

# RELAZIONE SULLA GESTIONE 2025

# Belvedere

innovazione • progetti • sviluppo

S.p.A.

- Peccioli, 30 Marzo 2026 -



## **1. ORGANI SOCIALI E SOCIETA' DI REVISIONE**

### **Consiglio di Amministrazione:**

Presidente	Crecchi Silvano
Consigliere	Mangini Armando
Consigliere	Giovannetti Lorenzo
Consigliere	Giannotti Livio

### **Collegio Sindacale:**

Presidente	Oliva Giacomo Maria
Sindaci effettivi	Picchi Tiziana
	Mannucci Franco
Sindaci supplenti	Loscalzo Vito
	Bachi Alessio
Società di Revisione:	Deloitte & Touche S.p.A.

## **2. PROFILO ED ATTIVITA' DELLA SOCIETA'**

La Società opera nel Comune di Peccioli dal 1997 e svolge le seguenti attività principali:

- gestione della propria discarica per rifiuti non pericolosi;
- gestione del proprio impianto di Trattamento Meccanico Biologico facente parte dello stesso impianto di smaltimento rifiuti in Loc. Legoli nel Comune di Peccioli (PI);
- gestione di un impianto di cogenerazione adiacente alla discarica, per la produzione di energia derivante dal biogas, oltre alla produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici e mini-eolico;
- gestione del parcheggio comunale multipiano;
- gestione degli immobili siti in Via Boccioni 1 e 2 adibiti ad incubatori di impresa;
- attività di gestione immobiliare.

Relativamente all'attività principale della Società, la gestione dell'impianto di smaltimento rifiuti, si sottolinea che durante l'anno 2025 l'attività di conferimento rifiuti è continuata nel VII lotto del secondo ampliamento della discarica denominata "Legoli 2" in ragione dell'autorizzazione rilasciata con la Determina Dirigenziale della Provincia di Pisa 4702 del 11 novembre 2014 Protocollo 288402 e ss.mm.ii. poi aggiornata con DD 8360 del 09 giugno 2020 e ss.mm.ii..

La società nel corso dell'anno 2015 ha realizzato l'impianto di Trattamento Meccanico Biologico previsto con Ordinanza della Regione Toscana N. 1. del 1/09/2014 attraverso la quale la società Belvedere SpA è stata autorizzata alla realizzazione dell'impianto, avviato poi ufficialmente il 6/08/2015. In data 10/01/2018 con Decreto n. 165 che integra il provvedimento D.D. 19263 del 27/12/2017 la Regione Toscana aggiorna l'AIA del 2014 inserendo anche l'impianto di Trattamento Meccanico Biologico nel polo impiantistico definitivo di Legoli.

I rapporti tra la Belvedere S.p.A. e il Comune di Peccioli sono regolati da una apposita convenzione che prevede, tra l'altro, che Belvedere S.p.A., a fronte della concessione dei terreni su cui insistono gli impianti di cogenerazione e della gestione post-mortem della discarica, provveda:

- a corrispondere al Comune una percentuale variabile in funzione del fatturato dei conferimenti di smaltimento;
- ad effettuare l'attività di spazzamento delle aree pubbliche scoperte;
- alla manutenzione delle aree verdi;

- ad effettuare il servizio di smaltimento rifiuti conferiti dal Comune di Peccioli;
- ad effettuare il servizio di fornitura di energia termica a mezzo di acqua calda agli abitanti della frazione di Legoli.

Nell'atto convenzionale, come già previsto precedentemente, le parti hanno stabilito inoltre che la gestione della discarica, una volta esaurita la sua capacità recettiva, sarà esclusivamente a carico del Comune di Peccioli.

Il 31 dicembre 2024 è stata inoltre rinnovata con il Comune di Peccioli una convenzione per la gestione del parcheggio multipiano di proprietà del Comune. Sulla base di quanto previsto dalla stessa, viene ri-addebitato al Comune il risultato della gestione in modo che lo stesso non vada ad incidere sul risultato della Belvedere S.p.A. Tale convenzione è stata rinnovata per il periodo che va dal 01/01/2025 al 31/12/2026.

In data 11 dicembre 2025 è stata rinnovata con il Comune di Peccioli la convenzione che ha per oggetto la concessione in gestione alla società Belvedere S.p.A. dell'edificio denominato "Incubatore d'impresa" sito in Peccioli in Via Boccioni 1 e 2.

Tale edificio è stato adibito dal Comune di Peccioli come luogo finalizzato allo start up delle piccole aziende, che attualmente sono 12. La convenzione ha validità fino al 31/12/2027, e prevede una contribuzione da parte delle imprese presenti alle spese vive delle utenze e dei consumi.

