavi e sopravvenienze attive.

Si segnalano inoltre i seguenti proventi da partecipazione:

• euro 255.000 quale liberazione dell'accantonamento al Fondo Svalutazione della partecipata Como Venture Srl;

• euro 32.500 (2024: euro 32.500) quale plusvalenza derivante dalla cessione di una quota di Como Venture Srl.

I costi totali connessi alla gestione tipica delle attività di Sviluppo Como - ComoNExT Spa ammontano a euro 3.952.105 (2024: euro 3.697.902) e sono così rappresentati:
• euro 2.285.814 (2024: euro 2.260.844) da costi per servizi, affitti e *leasing*;
• euro 1.030.500 (2024: euro 913.221) da spese del personale;
• euro 345.973 (2024: euro 339.449) da ammortamenti;
• euro 138.394 (2024: euro 38.000) da accantonamenti per svalutazione crediti, di cui euro 70.325 quale accantonamento al fondo svalutazione titoli Pimco;
• euro 151.424 (2024: euro 134.042) da oneri diversi di gestione, IMU e Tasi.
Inoltre sono presenti a bilancio le seguenti poste:
• euro 263.050 (2024: euro 371.206) per oneri finanziari, al netto di euro 29.921 (2024: euro 74.658) quali proventi finanziari;
• euro 33.000 (2024: euro 53.000) quale svalutazione del finanziamento concesso alla controllata Smart Tasting Srl;

• euro 12.580 (2024: euro 11.395) per imposte per IRAP dell'esercizio.

Il risultato della gestione presenta quindi un risultato negativo di euro 138.158, comunque in miglioramento rispetto al risultato dell'anno precedente, che aveva registrato una perdita superiore, pari a euro 212.697.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La società non ha proseguito nell'attività di Ricerca e Sviluppo nell'ambito del progetto "*NExT Innovation"* relativo all'innovazione tecnologica, ritenendo terminata la sua fase.

Postulati Generali di Redazione del Bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata compiuta ispirandosi ai postulati generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC. Sono stati altresì rispettati i postulati della costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni.
In applicazione dei sopra menzionati postulati:

- la valutazione degli elementi eterogenei componenti le singole voci delle attività o passività è avvenuta separatamente, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi potessero compensare i minusvalori di altri. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso;
- la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuità aziendale.
- le valutazioni di bilancio, basate sui piani aziendali o stime previsionali, risultano coerenti tra loro e riflettono adeguatamente le variabili interne ed esterne disponibili; il sistema di controllo degli obiettivi di piano è considerato adeguato ed affidabile al fine di poter implementare tempestivamente azioni e processi di mitigazione dei rischi;

- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio;
- gli Amministratori hanno effettuato una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità;
- l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto all'esercizio precedente al fine di ottenere una omogenea misurazione dei risultati della Società nel susseguirsi degli esercizi;
- nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico;
- non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia;
- la rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio. Per quantificare la rilevanza si è tenuto conto sia di elementi qualitativi sia quantitativi;
- per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31.12.2024. Qualora le voci non fossero comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

ll Bilancio di esercizio, come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro, salvo ove diversamente indicato.

Utilizzo di Stime

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato, essendo il bilancio di Sviluppo Como ComoNExT S.p.A. redatto in forma abbreviata.

Fatti intervenuti dopo la chiusura

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio, ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.
La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.
L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.
L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi. 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 il valore iniziale e il valore a scadenza del credito/debito, sono di scarso rilievo. Inoltre, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato, essendo il bilancio di Sviluppo Como ComoNExT redatto in forma abbreviata.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, previo consenso del Collegio Sindacale laddove previsto, al costo d'acquisto e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni.

Descrizione	Aliquote o criteri
Costi di Impianto e di Ampliamento	20%
Software applicativo	33,33%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto.

Sono stati indicati esplicitamente gli ammortamenti effettuati, calcolati sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote
Nuovo parcheggio e oneri plur. connessi	1/25esimo
Fabbricati	in funzione della vita utile (31.12.2100)

Altri beni:	
- Mobili e Arredi	12%
- Macchine ufficio elettroniche	20%
- Cellulari	20%
- Attrezzature Covid	15%
- Impianto generico dimostratore	15%
- Impianto efficientamento energetico	15%
- Impianto aula robotica	15%

Il valore netto contabile è rettificato in caso di perdite durevoli di valore e ripristinato nel caso vengano meno i motivi della rettifica stessa.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo, vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie.
Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante. Le partecipazioni in società controllate, collegate e altre imprese sono valutate con il metodo del costo.
Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte.
Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.
Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.
Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli non immobilizzati iscritti nella voce "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" sono valutati in base al minor valore fra il costo di acquisto o il costo di sottoscrizione, che è costituito dal prezzo pagato comprensivo dei costi accessori, e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

Ai sensi dell'articolo 2435-bis del codice civile, le società che redigono il bilancio in forma abbreviata, in deroga a quanto disposto dall'articolo 2426 del codice civile, hanno facoltà di iscrivere i titoli al costo d'acquisto anziché al costo ammortizzato.

I Crediti

I crediti sono stati iscritti secondo il presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale, mentre le disponibilità in valuta estera sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e Risconti

I ratei e i risconti sono determinati secondo il criterio della competenza economica-temporale in applicazione del principio di correlazione fra costi e ricavi e nel rispetto della competenza economica dell'operazione.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al *fair value* corrispondente al valore di mercato, ove esistente, o al valore risultante da modelli e da tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato. Gli strumenti finanziari per i quali non sia stato possibile utilizzare tali metodi sono valutati in base al prezzo d'acquisto. Il valore corrente così calcolato è imputato nell'attivo dello stato patrimoniale, nella specifica voce delle immobilizzazioni finanziarie ovvero nell'attivo circolante a seconda della destinazione, o nel passivo nella specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri. I derivati di copertura di flussi finanziari (c.d. *cash flow edge*) hanno come contropartita una riserva di patrimonio netto, ovvero, per la parte inefficace, il conto economico.

Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. I fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Si tratta, quindi, di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato d'incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi in futuro. I fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

T.F.R.

Il Trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c., tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Lg. 296/2006**.**

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria, a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

Ricavi e costi

I ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi relativi sia alla gestione caratteristica sia a quella accessoria sono rilevati in base al modello contabile previsto dal principio OIC 34, che si articola nelle seguenti fasi:

1. determinazione del prezzo complessivo del contratto;
2. identificazione dell'unità elementare di contabilizzazione;
3. valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione;
4. rilevazione dei ricavi.

Il prezzo complessivo del contratto è desumibile dalle clausole contrattuali. Eventuali corrispettivi aggiuntivi sono inclusi nel prezzo complessivo del contratto di vendita solo nel momento in cui divengono ragionevolmente certi. Viene valutata la ragionevole certezza sulla base dell'esperienza storica, elementi contrattuali e dati previsionali. Vengono analizzati contratti di vendita al fine di stabilire quali sono le unità elementari di contabilizzazione, vale a dire se da un unico contratto di vendita possano scaturire più diritti e obbligazioni da contabilizzare separatamente. Tenuto conto di quanto sopra e sulla base delle analisi effettuate, si ritiene che i singoli contratti di vendita posti in essere nell'esercizio e nell'esercizio precedente contengano un'unica unità elementare di contabilizzazione.

I costi della produzione sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi. I costi originati da acquisti di servizi sono rilevati in base allo stato di avanzamento delle prestazioni ricevute se il contratto tra le parti prevede che l'obbligo al pagamento del corrispettivo per l'acquirente maturi via via che la prestazione è ricevuta e l'ammontare del costo di competenza possa essere misurato attendibilmente. Se tali condizioni non sono rispettate, il costo è rilevato quando la prestazione è stata completata.

I contributi in conto esercizio dovuti, sia in base alla legge sia in base a disposizioni contrattuali, sono rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto a percepirli.

Gli oneri finanziari sono rilevati per un importo pari a quanto maturato nell'esercizio. Gli elementi di ricavo o di costo di entità o di incidenza eccezionali, ove presenti, sono commentati in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, oltre che applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute, viene rilevato il relativo credito tributario.

Imposte differite e anticipate

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi. Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali e movimentazione

Le immobilizzazioni immateriali, iscritte nel precedente bilancio per euro 11.074, al netto del relativo ammortamento, hanno subito un incremento di euro 32.512, di cui euro 4.497 per spese notarili relative alla modifica dello statuto, deliberata con assemblea straordinaria, ed euro 28.015 connessi principalmente al nuovo sito web. Il saldo al 31 dicembre 2025 è esposto al netto di ammortamenti dell'esercizio pari a euro 10.696.

Immobilizzazioni materiali

La quasi totalità delle immobilizzazioni materiali proviene dalla società ComoNExT S.c.p.a., incorporata nell'attuale Sviluppo Como - ComoNExT S.p.A., con atto di fusione del 2016. Trattasi degli immobili facenti parte dell'ex cotonificio Somaini, ove è stato realizzato il Parco Scientifico Tecnologico. Il costo d'acquisto è stato incrementato da tutte le spese sostenute sino ad oggi per la ristrutturazione dell'Edificio Sud (1° lotto), dell'ex scalo merci e dell'incubatore (2° lotto) e dell'immobile Nord (3° lotto).

