



Via Carso. 73
24040 MADONE (BG)
Telefono 035/99.12.71 fax 035/49.43.437
Numero verde 800122166
Cod. Fisc. e Partita IVA 02371570165
e-mail: ecoisola@ecoisola.it

ASSEMBLEA SOCI DEL 23 MAGGIO 2026

**RELAZIONE SULL'ATTIVITA' DELLA SOCIETA' NEL CORSO
DELL'ANNUALITA' 2025 E SUL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31.12.2025**

Scopo della presente relazione è quello di fornire ai soci un rendiconto sulla situazione patrimoniale ed economica della società Ecoisola S.r.l. e, di conseguenza, sulle risultanze del bilancio di esercizio al 31.12.2025.

Si ritiene altresì utile illustrare, prima di entrare nel merito del bilancio dell'anno 2025, le attività e le procedure amministrative e civilistiche che sono state effettuate dalla società stessa e che sono in fase di definizione soprattutto sul versante del progetto di "aggregazione societaria".

Contratto di appalto dei servizi di igiene urbana - Rinnovo

Il servizio è stato affidato a partire dal 1° marzo 2021, in esito alla gara di evidenza pubblica, alla società Eco S.E.I.B. S.r.l. di Giarratana (RG) al prezzo di Euro 12.012.022,92 iva esclusa per la durata di anni cinque.

Alla scadenza dell'appalto (28 febbraio 2026) Ecoisola ha esercitato il diritto di opzione di rinnovo per ulteriori 4 anni così come stabilito a suo tempo nel bando di gara e nel successivo contratto d'appalto sottoscritto con Eco S.E.I.B.; quest'ultima ha dato la propria disponibilità alla prosecuzione del servizio, fermo restando la valutazione tra le parti circa la programmazione dei servizi e l'aggiornamento dei prezzi (laddove necessario per garantire l'equilibrio contrattuale).

In considerazione di quanto sopra si è ritenuto opportuno e strategico verificare la convenienza economica del precitato rinnovo in considerazione dei prossimi sviluppi che potrebbero scaturire dall'aggregazione societaria che i Comuni soci hanno deciso di intraprendere. Il nuovo contratto d'appalto della durata di anni quattro (dal 01/03/2026 al 20/02/2030) ha un ammontare presunto pari all'importo di Euro 9.562.400 iva esclusa ed è stato stipulato in data 29 gennaio 2026, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ponte San Pietro in data 10 febbraio 2026 al n. 58 serie 3.

Attivazione raccolta puntuale

Allo scopo di attuare il progetto di "raccolta puntuale" con relativa applicazione della tariffa, come relazionato nelle precedenti occasioni di approvazione dei Bilanci di esercizio della società, è stato richiesto, ed ottenuto, un finanziamento nell'ambito del P.N.R.R. per avviare in tutti i Comuni soci il sistema di raccolta dei rifiuti indifferenziati attraverso contenitori dotati di microchip finalizzato ad introdurre la TARI puntuale. Attualmente il nuovo servizio si è consolidato e allo stato si può affermare che a seguito della sua attivazione, la raccolta dell'indifferenziato ha subito una contrazione tra il 30% e il 40% a fronte di un aumento della produzione dei rifiuti differenziati.

L'avvio del nuovo sistema di raccolta è avvenuto per i Comuni di Brembate di Sopra, Filago, Capriate San Gervasio e Sotto il Monte nel corso del 2024, mentre nel Comune di Almenno San Salvatore nei primi mesi dell'anno 2025 (nel Comune di Madone tale sistema era a regime fin dal 2020).

Per quanto riguarda l'introduzione della TARI con il sistema della tariffa puntuale, si ricorda che è già a regime nei Comuni di Madone, Brembate di Sopra e Filago; mentre il sistema entrerà in vigore nei restanti Comuni Soci nel corso del 2026.

Gli anni 2024 e 2025 verranno presi a riferimento per raccogliere i dati relativi al numero di svuotamento dei bidoni per le singole utenze, necessari per l'elaborazione, dall'anno 2026, della TARI puntuale. E' comunque evidente che a partire dall'introduzione del sistema della raccolta puntuale, i Comuni registreranno benefici economici, oltre che ambientali, derivanti dalla riduzione dei quantitativi di rifiuti indifferenziati avviati a smaltimento, e dei relativi costi.