Inoltre, la Società:

- sul fronte delle energie rinnovabili ha avviato un impianto fotovoltaico della potenza complessiva di 992 Kwp nel mese di dicembre 2008 ed ha allacciato in rete tre nuovi motori Jenbacher della potenza di 625 Kw cadauno nel mese di Dicembre 2012;
- in data 23 giugno 2011 è stato stipulato il contratto fra Belvedere S.p.A. ed il Comune di Terricciola avente ad oggetto la progettazione, costruzione e gestione di un impianto fotovoltaico, ricorrendo anche allo strumento del Prestito Obbligazionario, su un terreno di proprietà del Comune di Terricciola. La durata della concessione è di 20 anni a partire dal 14 giugno 2011 ed è prorogabile per altri 5 anni. Al termine della concessione, il concessionario provvederà alla dismissione dell'impianto a sue spese, salva l'opzione riservata al Comune di Terricciola a non dismettere l'impianto. Il Comune riconosce a Belvedere S.p.A. l'84% + IVA degli introiti riconosciuti dal GSE e dal gestore di rete, con un minimo di 40.000 Euro a favore del Comune di Terricciola. Tale contratto

ricade nell'ambito di applicazione del documento IFRIC 12 - Accordi per servizi in concessione, come più ampiamente descritto nelle Note illustrative.

- Nell'anno 2022 sono stati stipulati due contratti di affitto di fondo rustico uno con la Società Agricola "Fattoria le Serre" S.r.l. avente ad oggetto terreni destinati a seminativo e l'altro con la Società Agricola "Paradiso" società semplice agricola avente ad oggetto i terreni destinati a vigneto e la cantina situata nella frazione di Montelopio. Da entrambi i contratti sono stati esclusi tutti i fabbricati rurali con le rispettive particelle di pertinenza ad eccezione della cantina sopradetta. La durata di tutti i predetti contratti di affitto è di 15 anni cioè dal 2022 al 2036 (compreso).

Tali attività non rientrano nell'ambito della convenzione stipulata con il Comune di Peccioli, rappresentando nuove attività proprie della Belvedere S.p.A., sviluppate in autonomia.

#### FINANZIAMENTO CASSA DEPOSITI E PRESTITI PER LE ENERGIE RINNOVABILI.

In data 14 novembre 2008 la Cassa Depositi e Prestiti ha concesso a Belvedere S.p.A. un finanziamento di Euro/000 6.000 al tasso fisso del 4,245%, per il sostenimento dei costi necessari alla realizzazione di un progetto sull'energia fotovoltaica. Il finanziamento è stato erogato in un'unica soluzione in data 20 novembre 2008. La prima rata di ammortamento del capitale è stata pagata il 30 giugno 2009, e in tale data sono stati corrisposti anche gli interessi maturati a decorrere dalla data di erogazione, che è il 20 novembre 2008.

Belvedere S.p.A., a garanzia del credito concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti, ha costituito in pegno il saldo del conto corrente dedicato all'incasso degli incentivi aperto presso il Banco BPM, e ha costituito un diritto di privilegio speciale sui beni facenti parte dell'impianto, sulla convenzione sottoscritta con il GSE e sui crediti derivanti dalla vendita dei suddetti beni e diritti.

Nell'anno 2025 sono stati corrisposti Euro/000 60 di interessi. Al 31 dicembre 2025 il residuo debito ammonta ad Euro/000 1.073.

Il suddetto contratto di finanziamento stipulato con CDDPP per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico prevede l'obbligo da parte di Belvedere S.p.A. del rispetto di alcuni parametri finanziari (covenants), che ogni anno vengono monitorati e che, anche nell'anno 2025, risultano essere rispettati.

### 3. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

#### 3.1 Principali accadimenti sulla struttura e sulla gestione della Belvedere nel corso dell'esercizio 2025



Evidenziamo i seguenti eventi principali accaduti nel corso dell'esercizio 2025:

### **Conferimenti presso l'impianto di smaltimento**

L'ampliamento autorizzato dalla Provincia di Pisa con Determina Dirigenziale n. 4702 del 11 Novembre 2014 (aggiornata dalla Determina Dirigenziale n. 8360 del 09/06/2020 della Regione Toscana) e ss.mm.ii. consente l'aumento dello spazio a disposizione per il conferimento di rifiuti nell'impianto di Legoli, rifiuti che provengono sia dal nostro ATO (Toscana Costa) che dall'ATO Toscana Centro. Nel corso dell'anno 2025 sono proseguiti i conferimenti nel VII lotto che proseguono dall'anno 2020.

È stata rilasciata nel mese di maggio 2025 l'autorizzazione da parte della Regione Toscana relativa al progetto di razionalizzazione funzionale delle infrastrutture e degli impianti di servizio della discarica e contestuale recupero di nuove volumetrie. I lavori relativi al suddetto rimodellamento sono stati prontamente avviati e tuttora in corso.

### **Acquisto e cessione Azioni Proprie**

Nell'anno 2025 sono continuate le operazioni di riacquisto di azioni dai soci in forza della delibera dell'assemblea del 20 giugno 2022 prontamente ricollocate.