In tali costi sono compresi gli oneri e i costi di urbanizzazione, le spese tecniche urbanistiche e progettuali, i costi per le analisi ambientali e di smaltimento e gli interessi relativi ai mutui ipotecari sino al momento della messa in funzione degli immobili. Dal costo di acquisto è stato dedotto il contributo della Fondazione Cariplo per complessivi euro 5.000.000, erogato ai tempi della riqualifica del compendio ex Somaini. Nelle immobilizzazioni materiali è compreso anche il costo per la realizzazione di un parcheggio della capienza di quasi 200 auto, realizzato sul sedime di proprietà del Comune di Lomazzo grazie ad una convenzione stipulata con lo stesso della durata di 25 anni. Il costo di tale riqualifica unito al costo per la realizzazione del parcheggio a raso viene ammortizzato sulla durata venticinquennale della concessione a far data dal 1° luglio 2019. Tra le immobilizzazioni materiali è compreso il diritto della proprietà superficiaria dell'ex scalo merci, frutto del conferimento nel capitale sociale da parte del Comune di Lomazzo, al momento della costituzione dell'allora ComoNExT S.c.p.a..
Si ricorda che nel patrimonio immobiliare è presente un edificio (ex palazzina elettrica) che non è ancora stato oggetto di riqualificazione con possibilità di ampliamento per circa 600 mq, che permetterebbe il raddoppio degli spazi disponibili rispetto alla situazione attuale. Nel corso del precedente esercizio fu affidato a una società di *engineering* lo studio per la riqualificazione della palazzina e per la riqualifica energetica dell'intero compendio, che prevede la sostituzione delle attuali caldaie a gas con una pompa di calore, nonché la realizzazione di un impianto fotovoltaico tramite l'installazione di pensiline sulle aree parcheggio e l'installazione di altri pannelli in copertura. Entrambi gli interventi saranno realizzati da una società di scopo e *benefit*, appositamente costituita nel corso del 2025, alla quale ComoNExT partecipa con una quota pari al 25% del capitale. I progetti esecutivi per entrambi gli interventi sono in fase di ultimazione, mentre la fase autorizzativa sia urbanistica presso il Comune di Lomazzo, sia quella presso l'Agenzia delle Dogane devono ancora essere finalizzate. La società di scopo, che ha già individuato le fonti di finanziamento degli interventi, valutati in circa 4 milioni di euro, metterà a disposizione di ComoNExT l'impianto fotovoltaico tramite un contratto di noleggio operativo. Per quanto riguarda invece la disponibilità della palazzina, è allo studio il più appropriato negozio giuridico. La sostenibilità economica delle due operazioni è garantita dal risparmio energetico che permetterà di corrispondere i canoni di noleggio operativo, mentre i corrispettivi derivanti dai contratti di insediamento copriranno i costi della riqualificazione della palazzina.
Il patrimonio immobiliare, alla luce di quanto sopra descritto, si presenta con i seguenti valori al 31 dicembre 2025:

Cespite	Importo
immobile di via del Ronco (edificio sud)	euro 16.792.039
immobile di via Trento (edificio nord) agibile dal 1.07.2018	euro 6.393.659
immobile ex scalo merci (in diritto di superficie)	euro 621.376
lavori di riqualificazione dell'ex scalo-merci	euro 726.943
terreno adibito a parcheggio	euro 172.975
Nuovo parcheggio e riqualificazione parco Somaini	euro 476.233
lavori per realizzazione parcheggio su beni di terzi	euro 45.880
incubatore	euro 1.961.987
costi relativi alle opere in corso di ultimazione	euro 22.308
a dedurre contributo Cariplo	- euro 5.000.000
A dedurre fondo ammortamento	euro - 3.449.147
TOTALE	euro 18.764.254

Gli importanti lavori di ristrutturazione eseguiti sul compendio immobiliare, il perfetto stato di manutenzione, la solidità degli immobili attestata dal tempo trascorso (oltre un secolo), fanno ritenere

agli amministratori che la vita del bene possa essere almeno pari alla durata della società, stabilita nel proprio statuto al 31.12.2100. Tale convinzione è stata avvalorata anche da una perizia redatta da un professionista esterno. Si fa presente che l'ammortamento dell'immobile denominato ex scalo merci, di proprietà del Comune di Lomazzo, concesso a ComoNExT in diritto di superficie per 50 anni e quindi sino al 2058, è stato calcolato in funzione del periodo residuo della concessione. Come sopra accennato, nel corso degli esercizi precedenti è stato realizzato un nuovo parcheggio per oltre 160 posti auto sul sedime concesso in uso dal Comune di Lomazzo per 25 anni, ovvero sino al 2043. Quale corrispettivo per detta concessione, la società ha provveduto alla riqualificazione dell'adiacente parco comunale, le cui opere si sono concluse nel corso del corrente esercizio. Alla data di chiusura dell'esercizio deve essere ancora realizzato l'anello di collegamento della rete idraulica a servizio dell'intero compendio ex Somaini con la rete pubblica gestita dal concessionario Como Acqua. L'opera non si è ancora realizzata in quanto si è ancora in attesa di poter concordare con l'Ente gestore l'esecuzione della stessa, che verosimilmente potrebbe essere realizzata dal gestore stesso a carico della società. Una volta realizzata, con un costo stimato di circa euro 100.000 a carico di ComoNExT, verrà soddisfatto l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione con il Comune di Lomazzo, sottoscritta nel 2008. Nei primi mesi del 2026 è stato definito l'importo a conguaglio delle opere di urbanizzazione realizzate in parte da ComoNExT e in parte dall'altro attuatore Invest2000 S.r.l.. Si rileva altresì che il processo di capitalizzazione ha riguardato unicamente gli oneri complessivi di ristrutturazione e i soli costi relativi agli interessi passivi sostenuti per il mutuo ipotecario inerente alla realizzazione stessa del parco scientifico tecnologico, sino alla fine dei lavori stessi.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

Nel prospetto seguente sono evidenziati i saldi e le variazioni delle Immobilizzazioni.

Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni	
Valore di inizio esercizio				
Costo	184.721	22.981.497	918.681	24.084.899
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	173.647	3.766.987		3.940.634
Svalutazioni	-	-	431.101	431.101
Valore di bilancio	11.074	19.214.510	487.580	19.713.164
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	32.512	34.294	121.420	188.226
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	380	74.500	74.880
Ammortamento dell'esercizio	10.696	321.507		332.203
Rilascio svalutazioni pregresse, nell'esercizio	-	-	(254.500)	(254.500)
Totale variazioni	21.816	(287.593)	301.420	35.643
Valore di fine esercizio				
Costo	217.233	23.014.475	965.601	24.197.309
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	184.343	4.087.558		4.271.901
Svalutazioni	-	-	176.601	176.601

Valore di bilancio	32.890	18.926.917	789.000	19.748.807

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali	
Valore di inizio esercizio		
Costo	184.721	184.721
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	173.647	173.647
Valore di bilancio	11.074	11.074
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	32.512	32.512
Ammortamento dell'esercizio	10.696	10.696
Totale variazioni	21.816	21.816
Valore di fine esercizio		
Costo	217.233	217.233
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	184.343	184.343
Valore di bilancio	32.890	32.890

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	22.185.333	221.007	575.157	22.981.497
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.193.761	108.026	465.201	3.766.987
Valore di bilancio	18.991.572	112.981	109.956	19.214.510
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	28.068	-	6.226	34.294

Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	380	380
Ammortamento dell'esercizio	255.386	32.996	33.124	321.507
Totale variazioni	(227.318)	(32.996)	(27.728)	(287.593)
Valore di fine esercizio				
Costo	22.213.401	221.007	580.067	23.014.475
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.449.147	141.022	497.389	4.087.558
Valore di bilancio	**18.764.254**	**79.985**	**82.678**	**18.926.917**

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle "Altre immobilizzazioni materiali", con indicazione dei movimenti intervenuti nelle singole componenti.

Descrizione	Mobili e arredi	Macchine di ufficio elettroniche	Beni diversi dai precedenti	Totale Altre immobilizzazioni
Costo storico	431.888	123.240	20.029	575.157
Fondo ammortamento iniziale	350.190	101.250	13.761	465.201
arrotondamento				
Saldo a inizio esercizio	81.698	21.990	6.268	109.956
Acquisizioni dell'esercizio	3.530	2.696	0	6.226
Cessioni/decrementi eserc. Costo storico		50	1.266	1.316
Cessioni/decrementi eserc. F.do amm.to		50	886	936
Ammortamenti dell'esercizio	20.271	10.299	290.936	321.506
Saldo finale	**64.957**	**14.387**	**18.847.572**	**18.926.916**

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Si rileva che il differenziale negativo, ove presente, tra la quota di partecipazione e quella del Patrimonio netto corrispondente, non rappresenta perdita durevole di valore.
Di seguito l'elenco delle partecipazioni, possedute direttamente o per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, indicando per ciascuna la denominazione, il capitale, l'importo del patrimonio netto, l'utile o la perdita dell'ultimo esercizio, la quota posseduta e il valore attribuito in bilancio:

Ragione sociale	Capitale sociale euro	Risultato euro	Patrimonio netto euro	%	Quota di patrimonio netto euro	Valore a bilancio al lordo delle svalutazioni euro
Como Venture Srl	2.040.000	131.703	1.689.476	15 ,69	265.586	596.000
Smart Tasting Srl	10.000	-61.566	4.286	100,00	4.286	166.601
SMACT Scpa	100.000	9.880	4.293.828	1,00	42.934	201.000
GAL Lario Ceresio Scarl	40.000	2.061	42.097	2,00	842	800
Energy Next srl	4.000	n.d.	n.d.	25,0	1.000	1.000

Consorzio Energia Lombardia Nord	115.476	24.685	470.151	n.d.	n.d.	200

I suddetti valori si riferiscono ai bilanci chiusi al 31.12.2024 e approvati dalle rispettive Assemblee dei Soci, ad eccezione di Smart Tasting, di GAL e del Consorzio Energia Lombardia Nord i cui Bilanci 2025 sono stati già approvati.