Raccolta e commercializzazione materiali riciclabili anno 2025

Nel corso dell'esercizio 2025, come relazionato nel paragrafo precedente, proprio per effetto della progressiva entrata a regime del sistema di "raccolta puntuale" sul territorio di pressoché tutti i Comuni Soci, la raccolta e la conseguente commercializzazione dei materiali recuperabili (carta, imballaggi in plastica, vetro, scatolame e metalli) hanno fatto registrare un significativo miglioramento.

Per tale motivo, visti i positivi risultati conseguiti dai Comuni grazie ai comportamenti virtuosi dei cittadini ed all'opera di informazione e di sensibilizzazione degli uffici comunali e dei referenti di Ecoisola, si è deciso di riconoscere ai Comuni Soci una ulteriore restituzione in termini economici. La complessiva somma da ripartire a favore dei Comuni Soci sulla base delle quote percentuali di raccolta dei materiali in corso dell'esercizio 2025 ammonta a complessivi Euro 60.000,00.

Valorizzazione asset immobiliare di Ecoisola – Acquisizione immobile ex Consorzio Polizia Locale Isola Bergamasca.

Si ricorda, come già relazionato in occasione della presentazione dei passati bilanci di esercizio, che parte del compendio immobiliare di proprietà esclusiva di Ecoisola S.r.l. è stato dato in concessione d'uso a Eco S.E.I.B. S.r.l. appaltatrice del servizio di igiene ambientale. Analogamente al rinnovo del contratto di servizi di igiene urbana per il periodo 01/03/2026-20/02/2030, si è deciso di sottoscrivere nuova concessione d'uso dei locali per la stessa durata a favore di Eco S.E.I.B. S.r.l.. Il nuovo canone annuo è attualmente pari ad Euro 37.741,48 in considerazione degli aggiornamenti annuali dell'indice Istat.

Alla data di stesura della presente relazione – che si riferisce sostanzialmente alla gestione del Bilancio 2025 – è utile ed opportuno aggiornare i Soci sull'esito di programmi ed attività delineati nel corso del 2025 ed anni precedenti.

Al fine di dare opportuna conoscenza sull'esito di un'importante operazione di carattere immobiliare tendente all'accorpamento e alla valorizzazione dell'intero compendio immobiliare ove è ubicata la sede di Ecoisola (compreso l'immobile in proprietà all'ex Consorzio Polizia Locale Isola Bergamasca), si comunica che in data 31 marzo 2026, con atto del notato Armando Santus di Bergamo (Registrato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Bergamo il 2 aprile 2026 al n. 15159 Serie 1T, trascritto Agenzia del Territorio di Bergamo il 2 aprile 2026 Reg. Gen. n. 17774 Reg. Part. n. 12857), Ecoisola ha acquistato la porzione immobiliare dell'ex Consorzio di Polizia Locale Isola Bergamasca.

L'acquisto si iscrive nel complessivo e più ampio progetto di "aggregazione societaria" che i Soci di Ecoisola S.r.l. hanno da tempo avviato e che si sta

concretizzando con l'avvenuta individuazione del soggetto "in house" con il quale attuare detto progetto.

In particolare, è bene richiamare quanto deciso dai Comuni Soci nelle passate riunioni del Comitato di controllo analogo e dell'Assemblea in merito all'acquisto dell'immobile di proprietà dell'ex Consorzio, sia per concretizzare una operazione di valorizzazione immobiliare mediante accorpamento, sia per consentire al Commissario liquidatore del Consorzio medesimo (e per esso ai Comuni facenti parte dell'ex Consorzio di Polizia Locale) di estinguere i mutui passivi che ancora gravavano sul disciolto Ente. La complessa problematica è stata assunta in carico da Ecoisola, anche in forza delle trattative preliminari con la società Servizi Comunali S.p.A. individuata quale partner per una possibile aggregazione (leggasi cessione di quote e fusione societaria).

