

**CONSORZIO DEL CANALE MILANO CREMONA PO IN
LIQUIDAZIONE** - Decreto Min. Tesoro Bilancio e P.E. 03/06/2000
Via Roberto Lepetit n. 8/10 – 20124 Milano

Liquidatore: Fintecna S.p.A.

**Relazione e Bilancio intermedio
di liquidazione al 31 dicembre
2025**

INDICE

PREMESSA..... 4

ATTIVITÀ SVOLTA E FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO 5

RISULTATI REDDITUALI, SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA 8

SCHEMI DI BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE AL 31 DICEMBRE 2025 9

NOTA INTEGRATIVA 13

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA AL
BILANCIO INTERMEDIO
DI LIQUIDAZIONE AL
31.12.2025**

Premessa

Il Consorzio del Canale Milano Cremona Po (di seguito anche “Consorzio”) è stato istituito con la legge n.1044 del 24 agosto 1941 allo scopo di costruire opere di navigazione interna per un collegamento idroviario fra Milano, il fiume Po ed il mare. Nel 1960 il Ministro per i lavori pubblici decretava che le quote di partecipazione dei diversi enti pubblici al Consorzio fossero così ripartite: Stato 60%, Comune di Milano 32%, Città Metropolitana di Milano (già provincia di Milano) 8%.

A decorrere dal 1° gennaio 2000, con decreto del Ministero del Tesoro, il Consorzio è stato soppresso e posto in liquidazione; dal 1° luglio 2009 le funzioni liquidatorie sono state assunte da Ligestra Due S.r.l. e, successivamente dal 1° gennaio 2020, da Fintecna S.p.A. che ha incorporato la controllata Ligestra Due.

La liquidazione è vigilata dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato che in data 24 aprile 2018 ha emanato la Determina n. 4/2018 recante “*Disposizioni relative alle procedure liquidatorie gestite e vigilate dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato*”. Il provvedimento ha introdotto alcune novità in ordine al controllo e monitoraggio della procedura di Liquidazione del Consorzio prevedendo, tra le altre cose, la nomina di un Collegio di Revisori per il controllo amministrativo-contabile ed il monitoraggio del processo liquidatorio. Contestualmente sono stati introdotti obblighi di reportistica semestrale ed un regime informativo/autorizzativo su alcune tipologie di atti posti in essere dai Liquidatori.

Si segnala che il Collegio dei Revisori, nominato con Decreto del Ragioniere Generale dello Stato del 29 marzo 2023, ha concluso il proprio mandato, essendo scaduto anche il periodo di prorogatio il 15 febbraio 2025. Con Decreto del 21 maggio 2025 è stata pertanto nominata la nuova composizione del Collegio.

La liquidazione del Consorzio risulta caratterizzata dalla presenza di alcune criticità che ne rallentano il percorso di chiusura. In particolare, permangono:

- rapporti reciproci di credito e debito non ancora definiti con la consorziata Comune di Milano;
- un patrimonio immobiliare residuo con limitato interesse di mercato;
- crediti c.d. “incagliati”, prevalentemente riconducibili a canoni di locazione oggetto di contestazione.