All'attualità la newco Energy Next Srl non ha ancora approvato il proprio Bilancio. Nel 2024 la società ha aderito al Consorzio Energia Lombardia Nord sottoscrivendo una quota di euro 200. Detta adesione è strumentale per poter acquistare con garanzie di continuità l'energia elettrica a prezzi competitivi. Il Consorzio è stato istituito a cura delle Confindustrie lombarde.

Nel 2025 la società ha acquisito la quota nominale di euro 1.000 del capitale sociale pari a euro 4.000 di Energy NEXT Srl benefit con sede a Venezia, società di scopo per la realizzazione del progetto di riqualificazione energetica dell'intero compendio del Parco Scientifico Tecnologico, che prevede sia la realizzazione di un impianto fotovoltaico e la sostituzione delle caldaie a gas con pompe di calore sia la riqualifica architettonica dell'ex palazzina elettrica, come illustrato in altro capitolo della presente nota integrativa

Il valore delle partecipazioni è iscritto a bilancio al netto delle rispettive svalutazioni presenti in un apposito fondo per i seguenti importi:

- Smart Tasting Srl, euro 166.601, che svaluta totalmente la partecipazione;
- SMACT, euro 10.000.

Di seguito il dettaglio del costo storico e del fondo svalutazione della voce "Immobilizzazioni finanziarie":

Denominazione euro unità	Costo al lordo delle svalutazioni al 31.12.2024	Fondo svalutazioni al 31.12.2024	Variazioni nel costo intervenute nel 2025	Variazioni nel fondo svalutazioni intervenute nel 2025	Valore netto al 31 . 12.2025
Como Venture Srl	670.500	(287.500)	(74.500)	287.500	596.000
Smart Tasting Srl	133.601	(133.601)	33.000	(33.000)	-
SMACT Scpa	113.580	(10.000)	87.420	-	191.000
GAL Lario Ceresio Scarl	800	-	-	-	800
Energy Next Srl	-	-	1.000	-	1.000
Consorzio Energia Lombardia Nord	200		-	-	200
Totale	**918.681**	**(431.101)**	**46.920**	**254.500**	**789.000**

COMO VENTURE Srl

COMO VENTURE S.R.L., Via per Cernobbio 11, Como, C.F. E P.I. 03226470130, quota di partecipazione corrispondente al 15,72% del capitale, è iscritta al costo di acquisto, pari a euro 596.000.

Il Consiglio di amministrazione non ha ancora approvato il progetto di bilancio 2025, in quanto è in attesa dei risultati delle proprie partecipate. Il risultato bilancio di Como Venture, la cui bozza è già stata esaminata dal Consiglio di amministrazione del marzo scorso, si presenterà comunque molto positivo, grazie alla positiva *exit* totale dalla partecipata D-Orbit Spa, che si è conclusa nel corso dello scorso dicembre. Nel corso di maggio del passato esercizio, Sviluppo Como - ComoNExT Spa ha ceduto il

10% della propria partecipazione a nuovo investitore comasco, che ha voluto condividere lo spirito e la missione di Como Venture acquisendo una partecipazione del 1,96%, pari a quella degli altri soci ordinari. ComoNExT ha così ridotto la propria quota di partecipazione al 15,69%, assecondando così la richiesta della Camera di Commercio di Como-Lecco che chiede da tempo di dismettere o quanto meno ridurre la propria quota di partecipazione indiretta in società non più di interesse generale, come previsto nel piano di razionalizzazione delle partecipate che annualmente gli enti pubblici approvano. Da tale vendita è derivata una plusvalenza, seppur di contenuto importo. L'ottimo e importante risultato previsto della partecipata Como Venture nel 2025, che supererà 3 milioni di euro, ha consentito a Sviluppo Como - ComoNExT di azzerare il fondo svalutazione precedentemente iscritto, che al 31.12.2024 ammontava a euro 287.500.

Attività della società

Nel corso dell'esercizio 2025, la Società ha proseguito l'attività di gestione e di monitoraggio del portafoglio partecipazioni, affiancandovi iniziative connesse alla valorizzazione e al disinvestimento di alcune partecipazioni, nonché il rafforzamento del presidio di *governance* e dell'operatività gestionale. Tale attività ha avuto un impatto significativo sul risultato economico dell'esercizio. Infatti, è stata perfezionata la vendita avvenuta nel corso del mese di dicembre dell'intera partecipazione in D-Orbit S. p.A. con una plusvalenza di oltre euro 3.600.0000, che ha concorso significativamente all'utile d'esercizio di oltre 3 milioni di euro, come sopra descritto. Il bilancio 2025 è in corso di stesura in attesa dei risultati delle proprie partecipate. Coerentemente con tale dinamica, il bilancio al 31 dicembre 2025 evidenzia un importante incremento delle disponibilità liquide, che superano i 4 milioni di euro e un valore complessivo delle partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie per circa euro 900.000 prima dell'eventuale svalutazione parziale della partecipata C.NEXT Spa.

Assetto organizzativo e presidio operativo

Nel 2025 la Società ha operato nel quadro del rinnovo e dell'insediamento degli organi sociali e del rafforzamento delle deleghe operative. In particolare, nel Consiglio di Amministrazione del 23 giugno 2025 è stato dato atto dell'insediamento del CdA e del Collegio Sindacale nominati dall'Assemblea dei Soci del 23 maggio, della nomina dei Consiglieri delegati e dell'attribuzione dei poteri al Presidente e ai Consiglieri delegati, con ripartizione di responsabilità su gestione ordinaria, rapporti con *advisor*/co-investitori e rappresentanza nelle assemblee delle partecipate.

Principali accadimenti relativi alle partecipazioni di Como Venture Srl

Dialybrid Srl - aggiornamenti sull'operazione e sulla rimodulazione delle tempistiche.

Nel corso del 2025 la Società ha mantenuto il presidio della partecipazione in Dialybrid, seguendo gli adempimenti societari e la documentazione connessa alle operazioni sul capitale, incluse convocazioni assembleari e attività preparatorie (delega, ordine del giorno e documenti correlati). Successivamente, in prossimità della data inizialmente prevista per il *closing*, è stato comunicato il rinvio dell'operazione; l'assetto dell'investimento è stato quindi rimodulato introducendo meccanismi collegati a *milestone* regolatorie e prevedendo un versamento iniziale in forma di apporto ponte/versamento in conto futuro aumento di capitale, in attesa del completamento delle condizioni necessarie. Dal punto di vista contabile, al 31 dicembre 2025 il valore della partecipazione in Dialybrid risulta pari a euro 156.550,00 (euro 150.000,00 al 31 dicembre 2024).

SurgiQ Srl (tramite SVV Twelve) - monitoraggio e supporto alla continuità finanziaria.

Con riferimento all'investimento indiretto in SurgiQ tramite il veicolo SVV Twelve, nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito l'attività di monitoraggio dell'andamento della partecipata e delle esigenze finanziarie a supporto del piano operativo. Nella parte finale del 2025, a seguito di interlocuzioni tra i soci del veicolo, è stata valutata la sostenibilità di un'eventuale operazione di finanziamento soci fruttifero non convertibile (con ipotesi di tasso 8%), avviando una ricognizione preliminare delle disponibilità pro-quota dei soci a partecipare a tale soluzione qualora perseguita.

Il valore contabile della partecipazione (SVV Twelve - SurgiQ) risulta invariato al 31 dicembre 2025 ed è pari a euro 50.079.

C.NExT Spa - continuità operativa e prospettive di ricapitalizzazione

Nel corso del 2025 la Società ha seguito l'evoluzione della partecipazione in C.NExT Spa, prestando attenzione alla sostenibilità economico-finanziaria e alle prospettive di continuità del progetto. Nell'ambito delle iniziative di rafforzamento patrimoniale della partecipata, è stato richiamato il ricorso a operazioni di aumento di capitale finalizzate al sostegno della continuità aziendale e alla prosecuzione delle attività, con conseguente necessità di valutazione dell'impatto sulla struttura partecipativa; è stato altresì approvato il Piano strategico 2026 - 2028 che indica nel 2028 il raggiungimento del punto di pareggio, prevede per la sua realizzazione un aumento di capitale di 2,8 milioni di euro: per 1,2 milioni di euro è rivolto agli attuali soci e per 1,6 milioni di euro sarà riservato a nuovi soci da ricercare. La quota che Como Venture è chiamata a sottoscrivere è pari euro 106.500. Il valore contabile della partecipazione in C.NExT è pari al 31 dicembre 2025 a Euro 500.000, ma a causa delle perdite maturate nell'anno e nel periodo precedente non si esclude la parziale svalutazione da iscrivere in un apposito fondo.