Con il qualificato intervento dei professionisti di riferimento della Società – Studio del Dott. Lauro Montanelli di Bergamo – è stato concordato con la BCC di Carate Treviglio l'estinzione dei mutui n. 146370 e n. 148826 che gravavano sull'immobile di proprietà dell'ex Consorzio mediante un versamento di Euro 400.000,00 (quattrocentomila) concordato a saldo e stralcio della maggiore esposizione debitoria (importo che il Commissario liquidatore ha pagato all'Istituto mutuante in data 31 marzo 2026 contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita con Ecoisola).

Nei contatti tra la Società e i suoi consulenti ed il Liquidatore dell'ex Consorzio, è stato concordato un importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila) a fronte della vendita – a corpo – dell'intero complesso immobiliare identificato catastalmente con i seguenti mappali:

foglio 4 mappale n. 391 subalterno 703 per quota 1/1;

foglio 4 mappale n. 391 subalterno 706 per quota 1/1;

foglio 4 mappale n. 391 subalterno 713 per quota 1/1;

foglio 4 mappale n. 391 subalterno 709 per quota di 32/75;

foglio 4 mappale n. 391 subalterno 710 per quota di 32/75;

foglio 4 mappale n. 391 subalterno 711 per quota di 32/75;

foglio 4 mappale n. 3186 per quota di 32/75;

foglio 4 mappale n. 3187 per quota di 32/75.

L'acquisto di detto complesso immobiliare è stato effettuato da Ecoisola nella prospettiva dell'accorpamento immobiliare e della conseguente valorizzazione patrimoniale, finalizzate all'operazione di "aggregazione societaria" con il soggetto individuato (Servizi Comunali S.p.A.). Per tale finalità, la provvista monetaria per l'acquisto è stata anticipata da Servizi Comunali S.p.A. in conto del maggior prezzo pattuito per l'intera operazione societaria in fase di accordo precontrattuale e fatte salve le successive verifiche di prassi.

Infine, relativamente alla situazione urbanistica, si ricorda come il compendio immobiliare ricade nella disciplina di un Piano Attuativo (P.I.I. – Piano integrato di intervento), i cui termini di efficacia – per effetto delle proroghe concesse dalla normativa COVID – scadrebbero all'incirca nel 2027. La Società, in accordo con il Comune di Madone, ha incaricato un tecnico urbanista affinché rediga uno stato di consistenza dei volumi realizzati, un'analisi delle possibilità edificatorie ancora residue, suddivise fra i vari soggetti attuatori e la verifica dello stato di consistenza

delle opere di urbanizzazione allo scopo di accertare formalmente lo stato di avanzamento delle opere previste dal piano urbanistico.

Progetto di aggregazione societaria – Aggiornamenti

E' utile ed opportuno ricordare ai Soci che nel gennaio 2024 si è dato avvio al "progetto di aggregazione societaria" condiviso dall'unanimità dei Comuni facenti parte di Ecoisola S.r.l. (sia in sede di Comitato di controllo analogo, sia in sede di Assemblea), che si propone la finalità di individuare un soggetto idoneo – interamente partecipato da Comuni – nel quale confluire con l'affidamento in house dei servizi di igiene urbana e ambientale attualmente gestiti da Ecoisola S.r.l..

Nella riunione del Comitato di indirizzo e controllo politico-amministrativo-gestionale del 28 febbraio 2026 (al cui Verbale si rinvia per la cronaca della seduta) l'Amministratore Unico ripercorreva le fasi preparatorie del progetto di aggregazione societaria e lo sviluppo delle stesse di volta in volta illustrate sia in sede di Comitato unitario, sia in sede assembleare. A seguito della procedura pubblica per la ricerca di soggetti interlocutori aventi le caratteristiche dell'*in house* nel settore dei servizi ambientali e delle trattative intervenute con i soggetti interessati, si prendeva atto che la sola società Servizi Comunali S.p.A. (società in house operante nel settore dei servizi ecologici e ambientali) si rendeva disponibile all'operazione prospettata e fortemente voluta dai Comuni di Ecoisola (possibilità per i Comuni di Ecoisola di entrare nella compagine della predetta società mediante la cessione delle proprie quote detenute in Ecoisola e l'acquisto di una modesta partecipazione azionaria di Servizi Comunali S.p.A., con l'obiettivo di ricevere un concambio basato prevalentemente sulla liquidità e sulla valorizzazione dell'immobile in proprietà di Ecoisola e della porzione immobiliare di proprietà ex Consorzio di Polizia Locale – immobile quest'ultimo acquisito in data 31 marzo 2026 come detto innanzi – trasferendo i contratti di servizio in essere).