## **3.2 Andamento economico-patrimoniale: Principali caratteristiche del Conto Economico**

L'andamento economico dell'anno 2025 evidenzia un incremento dei ricavi rispetto all'anno precedente, attribuibile all'aumento dei conferimenti sia per lo smaltimento in discarica sia per il trattamento presso l'impianto di Trattamento Meccanico Biologico.

### **INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE**

In accordo con la raccomandazione CESR/05-178b sugli indicatori alternativi di performance, la Società presenta nell'ambito della Relazione sulla Gestione, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, alcune grandezze derivate da queste ultime, ancorché non previste dagli IFRS (non – GAAP measures). Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione della Società e non devono essere considerate alternative a quelle previste dagli IFRS.

La Società utilizza i seguenti indicatori alternativi di performance per valutare l'andamento economico:

- il **Valore Aggiunto**: la somma algebrica di Ricavi, Altri proventi operativi, Variazione delle rimanenze, Costi per materiali, Costi per servizi, Costi per godimento beni di terzi e Altri costi operativi. Nel 2025 il Valore Aggiunto è di Euro/000 15.186;

- il **Margine Operativo Lordo**: detto anche "EBITDA" (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation), rappresenta anch'esso un indicatore della performance operativa ed è determinato dalla somma algebrica del valore aggiunto e dei Costi del personale. Nel 2025 l'EBITDA è di Euro/000 12.551;

- il **risultato operativo**: detto anche "EBIT" (Earnings Before Interest and Taxes), rappresenta un indicatore della performance operativa ed è determinato dalla somma algebrica di Margine Operativo Lordo, Ammortamenti, Svalutazioni e Accantonamenti. Nel 2025 l'EBIT è di Euro/000 10.824.

La Società utilizza quali indicatori alternativi di performance per valutare la propria capacità di far fronte ad obbligazioni di natura finanziaria:

- l'**Indebitamento finanziario netto** inteso come: disponibilità liquide + crediti finanziari correnti - debiti e passività finanziarie non correnti - debiti finanziari correnti.

Gli indicatori alternativi di performance sono misure utilizzate dalla Società per monitorare e valutare l'andamento e non sono definiti come misure contabili né nell'ambito dei Principi Contabili Italiani né negli IAS/IFRS. Pertanto, il criterio di determinazione applicato dalla Società potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri operatori e/o gruppi e quindi potrebbe risultare non comparabile.

L'esercizio 2025 ha registrato un aumento del 6,15% dei ricavi complessivi rispetto all'esercizio precedente; analizzando i valori si riscontra:

- i ricavi per servizio di Trattamento rifiuti sono aumentati del 21,24%;
- i ricavi per smaltimento rifiuti sono aumentati del 2,45%;
- i ricavi per trasporto su rifiuti sono aumentati del 19,65%;
- i ricavi della fatturazione della energia elettrica sono diminuiti del 3,05% anche in ragione del fatto che una parte del biogas che originariamente era destinato alla produzione di energia elettrica viene oggi venduto alla società partecipata Albe S.r.l. generando Euro/000 505 di fatturato (questa direttrice di ricavi sarà comparabile solo a partire dal prossimo esercizio).

Le voci di costo (costi esterni operativi, costi del personale e ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni) sono aumentate del 5,81%.

Si rimanda alle Note illustrative per un'analisi più approfondita sull'andamento economico dei singoli settori operativi in cui opera la Società.



### 3.3 Andamento economico-patrimoniale: principali caratteristiche dello Stato Patrimoniale del bilancio 2025

Stato Patrimoniale riclassificato (in migliaia di Euro)

	31-dic-25	31-dic-24	Variazione
<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>53.562</b>	<b>59.543</b>	<b>- 5.981</b>
Immobilizzazioni immateriali	21	15	6
Immobilizzazioni materiali	19.227	23.790	- 4.563
Partecipazioni	4.884	5.606	- 722
Immobilizzazioni finanziarie	28.810	28.910	- 101
Altre attività non correnti	101	68	33
Attività fiscali differite	520	994	- 474
Altri crediti tributari	-	160	- 160
<b>ATTIVO CORRENTE</b>	<b>78.836</b>	<b>73.866</b>	<b>4.970</b>
Totale Rimanenze	12.661	12.488	172
Crediti Commerciali	21.688	19.340	2.348
Altri crediti	162	142	20
Disponibilità liquide	31.736	34.532	- 2.796
<b>Altri Titoli</b>	<b>12.589</b>	<b>7.363</b>	<b>5.226</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>132.397</b>	<b>133.409</b>	<b>- 1.011</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>67.318</b>	<b>63.945</b>	<b>3.373</b>
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>2.485</b>	<b>2.905</b>	<b>- 420</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>62.595</b>	<b>66.559</b>	<b>- 3.964</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>132.397</b>	<b>133.409</b>	<b>- 1.011</b>

#### Attivo:

##### Attivo Immobilizzato

Il totale dell'attivo immobilizzato rispetto all'anno precedente registra un aumento anche per effetto dell'incremento dei crediti verso le imprese collegate.