Directa Plus UK - monitoraggio dell'andamento economico e di mercato

Non avendo la società raggiunto i risultati programmati per il 2025 e poiché la casa madre Directa Plus UK Ltd non ha potuto dotare di nuovi mezzi finanziari la propria controllata italiana Directa Plus Spa, quest'ultima ha deliberato nel corso dello scorso mese di aprile 2026 la messa in liquidazione volontaria. Il valore contabile della partecipazione in Directa Plus UK Ltd è stato quindi ulteriormente svalutato oltre a quella del passato esercizio 2024.

Leaf Space Srl (tramite Redinvest Leaf) - andamento e contesto competitivo

Nel 2025 la Società ha continuato a seguire l'investimento indiretto in Leaf Space tramite Redinvest Leaf, monitorando l'evoluzione del progetto nel contesto di riferimento, caratterizzato da elevata competitività e rapida evoluzione del settore. Nel corso del periodo sono stati richiamati interventi di *governance* finalizzati al rilancio della società, pur in assenza - allo stato delle informazioni disponibili - di risultati ancora pienamente tangibili.

Il valore contabile della partecipazione in Redinvest Leaf Srl risulta invariato al 31 dicembre 2025 ed è pari a euro 173.966.

Per quanto riguarda le altre partecipate di Sviluppo Como ComoNExT Spa, Smart Tasting Srl e SMACT Scpa:

SMART TASTING SRL a Socio unico, via Cavour, 2 Lomazzo (CO), C.F. e P.I. 03769260138, quota di partecipazione corrispondente al 100% del capitale, è iscritta al costo di acquisto delle successive ricapitalizzazioni, anche a fronte delle rinunce ai finanziamenti, per complessivi euro 166.601. Il suddetto costo è stato totalmente svalutato.
Attività della società
La controllata Smart Tasting Srl ha beneficiato nel corso dell'esercizio 2025 di un finanziamento da parte di Sviluppo Como - ComoNExT di euro 33.000, portato a patrimonio netto a seguito di rinuncia da parte di Sviluppo Como ComoNExT Spa. Nel corso del 2025 è stata concessa da Intesa Sanpaolo la sospensione del pagamento delle quote capitale del mutuo chirografario in essere, sino al 6 aprile 2026. Ad oggi non si riscontrano interessi di potenziali clienti, nonostante la banca ci abbia segnalato alcune opportunità. La Direzione di ComoNExT ha sollecitato l'Amministratore unico ad adoperarsi per

dare un futuro alla società, tenuto conto che ComoNExT dovrà nuovamente sostenere finanziariamente la società affinché possa far fronte all'impegno nei confronti dell'istituto di credito. Nei passati esercizi si è tentato di riavviare l'attività ipotizzando collaborazioni con soggetti interessati al suo sviluppo, purtroppo senza successo. Nel corso degli scorsi mesi, anche grazie all'intervento di Intesa Sanpaolo e della propria divisione Agrifood, è ripresa positivamente la ricerca di potenziali *partner* interessati ad approfondire la conoscenza del progetto. Nel corso dei primi mesi del 2025, Intesa Sanpaolo - come sopra descritto - ha provveduto a sospendere per i prossimi 12 mesi il rimborso delle quote di capitale del mutuo chirografario in essere garantito dal Medio Credito bancario, nella misura del 80%. Nel corso dell'anno Sviluppo Como - ComoNExT Spa ha continuato a sostenere la propria controllata erogando finanziamenti per un totale di euro 33.000 per poter rimborsare il suddetto prestito.

SMACT Scpa, Fondamenta S. Giobbe Cannareggio, 873, Venezia, C.F. e P.I. 04516580273, quota di partecipazione corrispondete al 1% del capitale, è iscritta al costo di euro 201.000 (euro 113.580 al 31 dicembre 2024 - costo d'acquisto originario di euro 1.000), svalutata parzialmente per euro 10.000.
Attività della società
Si ricorda che la società è stata costituita in data 17/12/2018 per diventare il Centro di Competenza Impresa 4.0 atto a favorire la collaborazione tra ricerca e impresa nell'integrazione di tecnologie innovative. Fondato nel Triveneto da 40 consorziati tra Università, Centri di Ricerca e imprese private tra i più avanzati e innovativi, SMACT si propone in particolare di aiutare le Piccole e Medie Imprese (PMI) nell'adozione delle nuove tecnologie più appropriate al tessuto produttivo di riferimento. Inizialmente, per avviare il Centro di Competenza, alla società sono state assegnati dal Ministero dello Sviluppo Economico (MiSE), per il triennio dal maggio 2019 all'aprile 2022, contributi per 4.300.000 euro a favore delle start-up del Centro. Un nuovo programma di sostegno del Centro si è concretizzato il 19 giugno 2023 all'interno del PNRR M4C2 investimento 2.3, con la registrazione della Convenzione di Sovvenzione con il Ministero (ora MIMIT). Terminato al 31.12.2025 il precedente piano triennale, chiudendo con successo i finanziamenti PNRR, il Consiglio di gestione a marzo 2026 ha approvato il nuovo piano Industriale 2026 - 2030, che è in attesa di essere approvato dal Consiglio di sorveglianza con la previsione di allungamento della durata della società dal 2028 al 2050. La società, in qualità di Capofila si trova assegnatario di ulteriori risorse nell'ordine di 10 milioni di euro per il periodo 2026 -2029, come da delibera del MEF dello scorso ottobre 2025. Le attività, già in essere, devono essere ulteriormente implementate con particolare riferimento a: accompagnamento alla trasformazione digitale, interazione integrazione e inserimento di talenti, strumento di politica industriale per i territori, PoC (*Proof of Concept*) / spin-off collaborativi per accelerare la valorizzazione dei risultati della ricerca e dell'innovazione, aggregazione di imprese, aggiornamento competenze di comunità professionali.
Nel corso dell'esercizio 2025 Sviluppo Como-ComoNExT ha erogato servizi *in-kind* per euro 87.420 coi quali, in aggiunta a quelli erogati nel biennio precedente, ha così completato la propria obbligazione prevista in euro 200.000, iscrivendo tale importo, oltre al capitale sociale pari a euro 1.000, tra le proprie partecipazioni.

Gruppo di Azione Locale (GAL) della Comunità Montana dell'Alto Lago e Ceresio (GAL Lario e Ceresio).
Si ricorda che a dicembre 2023 la società ha aderito all'iniziativa del Gruppo di Azione Locale (GAL) della Comunità Montana dell'Alto Lago e Ceresio (GAL Lario e Ceresio) per la gestione del PSL - Piano di Sviluppo Locale - approvato dalla Regione Lombardia nell'ambito della misura 19 "Sostegno allo sviluppo locale leader", che ha stanziato per tale iniziativa contributi per euro 3.288.000. Tale contributo è stanziato a favore del progetto di rete presentato, volto ad affrontare in modo integrato le criticità socioeconomiche che riguardano l'area interna d'interesse, formata da 30 comuni della provincia di Como. Sono previsti numerosi interventi negli ambiti economico-imprenditoriale, sociale e del *welfare*, della cura del territorio oltre che culturale e dello sviluppo sostenibile. ComoNExT potrà contribuire al progetto mettendo a disposizione le proprie competenze negli ambiti organizzativo, dell'innovazione tecnologica e delle reti progettuali. Il capitale sociale del GAL Lario Ceresio Scarl è pari a euro 40.000 di cui euro 800 sottoscritto da ComoNExT. Purtroppo, i progetti presentanti all'ente erogatore non sono ancora stati approvati e tra questi anche progetti legati alla tecnologia che potrebbero vedere il coinvolgimento di ComoNExT.

Energy Next Srl benefit con sede in Sestriere San Marco2893 (VE), capitale sociale euro4.000

Come riferito precedentemente, al fine di dar corso agli investimenti di riqualificazione energetica ed edilizia *dell'Innovation Hub* ComoNExT, è stata costituita una società di scopo e *benefit* nel corso del 2025 con un capitale di euro 4.000, sottoscritto per una quota di euro 1.000 da ComoNExT, tramite l'acquisto della quota dal socio fondatore Infinityhub Spa, società che continua a detenere la quota di controllo, pari a euro 2.760. La partecipazione così acquisita è iscritta tra le partecipazioni al valore di euro 1.000.
La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	133.601	33.000	0	166.601
b) imprese collegate	-	1.000		1.000
d-bis) Altre imprese	785.081	87.420	(74.500)	799.000
Crediti verso:				
a) Imprese controllate				
d-bis) Verso altri				
Fondo svalutazione	(431.102)		254.500	(176.601)
Totali	**487.580**	**121.420**	**180.000**	**789.000**

Le variazioni riguardano: l'aumento della partecipazione in Smact Scpa per euro 87.420, nonché la rinuncia ai finanziamenti soci erogati a favore di Smart Tasting Srl per euro 33.000, la partecipazione alla *newco* Energy NExT per euro 1.000, la cessione parziale della partecipazione in Como Venture per euro 74.500, rettificata dalla preesistente svalutazione della partecipazione (il cui fondo è stato interamente rilasciato nel corso del 2025).