ATTIVITÀ SVOLTA E FATTI DI RILIEVO DELL'ESERCIZIO

Gestione del patrimonio immobiliare

L'attività di gestione del patrimonio immobiliare residuo, precedentemente in full outsourcing ed affidata a CDP Immobiliare S.r.l. in relazione alle attività di manutenzione, alle attività tecniche e alle attività pre-commerciali per mezzo di uno specifico contratto di service, è ad oggi affidata al liquidatore Fintecna S.p.A. in funzione del riassetto organizzativo del Gruppo CDP. Il patrimonio immobiliare residuo al 31 dicembre 2025 è composto da n. 9 asset distribuiti sul territorio lombardo, più precisamente nelle province di Milano (n. 7 asset) e Lodi (n. 2 asset). Esso rappresenta la residua parte di un ingente patrimonio immobiliare originario di complessivi 3,8 milioni di mq che, a partire dalla messa in liquidazione del Consorzio, attraverso procedure di vendita ad evidenza pubblica, specifici accordi con il Comune di Milano e trattative dirette, è stato ceduto realizzando importanti plusvalenze già "distribuite" ai consorziati. Secondo quanto determinato in occasione delle perizie di stima effettuate per la valorizzazione degli immobili, il valore di mercato dell'intero portafoglio immobiliare ammonta a circa 10,2 milioni di euro. Tale valore è stato oggetto di stima da parte di periti terzi indipendenti nelle perizie al 31 maggio 2022 (asset siti in Bertinico, Lodi e Milano via San Dionigi, con congruità dell'Agenzia del Demanio a gennaio 2023), 15 maggio 2023 (asset siti in Milano Via Fidenza, Via Monluè, Via Rogoredo svincolo A1, Via Rogoredo 120 e Via Rogoredo 128, con congruità dell'Agenzia del Demanio a luglio/agosto 2023) e 31 dicembre 2024 (asset sito in San Donato Milanese, con congruità dell'Agenzia del Demanio a giugno 2025). Ad esito della procedura di vendita avviata in data 22 dicembre 2023, sono state eseguite nel corso del 2025 le attività di stipula degli atti di compravendita per due asset siti in Meleti (LO), al prezzo di euro 33.000, e Cornovecchio (LO), al prezzo di euro 30.020. Si registra inoltre il perfezionamento della cessione dell'asset sito in Via Cassinis (MI), al prezzo di euro 50.000.

Contenzioso di natura legale

Si rappresenta, di seguito, lo stato dei contenziosi pendenti in cui è parte la liquidazione del CCMCP alla data del 31 dicembre 2025.

a) CCMCP / Emilia Park srl

Emilia Park srl conduce in locazione un terreno di proprietà del CCMCP sito in Rogoredo (MI). In ragione del perdurante inadempimento della Emilia Park srl in relazione ai contratti di locazione in essere tra le parti, il CCMCP ha proceduto a notificare a Emilia Park intimazione di sfratto per morosità, chiedendo l'immediata emissione di un provvedimento di rilascio. Il Tribunale di Milano non ha concesso il provvedimento immediato di rilascio, onerando le parti di avviare la procedura di mediazione obbligatoria, trattandosi di materia locatizia. Allo stato, la mediazione non si è ancora conclusa e il prossimo incontro è previsto per il 15 aprile 2026.

b) CCMCP / DAG srl

Al fine di recuperare un credito di circa € 50.000,00 vantato dal CCMCP nei confronti della DAG srl, il Consorzio ha attivato un procedimento monitorio ad esito del quale ha ottenuto un decreto ingiuntivo di pari importo rispetto al credito vantato. Controparte ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo ottenuto. Il Consorzio si è costituito e la successiva udienza era fissata per il 18 febbraio 2026. Pendente il giudizio, Dag srl ha formulato una proposta di definizione transattiva a saldo e stralcio. A seguito di istruttoria interna, acquisiti tutti i necessari pareri, il Consorzio ha accettato la proposta, sottoscrivendo un accordo transattivo che prevede la corresponsione a saldo e stralcio degli importi proposti a fronte dell'abbandono del giudizio e della rinuncia alle rispettive domande giudiziali. Controparte ha versato quanto pattuito e si è in attesa del provvedimento che dichiari formalmente l'estinzione del giudizio. In ragione di ciò, la posizione può ritenersi sostanzialmente definita.

c) CCMCP / Azienda Agricola Granata

In considerazione della perdurante occupazione da parte dell'Azienda Agricola Granata di un terreno agricolo sito in Bertonico, in provincia di Lodi, il Consorzio ha avviato un procedimento di mediazione finalizzato a richiedere il rilascio del bene e il conseguente risarcimento del danno. Il prossimo incontro è previsto per il 28 aprile 2026.