##### Attività correnti:

L'attivo corrente complessivamente ha avuto un aumento per effetto sia dell'aumento dei crediti v/clienti che delle disponibilità liquide.

#### Patrimonio netto e passività:

##### Patrimonio netto:



Si evidenzia un incremento del patrimonio netto rispetto al 31 dicembre 2024 (che passa così da Euro/000 63.945 ad Euro/000 67.318) dovuto all'utile di esercizio accantonato.

#### Passività non correnti

Il totale delle passività non correnti passa da Euro/000 2.905 del 2024 ad Euro/000 2.485 del 2025 a causa della riduzione del debito verso CDDPP.

#### Passività correnti

Il totale delle passività correnti registra una variazione in diminuzione di Euro/000 3.964 a causa della diminuzione dei debiti commerciali oltre ad altri a breve termine.

La tabella di seguito riportata illustra l'Indebitamento Finanziario Netto della Società al 31 dicembre 2025:

#### **(INDEBITAMENTO) POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

In migliaia di euro		Al 31.12.2024	Flussi monetari	Variazione Fair Value	Al 31.12.2025
A	Disponibilità liquide	34.533	-2.796	0	31.737
B	Mezzi equivalenti al cash	0	0	0	0
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli entro 12 m)	7.363	5.022	204	12.589
<b>D</b>	<b>Totale Liquidità (A+B+C)</b>	<b>41.896</b>	<b>2.226</b>	<b>204</b>	<b>44.326</b>
E	Debito finanziario corrente	0	0	0	0
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-399	-17	0	-416
<b>G</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (E+F)</b>	<b>-399</b>	<b>-17</b>	<b>0</b>	<b>-416</b>
<b>H</b>	<b>Posizione finanziaria corrente netto (G-D)</b>	<b>41.497</b>	<b>2.209</b>	<b>204</b>	<b>43.910</b>
I	Debito finanziario non corrente	-1.073	416	0	-657
J	Strumenti di debito	0	0	0	0
K	Debiti commerciali oltre 12m e altri debiti non correnti	-122	0	0	-122
<b>L</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)</b>	<b>-1.195</b>	<b>416</b>	<b>0</b>	<b>-779</b>
<b>M</b>	<b>Totale Posizione finanziaria (H+L)</b>	<b>40.302</b>	<b>2.625</b>	<b>204</b>	<b>43.131</b>

La voce debiti finanziari non correnti accoglie:

- per Euro/000 658 la parte di debito oltre i 12 mesi per il finanziamento ottenuto nell'anno 2008 dalla Cassa Depositi e Prestiti (per originari Euro/000 6.000) per la realizzazione del progetto sulle fonti

rinnovabili (fotovoltaico). Il suddetto contratto di finanziamento contratto con la CDDPP prevede l'obbligo da parte di Belvedere S.p.A. del rispetto di alcuni parametri finanziari (covenants), che ogni anno vengono monitorati e che, anche nell'anno 2025, risultano essere rispettati.

#### FOCUS SUI RISULTATI:

Al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economica-finanziaria si riporta la seguente tabella:

#### **Conto Economico riclassificato (in migliaia di Euro)**

	<b>31-dic-25</b>	Val. %	<b>31-dic-24</b>	Val. %
Ricavi delle vendite	52.494	100,00%	49.452	100,00%
Variazione delle Rimanenze	172	0,33%	603	1,22%
Altri Ricavi Operativi	1.287	2,45%	1.344	2,72%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>53.953</b>		<b>51.398</b>	
Costi esterni operativi	-38.767	73,85%	-34.822	70,42%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>15.186</b>	<b>28,93%</b>	<b>16.577</b>	<b>33,52%</b>
Costi del Personale	-2.635	5,02%	-2.650	5,36%
<i>numero medio dipendenti</i>	<i>44</i>		<i>43</i>	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>12.551</b>	<b>23,91%</b>	<b>13.927</b>	<b>28,16%</b>
% sui ricavi di vendita				
Ammortamenti accantoname	-1.726	3,29%	-3.290	6,65%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>10.824</b>	<b>20,62%</b>	<b>10.637</b>	<b>21,51%</b>
% sui ricavi di vendita				
Risultato della gestione finan:	32	0,06%	582	-1,18%
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>10.857</b>	<b>20,68%</b>	<b>11.219</b>	<b>22,69%</b>
Imposte dell'esercizio	-3.273	6,23%	-3.675	7,43%
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>7.584</b>	<b>14,45%</b>	<b>7.544</b>	<b>15,26%</b>

Dalla tabella sopra riportata si evince il conseguimento di positivi indicatori di risultato: l'indice ROE (Return On Equity, ovvero Risultato netto/Patrimonio netto), che esprime la redditività dei mezzi propri e denota come si può continuare a prevedere in maniera positiva il reperimento di nuove risorse a titolo di capitale proprio, è pari a 11,27%.