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazione e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	859.150	-85.926	773.224	773.224	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	46.607	4.915	51.522	51.522	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.651	-949	4.702	1.250	3.452
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	**911.408**	**-81.959**	**829.449**	**825.996**	**3.452**

Si registra un decremento netto della voce, principalmente attribuibile alla riduzione dei crediti verso clienti, conseguente a un miglioramento della loro solvibilità.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per aerea geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti, in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427 punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
Credito verso clienti iscritti nell'attivo circolante	773.224	773.224
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	51.522	51.522
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.702	4.702
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	**829.449**	**829.449**

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Clienti	437.307	349.089	-88.218
Contributi da ricevere	168.046	121.357	-46.689
Fatture da emettere	150.039	137.786	-12.253
Crediti in contenzioso	86.840	89.062	2.222
Ri.Ba/ RID in portafoglio	68.061	140.841	72.780
Fondo svalutazione crediti	-51.143	-64.912	-13.769
Crediti verso Altri	52.258	61.076	8.818
Totale crediti verso clienti	**911.408**	**773.224**	**-138.184**

La riduzione dei crediti verso clienti è riconducibile a una maggior efficacia nella gestione del controllo crediti.

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ritenute subite	11.556	-5.132	6.424
Crediti IRES/IRPEF	15.632	11.556	27.188
Crediti IRAP	9.984	950	10.934
Acconti IRES			
Acconti IRAP			
Crediti IVA	9.435	-2.459	6.976
Altri crediti tributari			
Totali	**46.607**	**4.915**	**51.522**

Altri crediti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Crediti verso altri esig. entro esercizio	**2.597**	**1.250**	**-1.347**
Crediti verso dipendenti			
Depositi cauzionali in denaro			
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori			
- n/c da ricevere			
- debitori diversi			
- altri	2.597	1.250	-1.347
b) Crediti verso altri esig. oltre esercizio	**3.054**	**3.452**	**398**
Crediti verso dipendenti			
Depositi cauzionali in denaro	3.054	3.452	398
Altri crediti:			
- anticipi a fornitori			
- canoni anticipati leasing			
Totale altri crediti	**5.651**	**4.702**	**-949**

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	51.143	-	13.769	64.912

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	733.811	-438.135	295.676
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	**733.811**	**-438.135**	**295.676**

Altri titoli

L'iscrizione dei titoli è avvenuta mantenendo il valore delle quote rilevato al 31.12.2021 che al netto delle vendite e al netto della svalutazione effettuata nell'esercizio 2021- ulteriormente aumentata nel corrente esercizio - è pari, al 31.12.2025, a euro 295.676. La società per il corrente esercizio non ha beneficiato di quanto disposto dall'art.1 comma 65-67 della L.99/2025 che ha prorogato il regime derogatorio originariamente introdotto per l'esercizio 2022, per evitare che i bilanci siano influenzati da andamenti dei mercati finanziari contingenti temporanei, fatta salva l'ipotesi in cui la perdita abbia carattere durevole. A febbraio 2026, la Società ha proceduto a vendere circa la metà delle quote possedute rilevando una perdita rispetto al valore iscritto al bilancio, indicatore di perdita durevole di valore dell'investimento. In considerazione di tale circostanza, al 31 dicembre 2025 si è provveduto a iscrivere un'ulteriore svalutazione, per euro 70.325, per adeguare il valore dei titoli in portafoglio e iscritti nel circolante al valore di mercato rilevato al 31 dicembre 2025. Durante l'esercizio 2025 sono state incassate cedole mensili per un valore complessivo lordo di euro 29.855. Sempre nel corso dell'esercizio 2025 si è provveduto alla vendita di n. 39.046 quote a fronte di un incasso di euro 299.740 per far fronte ad esigenze di tesoreria, realizzando una svalutazione di euro 68.070.

Il presente prospetto illustra la composizione della voce "Altri titoli", nonché la variazione intervenuta rispetto al precedente esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Bond Allianz n. 121564	834.386	416.165	-418.221
Totali al lordo del fondo svalutazione	834.386	416.165	-418.221
- Fondi svalutazione altri titoli	100.575	120.489	-19.914
Totali	**733.811**	**295.676**	**-438.135**

Si segnala che dalla vendita delle quote descritte nella parte iniziale del presente documento si è generata una diminuzione del fondo svalutazione per euro 50.411, relativa alla vendita di titoli svalutati, e un aumento dello stesso per euro 70.325 per adeguarlo al valore di mercato al 31.12.2025.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	51.651	9.282	60.933
Denaro e altri valori in cassa	384	403	787
Totale disponibilità liquide	**52.035**	**9.685**	**61.720**

La variazione delle disponibilità liquide e gli effetti dei flussi finanziari intervenuti nell'esercizio sono riportati anche nel Rendiconto finanziario.

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti attivi:	23.112	34.766	11.653
- altri	23.112	34.766	11.653
Ratei attivi:			
Totali	23.112	34.766	11.653

Trattasi di costi di natura operativa, di competenza di esercizi successivi per canoni di manutenzione, spese di pubblicità ed altri minori. Non vi sono risconti attivi di durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 13.821.936 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile):

2025	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	15.325.851	-		15.325.851
Riserva legale	7.634	-		7.634
Altre riserve				
Riserva straordinaria	153.430	153.430		153.430
Varie altre riserve		1		1
Totale altre riserve	153.430	1		153.431
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-78.995	35.492		-43.503
Utili (perdite) portati a nuovo	-1.340.947	-212.697		-1.553.644
Utile (perdita) dell'esercizio	-212.697	-212.697	-67.833	-67.833
Totale patrimonio netto	13.854.276	-389.901	-67.833	13.821.936

Di seguito la movimentazione intervenuta nel 2024:

2024	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	9.725.851	5.600.000		15.325.851
Riserva legale	7.634	-		7.634
Altre riserve				
Riserva straordinaria	153.430	-		153.430
Varie altre riserve	3	(4)		(1)
Totale altre riserve	153.433	(4)		153.429

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(114.048)	35.053		(78.995)
Utili (perdite) portati a nuovo	(910.437)	(430.510)		(1.340.947)
Utile (perdita) dell'esercizio	(430.511)	(430.511)	(212.697)	(212.697)
Totale patrimonio netto	8.431.922	4.774.028	(212.697)	13.854.275

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono i dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	15.325.851		B
Riserva legale	7.634	U	B
Altre riserve			
Riserva straordinaria	153.430	U	A B C
Varie altre riserve	1		
Totale altre riserve	153.431		
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-43.503		
Utili portati a nuovo	-1.553.644		
Totale	13.889.769		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci.

Al 31/12/2025 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	
Valore di inizio esercizio	(78.995)
Variazioni nell'esercizio	
Diminuzione per variazione di *fair value*	35.053
Valore di fine esercizio	**(43.503)**

Trattasi di una operazione con derivati di copertura di variazione nei flussi finanziari futuri con la creazione di un Fondo Rischi. Il capitale di riferimento è di euro 4.797.157 pari all'importo dei mutui ipotecari in corso e la copertura riguarda il tasso variabile dei due mutui ipotecari. L'operazione di copertura è stata effettuata con Intesa San Paolo il 17.05.2023, si concluderà il 1.07.2026 ed ha fissato il tasso fisso Euribor 3M al 3,23%. L'importo di euro 43.503 corrisponde al *mark to market* al 31 dicembre 2025 del derivato (*fair value*) iscritto in una specifica voce ricompresa tra i fondi per rischi e oneri, la cui contropartita dell'iscrizione è una posta nel patrimonio netto di segno opposto.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il saldo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	214.875
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	32.722
Altre variazioni	31
Utilizzo nell'esercizio	61.213
Totale variazioni	-28.460
Valore di fine esercizio	**186.415**

Sono stati effettuati versamenti a fondi privati non presenti in azienda per euro 16.694.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni (*)					
Debiti verso banche	5.802.152	-383.889	5.418.263	138.807	5.279.456
Debiti verso fornitori	651.084	-72.737	578.347	578.347	
Debiti tributari	52.685	-6.241	46.444	46.444	-56,59
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	46.775	5.196	51.971	51.971	
Altri debiti	634.269	84.415	718.684	294.906	423.778
Totale debiti	**7.186.966**	**-373.257**	**6.813.709**	**1.110.475**	**5.703.234**

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	651.084	578.347	-72.737
Fornitori entro esercizio:	391.571	400.005	8.434
- altri	391.571	400.005	8.434
Fatture da ricevere entro esercizio:	259.513	178.342	-81.171
- altri	259.513	178.342	-81.171

Totale debiti verso fornitori	**651.084**	**578.347**	**-72.737**

Il decremento registrato è riconducibile principalmente alla riduzione del debito verso fornitori, a seguito dei pagamenti effettuati nei primi mesi del 2025.