Contenzioso di natura tributaria

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 non sono insorti contenziosi di natura tributaria e, alla data di chiusura, non risultano procedimenti pendenti.

Attività di bonifica e ripristino ambientale

Giova ricordare che, in merito alla bonifica del sottosuolo, gli accordi in essere prevedono l'elaborazione di un Progetto Costi, condiviso tra le parti, utile alla definizione delle passività ambientali che gravano sulle aree, ed elaborato sulla base dei dati acquisiti attraverso la campagna di indagine ambientale realizzata da Metropolitana Milanese S.p.A. per conto del Comune nel periodo 2015-2017 (il c.d. Piano di Indagine Preliminare). A seguito dell'approvazione del Progetto Costi, gli strumenti contrattuali prevedono che i relativi oneri economici siano riconosciuti come credito del Comune per essere compensati in prima battuta con le somme trattenute dal Comune sino all'esito dell'attività di bonifica e ripristino ambientale svolta sulle Aree ("Somme Residue") e, qualora i costi dovessero risultare maggiori delle risorse trattenute, questi saranno a carico del Consorzio.

Il Consorzio ha dunque provveduto a redigere nel 2022, tramite incarico a Società specializzata, il Progetto Costi, come previsto dagli strumenti contrattuali vigenti, sulla base dei risultati del Piano di Indagine Preliminare e con l'obiettivo della bonifica delle passività ambientali rilevate fino al raggiungimento delle "CSC" (Concentrazioni Soglia di Contaminazione indicate nella Tabella 1, Allegato 5, parte IV del D.lgs 152/06), coerenti con le destinazioni d'uso delle aree vigenti al momento dell'Atto di Compravendita, tramite l'impiego delle metodologie di risanamento previste dalla normativa vigente.

Il Progetto Costi è stato ufficialmente trasmesso dal Consorzio al Comune di Milano nel mese di novembre 2022, assolvendo al proprio impegno contrattuale assunto al momento del trasferimento definitivo delle aree avvenuto nel mese di ottobre 2013.

Gli oneri individuati dal Progetto Costi del 2022 per il risanamento di suolo e sottosuolo nei termini previsti dal Contratto sono stimati in circa €/milioni 8,5. Nel corso del 2024 è stato richiesto alla medesima società incaricata nel 2022 di realizzare un aggiornamento e attualizzazione del Progetto Costi in considerazione delle importanti variazioni dei prezzi intervenute nel mercato di settore; la stima aggiornata è risultata pari a circa €/milioni 15,8.

È importante considerare che gli importi stimati sono basati su prezzi unitari e valutazioni relative alla condizione del mercato al momento della redazione della stima; inoltre, il Progetto Costi non include le spese di progettazione, oneri professionali DL 81/08, PSC e relativi oneri di sicurezza delle imprese.

Altre attività

Il Liquidatore ha proseguito le interlocuzioni avviate con il Ministero e con il Comune per definire un percorso di chiusura del Consorzio articolato sui seguenti due principali elementi:

- a) regolazione degli oneri di bonifica a carico del Consorzio, da realizzarsi in parte attraverso la compensazione con i crediti vantati nei confronti del Comune di Milano e in parte mediante l'assegnazione di immobili siti nel territorio comunale;
- b) attribuzione al liquidatore Fintecna delle posizioni attive e passive che non dovessero trovare naturale definizione nell'ambito delle attività di cui al punto a) (ivi inclusi crediti e immobili residui), con il mandato di curarne la gestione liquidatoria, rendicontarne gli esiti e procedere alla ripartizione proporzionale degli stessi tra le Consorziato.

Con riferimento al punto a), le interlocuzioni con il Comune di Milano finalizzate a verificare la disponibilità dell'Amministrazione a definire le reciproche posizioni secondo le modalità sopra descritte non hanno sinora condotto all'acquisizione di una formale disponibilità del Comune a procedere in tal senso.

Eventuali fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si rilevano fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

RISULTATI REDDITUALI, SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

L'esercizio 2025 ha complessivamente consuntivato una perdita di €/migliaia 1.044.