L'indice ROS (Return on Sales ovvero Risultato operativo/Ricavi) è pari a 20,55% e indica la redditività operativa derivante dalla gestione caratteristica dell'impresa.

La tabella seguente denota i ricavi caratteristici negli ultimi due esercizi.

**Ricavi della gestione caratteristica**

Valori in migliaia di euro	2025	%	2024	%	Variazione	%
Gestione Discarica	41.715	79,47%	40.716	82,33%	999	2,45%
Servizio Trattamento TMBA	8.112	15,45%	6.691	13,53%	1.421	21,24%
Produzione Energia	1.207	2,30%	1.245	2,52%	-38	-3,05%
Rifatturazione Trasporti	956	1,82%	799	1,62%	157	19,65%
Biogas	505	0,96%				
<b>Totale</b>	<b>52.494</b>	<b>100,00%</b>	<b>49.452</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.042</b>	<b>6,15%</b>

**4. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE**

Un dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali e delle relative partite in essere al 31 dicembre 2025 con società collegate e correlate è riportato nelle Note illustrative al bilancio 2025 sezione E), a cui si rimanda per ulteriori dati ed approfondimenti. Si segnala che i rapporti con le suddette società sono regolati a condizioni di mercato.

**4.1 Rapporti con imprese correlate****Rapporti con il Comune di Peccioli**

Il Comune di Peccioli all'ultimo stacco del dividendo (relativo all'esercizio 2024) possiede 7.810.760 azioni (pari al 24,92%) su un totale di n. 31.346.280.

I rapporti tra la Belvedere S.p.A. ed il Comune di Peccioli sono regolati da 3 convenzioni, che vengono di seguito elencate in ordine di importanza:

- 1) una prima convenzione prevede che Belvedere S.p.A., a fronte della concessione di utilizzo dei terreni su cui insistono gli impianti di cogenerazione e della gestione post-mortem della discarica, provveda: a) a corrispondere al Comune una percentuale variabile (in funzione dei conferimenti annui) del fatturato relativo al conferimento per smaltimento; b) ad effettuare il servizio di fornitura di energia termica a mezzo di acqua calda agli abitanti della frazione di Legoli; c) effettuare il servizio di smaltimento rifiuti conferiti dal Comune di Peccioli.
- 2) una seconda convenzione riguarda la gestione del parcheggio multipiano di proprietà del Comune di Peccioli. Sulla base di questa convenzione, Belvedere S.p.A. riaddebiterà al Comune



il risultato della gestione, in modo che lo stesso non vada ad incidere sul risultato della Società.  
In data 31/12/2024 è stata sottoscritta la convenzione per il periodo 01/01/2025 - 31/12/2026;

- 3) una terza convenzione sottoscritta il 11/12/2025 ha per oggetto la concessione in gestione alla società Belvedere SpA dell'edificio denominato "incubatore d'impresa" sito in Peccioli in Via Boccioni 1 e 2. La convenzione prevede che il Comune di Peccioli rimborsi le spese effettivamente sostenute al netto delle entrate derivanti dalla gestione del servizio fino al limite massimo della previsione di bilancio del Comune di Peccioli. La durata della convenzione è fino al 31 dicembre 2027.

Di seguito un dettaglio dei rapporti economici intrattenuti con il Comune nel corso del 2025 per le tre sopracitate convenzioni.

GESTIONE DISCARICA (Euro/000):	2025	2024
Canone concessione discarica	19.931	18.963
Smaltimento rifiuti del Comune	167	163
Attività di servizi ambientali	501	467
Gestione teleriscaldamento Legoli	0	0
	<u>20.599</u>	<u>19.593</u>

Si precisa che i valori attribuiti alle attività di smaltimento rifiuti del Comune, gestione servizi ambientali corrispondono alla somma delle spese sostenute da Belvedere S.p.A. per l'esecuzione dei vari servizi come previsto dalla Convenzione tra la società ed il Comune di Peccioli. Tali spese non sono oggetto di riaddebito al Comune di Peccioli.

(Euro/000)

GESTIONE PARCHEGGIO:	2025	2024
Costo del personale	49	49
Costo per acquisti	8	4
Costi per servizi	155	135
Ammortamenti	23	23
	<u>235</u>	<u>211</u>

(Euro/000)

GESTIONE INCUBATORE DI IMPRESE:	2025	2024
Costo per acquisti	32	19
Costi per servizi	58	75
	<u>90</u>	<u>94</u>

Sulla base della convenzione stipulata con il Comune per la gestione del Parcheggio Multipiano e per la gestione dell'Incubatore di Imprese, verrà riconosciuto a Belvedere S.p.A. un contributo a copertura

delle spese eccedenti gli incassi (Euro/000 74 per il parcheggio ed Euro/000 65 per l'incubatore) che sarà pari rispettivamente a Euro/000 161 per il parcheggio e ad Euro/000 24 per l'incubatore.