Debiti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRAP	10.934	1.646	12.580
Erario c.to ritenute dipendenti	30.648	-4.550	26.098
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	2.827	4.341	7.168
Erario c.to ritenute altro	7.477	-7.477	
Addizionale comunale	110	461	461
Addizionale regionale	690	137	137
Arrotondamento	-1	1	0
Totale debiti tributari	**52.685**	**-6.241**	**46.444**

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	39.451	44.285	4.834
Debiti verso Inail	320	137	-183
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	7.004	7.549	545
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	**46.775**	**51.971**	**5.196**

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) altri debiti entro l'esercizio	253.496	294.906	41.410
Debiti verso dipendenti/assimilati	71.387	83.062	11.675
Debiti verso obbligazionisti	6.902	6.902	-
Altri debiti:			
Altri	175.207	204.942	29.735
b) altri debiti oltre l'esercizio	380.773	423.778	43.005
altri	380.773	423.778	43.005
Totale altri debiti	**634.269**	**718.684**	**84.415**

Risconti passivi

I risconti passivi si riferiscono per euro 28.000 ai crediti di imposta 4.0 relativi ai beni strumentali e per euro 147.181 per prestazioni fatturate nel 2025 e non ancora interamente eseguite. Non vi sono risconti passivi di durata superiore a cinque anni.

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Risconti passivi:	98.419	175.181	76.762
Totali	**98.419**	**175.181**	**76.762**

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Ricavi vendite e prestazioni	3.572.345	3.672.940	100.595	2,82
Altri ricavi e proventi	373.512	162.137	(211.375)	(56.67)
Totali	**3.945.857**	**3.835.077**	**(110.780)**	

Il fatturato è prodotto in Italia per circa il 98%.

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione	Var. %
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.346	7.861	-4.485	-36,33
Per servizi	2.090.928	2.112.304	21.376	1,02
Per godimento di beni di terzi	169.916	165.649	-4.267	-2,51
Per il personale:				
a) salari e stipendi	706.566	738.546	31.980	4,53
b) oneri sociali	218.434	247.719	29.285	13,41
c) trattamento di fine rapporto	45.772	42.834	-2.938	-6,42
e) altri costi		1.401	1.401	-0,00
Ammortamenti e svalutazioni:				
a) immobilizzazioni immateriali	3.054	10.696	7.642	250.23
b) immobilizzazioni materiali	323.874	321.507	-2.367	-0,73
d) svalut.ni crediti att. circolante	12.521	13.769	1.248	9,97
Oneri diversi di gestione	134.042	151.424	17.382	12,97
Totali	**3.717.453**	**3.813.710**	**96.257**	

Proventi e oneri finanziari

I proventi derivanti da cessione delle partecipazioni, per euro 32.500, si riferiscono alla cessione parziale della quota detenuta in Como Venture Srl.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 12) dell'art. 2427 del Codice Civile, si fornisce il dettaglio relativo all'ammontare degli interessi e degli altri oneri finanziari relativi a prestiti obbligazionari, a debiti verso banche ed altri.

Descrizione	Esercizio 2025	Esercizio 2024
Prestiti obbligazionari	0	55.005
Debiti verso banche	244.684	390.744
Altri	48.684	115
Totale	292.971	445.864

Si riporta, inoltre, un dettaglio relativo alla composizione della voce "C.16.d) Proventi diversi dai precedenti".

Descrizione	Totale 2025	Totale 2024
Interessi su titoli	29.855	46.592
Interessi bancari e postali	66	147
Interessi su operazione swap rate		27.919
Totale	29.921	74.658

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce "Rivalutazioni di partecipazioni" accoglie il ripristino di valore derivante dal rilascio del fondo svalutazione iscritto, al 31 dicembre 2024, con riferimento alla partecipata Como Venture S.r.l..

Per maggiori dettagli relativi alla voce "Svalutazione titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie" si rimanda al paragrafo "Altri titoli".

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

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var.%	Esercizio corrente
Imposte correnti	10.934	1.646	15,05	12.580
Imposte relative a esercizi precedenti	461	-461	-100,00	
Totali	**11.395**	**1.185**		**12.580**

Si evidenzia che non si è proceduto all'iscrizione delle imposte anticipate sulle perdite fiscali, in quanto non vi è la ragionevole certezza che nel breve periodo la Società consegua imponibili fiscali tali da assorbire le perdite fiscali prodotte. Si fa comunque presente che le perdite fiscali cumulate riportabili complessive provenienti dalle società oggetto della fusione, ammontano a oltre 2 milioni di euro. Si fa presente, inoltre, che la Società ha aderito sia al concordato preventivo biennale, sia alla sanatoria fiscale sostenendo rispettivamente i seguenti oneri: euro 4.527 ed euro 11.115

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Credito d'imposta

La società anche nel corso dell'esercizio 2025 non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Dati sull'occupazione

Conformemente alle disposizioni di cui al punto 15) dell'art. 2427 del Codice Civile, si forniscono di seguito i dati relativi alla composizione media del personale dipendente alla data del 31/12/2025:

Qualifica	Risorse al 31.12.2025
Impiegati	19
Operai	2
Totale	21

Nell'organigramma della società sono presenti anche n. 2 collaboratori co.co.co, n. 2 impiegati *part-time.* Il numero di dipendenti in essere al 31.12.2025 è pari a 21.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi corrisposti agli Amministratori e ai componenti del Collegio Sindacale, per l'esercizio chiuso al 31/12/2025, come richiesto dal punto 16 dell'art. 2427 del Codice Civile.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	81.527	18.720

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione KPMG S.p.A. per le prestazioni rese.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	14.700
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	14.700

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis, Vi segnaliamo che nell'esercizio 2025 sono state effettuate le seguenti operazioni con parti correlate:

- Como Venture S.r.l. (società partecipata con la quota del 17,68%) per euro 24.000. Trattasi del corrispettivo di competenza di Sviluppo Como - ComoNExT S.p.a., relativo al contratto di prestazione di servizi a favore di Como Venture S.r.l. (domiciliazione della sede sociale, servizi di segreteria e contabili).
- Associazione Villa del Grumello, via per Cernobbio 11, Como, C.F. e P.IVA 02917640134 (partecipata dalla Camera di Commercio di Como e Lecco). Sviluppo Como - ComoNExT spa è conduttore dei locali adibiti alla propria sede sociale in virtù di un contratto di locazione sottoscritto con la suddetta associazione, il cui canone unitamente alle spese 2025 è stato pari a euro 31.000. Inoltre, Sviluppo Como - ComoNExT ha prestato servizi di segreteria organizzativa,

progettazione culturale e amministrativi per l'elaborazione dei dati contabili, nonché servizi relativi alla manutenzione del compendio immobiliare a favore dell'Associazione Villa del Grumello per un corrispettivo pari a euro 71.000.

- Camera di Commercio di Como e Lecco (socio con la partecipazione del 43,36%). Sono stati prestati servizi relativi ai seguenti progetti:

Importo	Parte Correlata	Progetto
euro 17.575	CCIAA COMO LECCO	Servizi di formazione
euro 8.200	CCIAA COMO LECCO	Spazio Pid
euro 15.700	CCIAA COMO LECCO	Collaborazione Transizione Digitale ed ecologica

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter, Vi segnaliamo che non risultano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società, eccezion fatta per una fidejussione del valore di euro 77.385, rilasciata da Intesa Sanpaolo a favore del Comune di Lomazzo a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondarie a carico di Sviluppo Como - ComoNExT Spa.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio 2024, che hanno comportato effetti sull'andamento ordinario della gestione della società. Si segnala l'apertura di un contenzioso tributario con l'Agenzia delle Entrate di Como relativo al recupero del credito d'imposta Ricerca e Sviluppo relativo agli anni 2017 -2018 e 2019, con il ricevimento dello schema d'atto in data 2 settembre 2025, relativo al recupero del credito d'imposta per attività di ricerca e sviluppo riferito agli esercizi 2017-2019, nell'ambito del progetto "NExT Innovation". L'Amministrazione finanziaria, pur non contestando l'effettivo svolgimento delle attività di ricerca e sviluppo, ha eccepito la carenza documentale in merito all'inerenza dei costi sostenuti, notificando un atto di recupero per complessivi euro 330.701, oltre sanzioni e interessi. La Società, assistita dal legale incaricato e con il supporto dell' *advisor* tecnico, ha presentato memoria difensiva nella fase di precontenzioso e respinta dall'Amministrazione Finanziaria, che ha notificato quindi l'Atto di Recupero in data 15 dicembre 2025. La Società ha dunque proposto ricorso avverso il suddetto atto in data 5 febbraio 2026 e contestualmente richiedendo la sospensione della riscossione del medesimo atto. L'udienza per la discussione in merito alla richiesta di sospensione è stata fissata per la data del 24 giugno 2026; nelle more in data 12 maggio 2026 è stata notificata la cartella di pagamento relativa alla cartella impugnata che sarà trattata nella suddetta udienza di sospensione. Ai fini della valutazione degli eventuali effetti economico-patrimoniali, gli Amministratori, tenuto conto del parere del legale incaricato, hanno qualificato il rischio di soccombenza come remoto. La posizione è oggetto di costante monitoraggio e sarà aggiornata in funzione dell'evoluzione del procedimento.