Nel corso della richiamata seduta del Comitato di controllo analogo, i Comuni Soci - all'unanimità – individuavano nella società Servizi Comunali S.p.A. con sede legale in Sarnico il soggetto in house con il quale intraprendere il procedimento di aggregazione societaria.

I Comuni Soci approvavano pure "l'Accordo precontrattuale" tra Servizi Comunali S.p.A. e Ecoisola S.r.l. nel quale vengono stabilite le linee guida delle future trattative, le tempistiche dell'operazione, le attività di verifica, le ipotesi operative di aggregazione societaria, la regolazione delle spese tra le Parti. In particolare, nel documento le Parti concordano che il prezzo per l'acquisto del 100% delle quote di partecipazione detenute dai Comuni Soci di Ecoisola ai fini dell'operazione di integrazione societaria, a carico di Servizi Comunali S.p.A. ed a favore dei Soci di Ecoisola S.r.l., è fissato in Euro 3.000.000,00 da pagarsi pro-quota a ciascun Socio di Ecoisola. Il tutto ovviamente previa idonea perizia e conclusione di *due diligence* in ordine alla verifica economico-finanziaria e legale, in ordine alla valutazione strategica e alla verifica della compatibilità dell'operazione con la normativa sui servizi pubblici locali.

Inoltre, Servizi Comunali S.p.A. – nello stesso Accordo precontrattuale innanzi citato – si dichiarava disponibile a versare a favore di Ecoisola l'importo di Euro 500.000,00 per consentire il perfezionamento dell'acquisto del compendio immobiliare di

proprietà dell'ex Consorzio di Polizia Locale; ciò in considerazione di valorizzare l'intero complesso immobiliare che, alla conclusione del procedimento di aggregazione e di fusione societaria, andrà a far parte del patrimonio di Servizi Comunali S.p.A.. La somma anticipata è stata già considerata per la determinazione del prezzo finale di valorizzazione delle quote e verrà assorbita e compensata da Servizi Comunali al perfezionamento dell'operazione di aggregazione senza alcun obbligo di restituzione.

Al momento della stesura della presente relazione, il procedimento di aggregazione societaria è in avanzata fase di realizzazione, con il dichiarato impegno da parte di entrambe le società di condurre consensualmente e in modo pienamente collaborativo le complesse operazioni intermedie di valutazione e di *due diligence*, nonché tutte le attività di verifica e di accertamento della compatibilità dell'operazione con la normativa sui servizi pubblici locali (art. 14 e seguenti del D.Lgs. 201/2022).

Produzione energia alternativa – Impianti fotovoltaici

Ecoisola svolge la gestione di impianti per la produzione di energia alternativa ed in particolare di impianti fotovoltaici.

Risultano in esercizio i seguenti impianti di proprietà.

- 1) tetto fotovoltaico in funzione da circa dieci anni posto sul capannone del compendio immobiliare ove ha sede Ecoisola (in funzione dal 2009). L'energia prodotta è in regime di scambio sul posto. Potenza dell'impianto 50,00 KWp corrispondente ad una produzione annua di circa 30.000 KWh.
- 2) campo fotovoltaico posto in Comune di Capriate San Gervasio in via Bergamo (allaccio alla rete pubblica nel mese di giugno 2011). L'energia elettrica prodotta è in regime di scambio altrove. Potenza dell'impianto 96,60 KWp corrispondente ad una produzione annua di circa 65.000 KWh.
- 3) campo fotovoltaico posto in Comune di Capriate San Gervasio in via S. Fermo (allaccio alla rete pubblica nel mese di aprile 2011). L'energia elettrica prodotta è in regime totale di scambio altrove; Potenza dell'impianto 96,60 KWp; attualmente in fase di revisione per la sostituzione di diverse componenti tra cui l'inverter e diverse stringhe.
- 4) tetto fotovoltaico posto sulle coperture degli uffici di Ecoisola ((allaccio alla rete pubblica nel mese di giugno 2011). L'energia elettrica prodotta è in regime totale di cessione e vendita in rete. Potenza dell'impianto 30,00 KWp corrispondente ad una produzione annua di circa 25.000 KWh.