I saldi patrimoniali ed economici nei confronti del Comune di Peccioli al 31 dicembre 2025 sono i seguenti:

Euro/000

<b>Crediti Commerciali e altri crediti</b>	<b>200</b>
<b>Totale Debiti Commerciali</b>	<b>56.746</b>
<b>Totale altri debiti a breve</b>	<b>-</b>
<b>Totale Altri proventi operativi</b>	<b>186</b>
<b>Totale Costi per servizi e godimento beni di terzi</b>	<b>19.966</b>

#### **Rapporti con B&C Granulati Valdera Srl**

La Società **B&C Granulati Valdera S.r.l.** (di seguito B&C S.r.l.), partecipata da Belvedere SpA per il 50%, ha per oggetto l'attività di estrazione di inerti e la loro lavorazione, lavaggio e frantumazione, la gestione di cave di inerti, il commercio di inerti e prodotti derivanti dalla loro lavorazione. La restante quota del 50% del capitale sociale di B&C S.r.l. è di proprietà di CMSA Società Cooperativa (Cooperativa Muratori Sterratori e Affini) con sede in Montecatini terme (PT), società che vanta un patrimonio di esperienza e capacità nel settore costruzioni.

Nel corso del 2025 Belvedere S.p.A. non ha intrattenuto rapporti commerciali con B&C S.r.l.. L'attività di estrazione inerti di B&C svolta presso l'unità operativa di Montaione attualmente è in attesa di autorizzazione da parte del Comune di Montaione dell'autorizzazione al progetto di ripristino del sito estrattivo.

Al 31 dicembre 2025 il saldo patrimoniale della Belvedere S.p.A. verso la B&C S.r.l. è pari ad Euro/000 23.

#### **Rapporti con Albe S.r.l.**

Nel corso del 2018 dall'esperienza nel settore della gestione dei rifiuti di Alia SpA e di Belvedere SpA nasce la Albe S.r.l., società che ha l'obiettivo di progettare, realizzare ed esercitare un impianto di recupero FORSU (Frazione Organica del Rifiuto Solido Urbano) attraverso un processo di digestione anaerobica e compostaggio, finalizzato alla produzione di compost di qualità da utilizzare in agricoltura e di biometano con caratteristiche idonee all'immissione in rete.

La società ha superato con esito positivo la fase di richiesta delle autorizzazioni per la realizzazione dell'impianto sopra descritto e nel corso dell'anno 2024 è stata portata avanti l'attività di costruzione ed avviato il collaudo a freddo dell'impianto, mentre nella seconda metà del 2025 ha avuto inizio l'attività produttiva produttiva benché sia ancora in corso il collaudo "a caldo" che terminerà nel corso dell'anno 2026.

I saldi patrimoniali al 31 dicembre 2025 sono pari ad Euro/000:

- Crediti commerciali e altri crediti	709
- Altre attività finanziarie	28.000
- Ricavi netti	505
- Altri proventi operativi	102
- Costi del personale	7

#### **Rapporti con la Fondazione Peccioli per l'Arte**

La Fondazione Peccioli Per l'Arte all'ultimo stacco del dividendo relativo all'esercizio 2024 possiede 11.588.350 azioni (pari al 36,97%) su un totale di n. 31.346.280.

Da annotare inoltre i rapporti con la Fondazione Peccioli per l'Arte: sulla base di un apposito contratto di locazione commerciale avente decorrenza 1 gennaio 2006 Belvedere S.p.A. concede in locazione l'immobile di sua proprietà sito in Piazza del Popolo, 10 dietro corrispettivo semestrale pari ad Euro/000 6.

Inoltre, sulla base della determinazione dei programmi di attività della Fondazione, Belvedere S.p.A. nel corso dell'anno 2025 ha sottoscritto contratti di sponsorizzazione che la vede come sponsor delle iniziative svolte sul territorio.

I saldi patrimoniali al 31 dicembre 2025 sono pari ad Euro/000

- Crediti commerciali correnti	6
- Debiti comm.li lungo termine	1
- Altri proventi operativi	19
- Costi per servizi	1.016
- Altri Costi operativi	6.300

#### **Rapporti con Novatosc s.r.l.**

Il 20 marzo 2023 è stata costituita la società Novatosc S.r.l., società che ha per oggetto sociale la realizzazione e gestione dell'impianto di ossicombustione delle frazioni di rifiuti urbani, rifiuti derivanti dal loro trattamento, combustibile da rifiuto (CSS), altri rifiuti previsti in autorizzazione. L'output dell'impianto è un materiale "granulato vetroso" e CO<sub>2</sub>, nonché energia elettrica e/o termica. Il capitale sociale sottoscritto è Euro/000 100 di cui l'85% di Belvedere S.p.A. ed il 15% della società Oxoco S.r.l. Al 31 dicembre 2025 i saldi patrimoniali ed economici della Belvedere S.p.A. verso la Novatosc s.r.l. sono Euro/000 zero.