Azioni proprie e di società controllanti

Numero e valore nominale azioni proprie e azioni della controllante

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428 C.C., si precisa che la società non possiede né ha acquistato o alienato azioni della società controllante nel corso dell'esercizio in esame, anche tramite società fiduciaria o per interposta persona.

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

Nell'anno 2025 Sviluppo Como - ComoNExT ha ricevuto (per cassa) contributi come di seguito dettagliati:

IMPORTO IN EURO	SOGGETTO EROGATORE	TIPOLOGIA
euro 162.016	Next Generation EU	Nodes

euro 20.000	Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Soc. Coop.	Orientamento alle scuole

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio il riporto a nuovo della perdita di esercizio, pari ad euro 138.158.

Como, 14 maggio 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Prof. Enrico Lironi

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il Presidente

(Prof. Enrico Lironi)

SVILUPPO COMO - ComoNExT S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

3 giugno 2026

KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Domenico Fontana, 1
22100 COMO CO
Telefono +39 031 261866
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
SVILUPPO COMO – ComoNExT S.p.A.

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della SVILUPPO COMO – ComoNExT S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), redatto in forma abbreviata secondo quanto disposto dall'art. 2435-bis del Codice Civile e costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della SVILUPPO COMO – ComoNExT S.p.A. al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla SVILUPPO COMO – ComoNExT S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della SVILUPPO COMO – ComoNExT S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

KPMG S.p.A.
è una società per azioni
di diritto italiano
e fa parte del network KPMG
di entità indipendenti affiliate a
KPMG International Limited,
società di diritto inglese

Ancona Bari Bergamo
Bologna Bolzano Brescia
Catania Como Firenze Genova
Lecce Milano Napoli Novara
Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso
Trieste Varese Verona

Società per azioni
Capitale sociale
Euro 10.415.500,00 i.v.
Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi
e Codice Fiscale N. 00709600159
R.E.A. Milano N. 512867
Partita IVA 00709600159
VAT number IT00709600159
Sede legale: Via Giovanni Battista Pirelli, 38
20124 Milano MI ITALIA

Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Como, 3 giugno 2026

KPMG S.p.A.

Elisabetta C. Forni
Socio

VERBALE DI RIUNIONE

Oggi, **19 Giugno 2026** alle **ore 11.00**, presso la sede operativa del Parco Scientifico Tecnologico ComoNExT, via Cavour, 2 a Lomazzo (CO), si è riunita l'Assemblea dei Soci della società Sviluppo Como – ComoNExT Spa, per l'esame e la trattazione del seguente **Ordine del Giorno (OdG)**:

1. *Comunicazioni del Presidente e del Direttore Generale*;
2. *Adempimenti ai sensi dell'art. 2364 c.c.: approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025*;
3. *Assegnazione della Revisione legale per il triennio 2026-2028. Deliberazioni conseguenti*;
4. *Illustrazione dell'attività della società e delle linee fondamentali del Piano strategico pluriennale.*

Sono presenti i seguenti soci, che rappresentano la maggioranza del capitale sociale:

- **Camera di Commercio Industria e Artigianato di Como-Lecco**, rappresentato dal legale rappresentante sig. Ezio Vergani (**43,85%** del capitale):
- **Banca Intesa SpA**, rappresentato con delega dal sig. Maurizio Brenna (**25,16%** del capitale);
- **Credit Agricole**, rappresentato per delega dal sig. Fabrizio Chiappini (**8,01%** del capitale), in videoconferenza;
- **Cassa Rurale e Artigiana di Cantù BCC**, rappresentato con delega dal sig. Paolo Bernasconi (**5,03%** del capitale);
- **Banca di Credito Cooperativo BCC dell'Alta Brianza di Alzate Brianza**, rappresentato dal legale rappresentante sig. Giovanni Pontiggia (**3,44%** del capitale), in video conferenza;
- **Banco di Desio**, rappresentato con delega dal sig. Giorgio Besana (**0,95%** del capitale), in videoconferenza;
- **Confindustria Como**, rappresentato dal legale rappresentante sig. Gianluca Brenna (**2,17%** del capitale);
- **Confindustria Varese**, rappresentato con delega dalla sig.ra Luisa Minoli (**0,53%** del capitale);
- **ANCE Como**, rappresentato con delega dalla sig.ra Aster Rotondi (**0,53%** del capitale);
- **Confartigianato Imprese Como, Associazione provinciale artigiani**, rappresentato dal legale rappresentante sig. Roberto Galli (**0,27%** del capitale);
- **CNA Lombardia Nord Ovest**, rappresentato dal legale rappresentante sig. Pasquale Diodato (**0,27%** del capitale);
- **Confcommercio Como**, rappresentato con delega dal sig. Gianluca Brenna (**1,36%** del capitale);
- **Università LIUC**, rappresentato con delega dalla sig.ra Nadia Cattaneo (**1,36%** del capitale);
- **Consorzio Eureka**, rappresentato con delega dal sig. Stefano Panzetta (**0,27%** del capitale);

- **Comune di Lomazzo**, rappresentato dal legale rappresentante sig.ra Paola Molteni (**4,09%** del capitale).

Inoltre sono presenti gli amministratori:

- Enrico Lironi, Presidente
- Stefano Poliani, Vicepresidente
- Ivan Parisi, Amministratore Delegato di Sviluppo Como - ComoNExT
- Angelo Porro, Consigliere

del Collegio Sindacale sono presenti:

- Marco Torres, Presidente
- Marilena Biella, Sindaco effettivo
- Carlo Porta, Sindaco effettivo

Sono inoltre presenti:

- Filippo Arcioni, controller Sviluppo Como - ComoNExT
- Alessandra Vitagliano, avvocata con funzione di segretaria verbalizzante della riunione.

Constatata la regolare convocazione dell'Assemblea tramite posta certificata e la presenza in proprio o con delega del **97,29%** del capitale sociale (assenti il Socio BCC Lezzeno con il 2,17% del capitale), il Presidente dichiara aperta la seduta.

1. **Comunicazioni del Presidente e del Direttore generale**

Il Presidente Lironi saluta i soci e introduce il primo punto dell'OdG con una panoramica sulle attività svolte nel 2025. Dopo aver precisato che i dettagli saranno approfonditi nel corso della seduta, si sofferma sulla "Giornata dell'innovazione" promossa da CCIAA e ComoNExT per il forte impatto che ha avuto sulle scuole, ricordando che i fondi per sostenere queste iniziative sono fondamentali.

2. **Adempimenti ai sensi dell'art. 2364 c.c.:**

- **Approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025**

Sul secondo punto all'OdG, il Presidente illustra ai soci il significativo lavoro svolto dall'Amministratore delegato Ivan Parisi, sia per gli interventi operativi attuati, sia per l'individuazione degli ambiti da potenziare, sottolineando che, se da un lato l'Incubatore e le start-up risultano fondamentali per lo sviluppo del Parco e per lo scambio di competenze al suo interno, l'assenza di importanti sostegni finanziari impedisce a ComoNExT di accrescere la sua attrattività senza che ne

venga snaturata la missione fondativa. Il Presidente illustra di seguito il progetto di riqualificazione energetica con l'installazione di pannelli fotovoltaici, che consentirà di alimentare la nuova centrale termica con un notevole risparmio energetico; descrive poi gli interventi di riqualificazione della ex-palazzina elettrica per ricavare ulteriori spazi per l'insediamento di imprese innovative. Porta inoltre l'attenzione sulle iniziative, destinate in particolar modo alle PMI, volte a implementare la conoscenza e l'applicazione dell'intelligenza artificiale (AI) nei processi produttivi, sostenute anche da un contributo dalla CCIAA di Como Lecco, alle quali hanno poi aderito altre associazioni di categoria; anche l'Università dell'Insubria e il Politecnico hanno mostrato disponibilità a collaborare. Il Presidente accenna al Piano di Sviluppo Strategico elaborato da ComoNExT con la società di consulenza BDO Italia Spa ed esaminato dal Consiglio di Amministrazione (CdA). Illustra i rapporti con la partecipata Como Venture Srl, ribadendo la necessità di stimolare una maggiore sinergia con la stessa, al fine di accompagnare e sostenere le *startup* nel loro percorso di crescita e nell'interazione con Fondi, con le grandi imprese e più in generale con il mondo finanziario. Relativamente a C.NExT Spa, illustra alcune criticità emerse nel progetto della *start up*. Il Presidente ringrazia quindi il Presidente della BCC Cantù, Angelo Porro, per il contributo messo a disposizione per il progetto dello *Start-up Hub* auspicando che altre realtà, incluse le presenti, possano seguirne l'esempio. In merito ai sevizi formativi offerti, il Presidente evidenzia la carenza di adesioni nonostante le competenze tecniche espresse e disponibili in ComoNExT e perciò invita i soci a valorizzare l'offerta formativa del Parco per diffondere la cultura dell'innovazione sul territorio, sollecitando le aziende loro aderenti ad usufruire di tali competenze. Il Presidente invita ad intervenire il Direttore Generale e il CFO per illustrare i dati salienti del bilancio di esercizio chiuso al 31.12.2025. Prende la parola il Controller Filippo Arcioni, che illustra dettagliatamente gli importi delle attività e delle passività dello stato patrimoniale con particolare riferimento agli scostamenti rispetto all'esercizio precedente. Illustra poi il conto economico avvalendosi anche del consueto *report* riclassificato per aree funzionali, le cui attività vengono poi dettagliatamente descritte dal Direttore Generale con l'analisi degli scostamenti rispetto al *budget*, così come illustrato nella nota integrativa al bilancio. Filippo Arcioni relaziona anche sull'accertamento dell'Agenzia delle Entrate in merito al recupero del credito d'imposta per l'attività di R&D condotta dal 2017 al 2019 nell'ambito del progetto della *NExT Innovation*, avverso al quale è stato presentato ricorso, precisando i motivi per i quali non si è provveduto ad alcun accantonamento in bilancio. Il Presidente riassume le voci principali del bilancio, che presenta una perdita di esercizio di euro 138.158, in miglioramento rispetto a quella conseguita nell'esercizio precedente, anche grazie a proventi finanziari straordinari dei quali ha beneficiato il bilancio 2025, pari a euro 292.971, derivanti da operazioni riguardanti la partecipata Como Venture Srl. Viene data quindi la parola al