L'impianto di cui al punto 1 è stato a suo tempo realizzato da Ecoisola mediante proprie risorse, mentre per gli impianti di cui ai punti 2,3,4 la società per la loro realizzazione aveva stipulato mutui bancari per finanziare le opere.

Nel dettaglio per gli impianti siti nel territorio del Comune di Capriate San Gervasio Ecoisola aveva acquisito un finanziamento tramite mutuo bancario (contratto iniziale di € 850.000,00+interessi) che è scaduto in data 01.01.2026.

Per quanto riguarda gli impianti fotovoltaici presso la sede di Ecoisola si precisa che quello posto sulla copertura degli uffici amministrativi, è stato realizzato con il ricorso ad un mutuo bancario (di € 118.000+interessi) con lo stesso istituto di credito utilizzato per gli impianti di Capriate SG (Banca Intesa) che è scaduto in data 01/04/2026.

Pertanto, allo stato odierno, tutti i mutui bancari stipulati a suo tempo per realizzare gli impianti fotovoltaici sono stati estinti.

Il bilancio 2025

Con la presente relazione si forniscono le informazioni necessarie a dare un quadro dei principali elementi di lettura dei risultati economici ottenuti nell'esercizio societario 2025.

Quanto di seguito riportato riguarda in particolare l'annualità 2025, con eventuali riferimenti comparativi all'esercizio 2024.

Inoltre, la trattazione riguarda non le singole voci, che sono puntualmente riportate nel documento di bilancio consegnato ai soci, ma si riferisce agli esiti economici delle azioni intraprese nell'esercizio.

Gestione dei crediti verso gli utenti

Questa attività ha consentito di diminuire i crediti verso utenti al 31.12.2024 dai 14.926,42 € di inizio esercizio ai 14.626,42 € a consuntivo con una riduzione di € 300,00 tutti effettivamente recuperati.

Con la chiusura di questo esercizio si è ritenuto necessario stornare la partita del cliente Manila per la somma di € 11.160,12 credito non più esigibile a causa della morte dei titolari (recuperati complessivamente € 6.500).

Premesso ciò, le situazioni debitorie residue nei confronti della società sono ridotte a pochi e isolati casi che vengono tenuti monitorati e sui quali, laddove è possibile, si sta facendo una azione di recupero rateizzato del debito che, presumibilmente, porterà a dilazionare gli incassi in più esercizi.

Proprio in relazione a questa eventualità si è mantenuto prudentemente attivo nell'esercizio 2025 il capitolo "fondo svalutazione crediti", già presente nei bilanci precedenti per un importo di € 11.826,59, che a fine esercizio 2025 risulta di € 1.651,04 in virtù del credito Manila rettificato.

Diminuzione del debito per mutui

Nel corso dell'esercizio si è continuato nella costante riduzione del debito sui mutui a suo tempo contratti per l'acquisto dell'immobile e per la realizzazione dei vari impianti fotovoltaici. Si è quindi provveduto a rafforzare lo stato patrimoniale della società riducendo il mutuo residuo sull'immobile e sugli impianti fotovoltaici, con il pagamento delle rate in ammortamento.

La tabella che segue risulta esplicativa della riduzione del debito dei mutui nell'annualità.

ANNO	Mutuo Immobile Residuo (iniziale € 2.150.000)	Mutuo Fotovoltaico Capriate SG - residuo (iniziale € 850.000)	Mutuo fotovoltaico sede - residuo (iniziale € 118.000)
2023	567.633,86	134.210,52	20.344,96
2024	462.855,14	74.561,40	12.207,04
2025	351.490,54	14.912,36	4.069,12

Nel solo 2025 si è quindi fatto fronte al pagamento di € 179.154,64 di debito sui mutui in ammortamento.

Costi generali

Nel corso del 2025 sono stati sostenuti i costi per la manutenzione degli impianti fotovoltaici, costi generali per uffici e servizi.

Tali costi, classificabili nella categoria dei costi generali di amministrazione e gestione della società, sono diminuiti rispetto all'anno 2024, come rappresentato sinteticamente nella tabella che segue.