## **5 AZIONI PROPRIE E AZIONI O QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETÀ'**

Al 31 dicembre 2025 Belvedere detiene n. 2.400 azioni proprie in portafoglio. Non ricorre la fattispecie di società controllanti.

## **6 FATTORI DI RISCHIO**

### **Rischio di liquidità**

Il rischio di liquidità cui è soggetta la Società può sorgere da alcune potenziali difficoltà nella riscossione dei crediti dovuta anche alla particolare tipologia dei clienti costituiti essenzialmente da Enti pubblici. La Società, nell'ottica della attenuazione di tale rischio, provvede a monitorare e sollecitare i pagamenti costantemente, ricorrendo ove necessario alla stipula di appositi piani di rientro.

L'obiettivo della Società è di assicurare la capacità di far fronte in ogni momento alle proprie obbligazioni finanziarie, mantenendo un adeguato livello di liquidità disponibile attraverso l'incremento dei mezzi propri.

### **Rischio di credito**

È politica della Società, nell'ambito dello svolgimento dell'attività operativa, operare al fine di ridurre detto rischio.

Al fine di monitorare e gestire il rischio di credito la Società effettua un continuo controllo delle posizioni creditorie provvedendo a sollecitare i pagamenti costantemente, e ricorrendo ove necessario alla stipula di appositi piani di rientro.

Le prospettive di recuperabilità dei crediti in essere sono valutate in base ad una analisi dell'anzianità dei crediti clienti ("ageing dei crediti"). Tutti i crediti per cui alla data di bilancio sussiste la probabilità di

una perdita sono stati svalutati. Per quanto concerne la movimentazione del fondo svalutazione crediti si rimanda all'apposito paragrafo delle Note illustrative.

### **Rischio di cambio e rischio di tasso di interesse**

La Società non è soggetta al rischio di mercato derivante dalla fluttuazione dei cambi delle valute perché non opera in un contesto internazionale in cui le transazioni sono condotte in diverse valute e tassi di interesse.

La Società ritiene di non essere esposta al rischio di tasso di interesse considerando che il prestito obbligazionario è a tasso fisso, così come il debito contratto con Cassa Depositi e Prestiti.

### **Rischio di mercato e normativo**

La Società ritiene di non essere esposta al rischio di mercato in quanto non si può parlare di un vero e proprio mercato per il servizio di smaltimento dei rifiuti; anche un'eventuale fonte di rischio normativo per evoluzione della regolamentazione di riferimento in adattamento alle norme europee può considerarsi ipotetico e comunque subordinato alla rilevanza strategica sul territorio in materia di smaltimento dei rifiuti di Belvedere S.p.A..

Belvedere S.p.A. è comunque impegnata in una continua attività di monitoraggio e dialogo costruttivo con le istituzioni, anche per recepire tempestivamente gli eventuali cambiamenti che interverranno e minimizzare così l'impatto economico eventualmente derivante.

### **Rischi legati al clima**

La società deve anche considerare l'impatto delle questioni legate al clima nell'ambito della loro valutazione sulla continuità aziendale. Le questioni legate al clima possono infatti creare incertezze significative relative a eventi o condizioni che potrebbero fare sorgere dubbi significativi sulla capacità di un'entità di continuare ad operare in continuità. Nel caso di Belvedere S.p.A. le questioni legate al clima sono comunque comprese nelle valutazioni fatte sui singoli assets e sulle passività. La società ha ritenuto non probabili tali accadimenti, pertanto non hanno avuto riflessi sul bilancio chiuso al 31/12/2024.

### **Rischi connessi al conflitto in Ucraina, Striscia di Gaza, Iran e Medioriente**

Nel recente quadro di incertezza generato dal conflitto in Ucraina e nella Striscia di Gaza, la società sta monitorando i possibili rischi, diretti ed indiretti, derivanti da tale crisi sulle proprie attività operative. Considerando che la società non svolge attività né in Ucraina né in Russia né in Medioriente non ha un'esposizione diretta a tali mercati, sia sul fronte delle vendite che su quella degli acquisti, non si



intravedono rischi diretti per la società. Tale conflitto, tuttavia, sta generando un'inattesa instabilità geopolitica che potrebbe comportare, soprattutto se protratto nel tempo, dei rischi indiretti legati ad un ulteriore aumento del prezzo dell'energia e, conseguentemente, dei prezzi di approvvigionamento di alcuni materiali di consumo. Al momento tali rischi indiretti non risultano significativi ma la società continuerà a verificarne l'evoluzione nel corso dei prossimi mesi.

## 7 RISORSE UMANE

Di seguito viene fornita un'analisi della composizione media e puntuale dell'organico:

<i>Consistenza media</i>			
<i>Qualifica</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>Variazione</i>
Dirigenti	1	1	-
Quadri	1	1	-
Impiegati	19	19	-
Intermedi e operai	24	24	-
Apprendisti	1	-	1
<b>Totale</b>	<b>46</b>	<b>45</b>	<b>1</b>

I dipendenti in forza il 31.12.2025 sono aumentati.