Presidente del Collegio sindacale per dare lettura della propria relazione e di quella della società di revisione KPMG. Il dottor Torres espone le conclusioni delle relazioni, dalle quali non emergono né osservazioni né criticità rispetto ai dati di bilancio, non vi sono quindi motivi ostativi all'approvazione dello stesso e alla destinazione del risultato di esercizio.

A questo punto si apre la discussione. Il Presidente della CCIAA Como Lecco Ezio Vergani segnala l'importanza per ComoNExT di acquisire un ruolo fondamentale nell'ambito dell'innovazione sul territorio e di individuare ulteriori servizi e aree di *business* che possano integrare i ricavi derivanti dai servizi destinati all'insediamento delle imprese, ripensando quindi il proprio modello di attività. Interviene Gianluca Brenna per Confindustria Como che ringrazia il Consiglio di amministrazione per il lavoro svolto ribadendo l'importanza che le associazioni di categoria contribuiscano in modo attivo alla crescita di ComoNExT. Pasquale Diodato, per CNA, si associa alle considerazioni di Vergani e Brenna. In assenza di ulteriori interventi, il Presidente pone ai voti il bilancio, che viene approvato all'unanimità con la proposta di destinare a nuovo la perdita di euro 138.158.

3. Assegnazione della Revisione legale per il triennio 2026-2028. Deliberazioni conseguenti

Sul terzo punto all'ordine del giorno, Filippo Arcioni riferisce l'orientamento unanime del CdA nel confermare KPMG quale società incaricata per la revisione contabile per il prossimo triennio 2026 -2028. Il Collegio Sindacale dà lettura del proprio parere motivato favorevole alla conferma della stessa società di revisione. La proposta di affidare l'incarico a KPMG quale revisore contabile per il triennio 2026-2028, con la previsione di un compenso annuale di euro 14.000 oltre a Iva e adeguamento annuale ISTAT viene accettata all'unanimità dei Soci.

4. Illustrazione dell'attività della società e delle linee fondamentali del Piano Strategico pluriennale.

Il Presidente Lironi illustra ai soci le linee fondamentali del Piano Strategico di Sviluppo di ComoNExT elaborato dalla società di consulenza BDO, che una volta ultimato verrà presentato all'Assemblea dei soci nel prossimo autunno per la sua approvazione. Seguono gli approfondimenti di Ivan Parisi, che illustra ai soci l'evoluzione del percorso strategico di ComoNExT, confermando le sue priorità: consolidamento del modello spazi-servizi e rafforzamento delle attività a maggior valore aggiunto, tra cui *Startup Hub*, trasferimento tecnologico, finanza agevolata, formazione e supporto all'innovazione delle PMI del Territorio.

Contestualmente, come anticipato dal Presidente, la Società sta approfondendo con BDO un piano di sviluppo 2026–2028 più ambizioso, volto a verificarne sostenibilità industriale, economica e finanziaria, investimenti, fabbisogni di

capitale e fonti di copertura, da sottoporre agli organi societari per approfondimenti e con obiettivo di definizione e approvazione entro il 2026.

L'attuale piano operativo si fonda sull'ascolto dei fabbisogni delle PMI e delle filiere, sull'individuazione di tecnologie e competenze adeguate e sul coinvolgimento di *startup* e *partner* capaci di offrire soluzioni concrete. Il contesto offre le opportunità più rilevanti legate ai fabbisogni delle imprese in: digitalizzazione, intelligenza artificiale, sostenibilità, automazione. La ZIS Tessile, i bandi pubblici e le partnership potranno sostenere progetti di filiera e iniziative ad alto impatto.

Il *Next Startup Hub* è confermato quale strumento centrale per attrarre, selezionare e accompagnare *startup* capaci di apportare tecnologie e competenze utili al territorio, favorendo la collaborazione con PMI, associazioni, banche, università, enti pubblici e *corporate*.

A supporto del percorso, BCC Cantù ha deliberato un contributo annuo per tre anni per lo *scouting*, le *call* tematiche, l'accelerazione e l'accompagnamento delle *startup*; è inoltre in corso il coinvolgimento di Confindustria Como e Varese e di altri soggetti territoriali privati e pubblici.

Il lavoro preliminare di BDO conferma il percorso intrapreso e la necessità di valutare nuovi investimenti in competenze, servizi, laboratori e spazi con approccio prudente e progressivo, facendo leva sui contributi dei *partner*, capitali dedicati ed eventuale finanza agevolata, senza ulteriore significativo ricorso all'indebitamento. Sul fronte degli spazi, è confermata la riqualificazione dell'ultimo lotto disponibile, già avviata, oltre all'opportuno dialogo con il Comune di Lomazzo per il recupero dell'area ex stalle, anche in relazione alle opportunità offerte dalla ZIS. Sono inoltre necessari laboratori diffusi e infrastrutture dimostrative, finalizzati a mettere a disposizione delle imprese ambienti, competenze e strumenti per soluzioni già applicabili.

In attesa della definizione del nuovo piano 2026–2028, ComoNExT ha individuato nel programma *NEXT Startup Hub* una prima azione concreta per rafforzare il proprio ruolo di piattaforma territoriale per l'innovazione, in linea con i bisogni delle imprese e il coinvolgimento dei Soci.

Parisi conclude l'intervento ringraziando il Presidente per l'impegno e l'entusiasmo profusi in questi due anni di gestione e Filippo Arcioni per l'importante lavoro svolto giorno per giorno. Infine, ringrazia il *team* di ComoNExT, finalmente coeso e motivato. Angelo Porro interviene per sottolineare l'impegno di BCC nel finanziare lo sviluppo del territorio, rimarcando che la sostenibilità dei progetti richiede il contributo economico anche di altre realtà. Evidenzia poi il ruolo decisivo di ComoNExT come *hub* di competenze e come punto di riferimento per le realtà territoriali incubate. Vergani ribadisce il

suo sostegno a ComoNExT pur ribadendo la necessità di trovare nuove attività che contribuiscano a migliorare il bilancio del Parco, mentre Brenna ringrazia per il lavoro svolto e in particolare per il Piano strategico elaborato. Chiudono gli interventi Filippo Arcioni e Angelo Porro sottolineando che non si deve qualificare l'attività di ComoNExT come quella immobiliare, bensì di gestione di una comunità di persone dedicate principalmente ad attività tecnologicamente avanzate e legate all'innovazione. Non essendoci più nulla da discutere, il Presidente Lironi chiude l'assemblea alle ore 13:00.

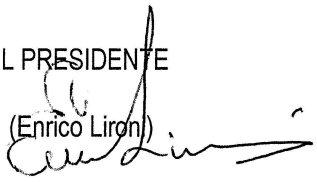
LA SEGRETARIA

(Alessandra Vitagliano)



IL PRESIDENTE

(Enrico Lironi)



SVILUPPO COMO -ComoNExT S.p.A.

Via per Cernobbio 11, 22100 Como

Reg. Imprese 02984260139

Rea. CO 289382

Agli Azionisti della Società Sviluppo Como - ComoNext S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della Sviluppo Como – ComoNext S.p.A. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 138.158. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, dell'art. 2396-quinquies c.c. e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti e alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare, in quanto non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione, con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato l'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni, tra l'altro in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dagli azionisti *ex* art. 2408 c.c. o *ex* art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

La relazione della società di revisione legale ex art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 relativa al bilancio chiuso al 31/12/2025 è stata predisposta in data 3 giugno 2026 e non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Sviluppo Como – ComoNext S.p.A. al 31.12.2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per euro 138.158.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte degli azionisti, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio Sindacale non ha nulla da eccepire circa la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Como, 03.06.2026

Il Collegio sindacale

Presidente del Collegio Sindacale — Dott. Marco Torres



Sindaco effettivo — Dott.ssa Marilena Biella

Sindaco effettivo — Dott. Carlo Porta