ANNO	TOTALE COSTI GENERALI €
2024	74.454,05
2025	73.205,55

A tali costi fanno riscontro le entrate per i servizi prestati da Ecoisola nel corso dell'esercizio 2025.

Costi del personale

E' stato sottoscritto recentemente l'accordo definitivo per il rinnovo del contratto collettivo nazionale di lavoro dei servizi ambientali, con relativi aggiornamenti dei trattamenti economici.

Si precisa che i dati riportati si riferiscono al solo personale dipendente con esclusione dei costi delle collaborazioni professionali.

anno	igiene urbana	totale	
2022	325.378	325.378	effettivo
2023	333.331	333.331	effettivo

2024	328.335	328.335	effettivo
2025	292.504	292.504	effettivo

Nel corso del 2024 (23.12.2024) è stata assunta una unità in sostituzione del dipendente dimissionario per quiescenza dal 28 febbraio 2025.

Costi per le collaborazioni professionali

Nel corso dell'esercizio 2025, oltre alla consulenza per la redazione dei PEF in modalità ARERA, sono stati conferiti incarichi professionali per le procedure finalizzate all'aggregazione societaria.

INCARICHI PROFESSIONALI ECOISOLA			
	2023	2024	2025
Ripetitivi	58.621,04	56.259,23	60.169,00
Una Tantum	15.900,00	40.540,7	74.420,00
TOTALE	74.521,04	96.799,93	134.589,00

Costi di produzione e ricavi

Sinteticamente, rispetto al 2024 i costi di produzione sono diminuiti di € 106.603,63 cui sono corrisposti maggiori ricavi per € 125.719,03.

Saldi contabili conti correnti bancari

Altro aspetto interessante atto a valutare lo stato di "salute" della società è quello relativo ai saldi contabili rilevati al 31.12 delle varie annualità sui Conti Correnti attivi presso vari istituti di credito. Questo risultato è sicuramente da attribuire ad una maggiore attenzione e puntualità dei Comuni Soci nella liquidazione delle fatture dei servizi ambientali.

Annualità di bilancio	Importo €
2023	85.001,46
2024	117.164,25
2025	109.187,99

Oneri finanziari

Nel bilancio di esercizio gli oneri finanziari si riferiscono agli interessi passivi sui finanziamenti e/o mutui.

- Interessi passivi sui finanziamenti o mutui: rappresentano il pagamento rateale per i mutui in essere, e più precisamente immobiliare con la BCC e per il finanziamento di impianti fotovoltaici con Banca Intesa.

Nel corso delle ultime tre annualità gli oneri finanziari che la società ha sostenuto sono così rappresentati:

Annualità di bilancio	Importo €
2023	22.230,62
2024	20.589,01
2025	13.204,35

Si precisa che a decorrere dal 1° marzo 2026 i pagamenti a favore dell'appaltatore Eco S.E.I.B. S.r.l. per i servizi ambientali verranno effettuati entro 30 giorni dalla data di presentazione delle fatture; a fronte di ciò Eco S.E.I.B. S.r.l. ha rinunciato alla anticipazione prevista dall'art. 35 comma 18 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.. Conseguentemente non viene richiesta alcuna anticipazione ai Comuni Soci.

A decorrere dal 1° marzo 2026 il nuovo contratto di concessione d'uso per porzione di immobile di proprietà di Ecoisola a favore dell'appaltatore Eco S.E.I.B. S.r.l. prevede un canone iniziale di Euro 37.741,48.

CONCLUSIONI

In conclusione, il bilancio 2025 prevede un utile finale post imposte di Euro 60.441,46 che rappresenta un risultato di esercizio positivo frutto di un giusto equilibrio tra i risparmi effettuati sui costi generali e di produzione ed i costi invece sostenuti per mettere in atto le azioni di corretta gestione nonché di tutela e prudenza a copertura dei vecchi crediti ancora presenti in contabilità seppure ormai in via di completa risoluzione. Rispetto all'utile di esercizio di Euro 60.441,46 si propone di destinarlo interamente a riserva straordinaria avendo la riserva legale raggiunto il massimo previsto dalla legge.

F.to L'Amministratore Unico
Dott. Pietro Oliva

Madone, aprile 2026