<i>Consistenza puntuale al 31.12.2025</i>			
<i>Qualifica</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>Variazione</i>
Dirigenti	1	1	-
Quadri	1	1	-
Impiegati	20	18	2
Intermedi e operai	24	23	1
Apprendista	1	1	-
<b>Totale</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>3</b>

Belvedere SpA applica il contratto collettivo del lavoro "Nettezza urbana aziende Private".

## 8 FATTI DI RILIEVO CHE SI SONO VERIFICATI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dalla chiusura dell'esercizio **si è verificato il seguente evento di rilievo:**

Alla data di approvazione del presente bilancio, il contesto geopolitico internazionale è stato interessato da una escalation del conflitto in Medioriente, che coinvolge direttamente Iran, Israele e Stati Uniti d'America.

L'Iran ha inoltre esteso attacchi ai Paesi del Golfo coinvolgendo vari stati inclusi gli Emirati Arabi Uniti.

Parallelamente, anche il conflitto tra Russia e Ucraina prosegue senza una prospettiva definita di risoluzione.

Il management monitora costantemente l'evoluzione del contesto geopolitico, in quanto il conflitto in Medioriente sta provocando un aumento della volatilità dei mercati finanziari e instabilità nei prezzi delle materie prime energetiche.

Quindi l'incertezza derivante dagli eventi in corso potrebbe generare impatti indiretti di natura macroeconomica, geopolitica o finanziaria, non al momento prevedibili.

Gli effetti potenziali di tali dinamiche saranno oggetto di continuo monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio, in modo da valutarne l'eventuale rilevanza sui risultati economico finanziari.

## **9 EVOLUZIONI PREVEDIBILI DELLA GESTIONE NEL CORSO DELL'ANNO 2026**

Si prevede la messa a regime dei lotti e delle attività richiamate in precedenza contemporaneamente ai lavori di predisposizione del Progetto di razionalizzazione funzionale delle infrastrutture e degli impianti di servizio della discarica e contestuale recupero di nuove volumetrie-Legoli3.

## **10 ALTRE INFORMAZIONI**

È stato realizzato il Report di Sostenibilità della società, che mette in evidenza i dati dell'anno 2024. Per la sua particolare compagine sociale, per la rilevanza territoriale della sua attività, per la diffusione e qualità dei suoi stakeholder, per i rapporti con le comunità, il bilancio di Belvedere S.p.A. non può essere apprezzato soltanto in termini di costi e ricavi o di performance economico finanziarie. La società ha ritenuto opportuna una comunicazione trasparente ed allargata in cui si rendicontino le sue iniziative e performance di sostenibilità ambientale, sociale ed economica. L'iniziativa sarà replicata anche per i dati dell'esercizio 2025.

Belvedere S.p.A. ha dato seguito all'iniziativa volta a monitorare lo stato di salute dei propri soci, i quali hanno la possibilità di recarsi presso la Casa di Cura Privata San Rossore di Pisa per effettuare delle visite specialistiche ad un prezzo calmierato e riservato. L'iniziativa è stata particolarmente apprezzata ed ha avuto una partecipazione significativa e si ripete ormai da diversi anni.

Belvedere S.p.A. è molto attenta alle problematiche ambientali, facendo propri i principi per il miglioramento degli impatti ambientali generati dalle proprie attività al fine di contribuire allo sviluppo sostenibile. Belvedere S.p.A. ha infatti conseguito, già nel giugno 2002, la certificazione ambientale "EMAS" e prosegue il suo impegno di politica ambientale incentrata in un miglioramento continuo adottando i mezzi necessari in termini di disponibilità in risorse umane e finanziarie, e delineando

obiettivi e programmi sempre più specifici. Nel mese di maggio 2023 si è svolta la verifica triennale per il rinnovo della certificazione ambientale ISO 14001, che è stata rinnovata fino a giugno 2026. Nel mese di giugno 2024 è stata rinnovata la certificazione EMAS, valida fino a maggio 2026.

### **Proposta di deliberazione**

Signori azionisti, Belvedere S.p.A. ha chiuso l'esercizio al 31 dicembre 2025 con un risultato positivo, pari ad Euro 7.584.206 al netto delle imposte; il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea la seguente destinazione dell'utile dell'esercizio 2025:

- Fondo liberalità sociali per Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00);
- Un dividendo di Euro 0,130 (€ zero/130) per ciascuna azione ordinaria in circolazione;
- La differenza a Riserva Straordinaria.

Il Consiglio di Amministrazione

Silvano Crecchi



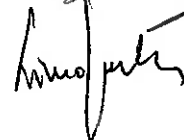
Armando Mangini



Lorenzo Giovannetti



Livio Giannotti



Peccioli, 30 marzo 2026

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Silvano Crecchi dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società. Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.*

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite CCIAA di Pisa, autorizzazione n. 6187 del 26 gennaio 2001.*

Belvedere SpA  
Silvano Crecchi