Si riportano di seguito i principali valori che hanno contribuito alla formazione del risultato d'esercizio:

€/migliaia	2025
- Ricavi delle vendite	276
- Altri ricavi	111
- Utilizzi del fondo oneri di liquidazione	35
- Accantonamenti del fondo oneri di liquidazione	(620)
- Costi della produzione	(688)
- Proventi e oneri finanziari	(1)
- Imposte correnti	(156)
RISULTATO D'ESERCIZIO	(1.044)

Il risultato economico negativo, pari a €/migliaia 1.044, è riconducibile principalmente agli accantonamenti effettuati al fondo di liquidazione per €/migliaia 620 e a sopravvenienze passive per €/migliaia 209.

Con riferimento alla situazione patrimoniale, l'attivo risulta pari a €/migliaia 31.423 ed è composto prevalentemente dai crediti per anticipo liquidazione (€/migliaia 10.401), dai crediti verso il Comune di Milano (€/migliaia 8.585) e dai crediti tributari (€/migliaia 2.779). Completano l'attivo le disponibilità liquide (€/migliaia 3.622) e le aree edificabili – terreni destinati alla dismissione (€/migliaia 5.994), il cui valore di mercato ha registrato un decremento nel corso dell'esercizio a seguito delle vendite effettuate.

Il patrimonio netto si attesta a €/migliaia 13.030, riflettendo la perdita dell'esercizio pari a €/migliaia 1.044. Le passività, complessivamente pari a €/migliaia 18.393, sono costituite principalmente dai fondi per rischi e oneri per €/migliaia 13.233, incrementati dagli accantonamenti al fondo di liquidazione effettuati nel corso dell'esercizio (€/migliaia 622). Completano le passività i debiti verso il Comune di Milano (€/migliaia 3.139) e gli altri debiti verso i consorziati (€/migliaia 1.738).

SCHEMI DI BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE AL 31 DICEMBRE 2025

STATO PATRIMONIALE
ATTIVO

(valori in €)

31/12/2025

31/12/2024

IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Terreni e fabbricati

5.994.022

6.019.952

5.994.022

6.019.952

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Crediti

(*)

(*)

Verso altri

-

-

-

-

-

-

-

-

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI

5.994.022

6.019.952

ATTIVO CIRCOLANTE

(**)

(**)

CREDITI

Verso clienti

42.187

13.962

Verso controllanti

6.240.612

6.240.612

Crediti tributari

2.778.913

2.798.150

Verso altri

12.745.685

12.745.647

21.807.397

21.798.371

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Depositi bancari e postali

3.570.254

5.549.321

Denaro e valori in cassa

51.467

465

3.621.721

5.549.786

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE

25.429.118

27.348.157

RATEI E RISCONTI

Ratei attivi

226

247

226

247

TOTALE ATTIVO

31.423.366

33.368.356

(*) importi esigibili entro l'esercizio successivo

(**) importi esigibili oltre l'esercizio successivo

STATO PATRIMONIALE
PASSIVO

(valori in €)	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE		
Capitale da conferimento	10.397.589	10.397.589
Altre riserve	4.645.635	4.645.635
Utili (perdite) portati a nuovo	(969.665)	1.659.521
Utile (Perdita) dell'esercizio	(1.043.901)	(2.629.186)
TOTALE PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE	<u>13.029.658</u>	<u>14.073.559</u>
FONDI PER RISCHI E ONERI		
Altri	13.232.719	12.647.399
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	<u>13.232.719</u>	<u>12.647.399</u>
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	<u>-</u>	<u>-</u>
DEBITI		
Acconti	0	97.950
Debiti verso fornitori	192.157	1.052.745
Debiti verso controllanti	1.533.955	1.562.716
Debiti tributari	26.475	518.093
Altri debiti	3.408.403	3.415.894
TOTALE DEBITI	<u>5.160.989</u>	<u>6.647.398</u>
RATE E RISCONTI	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTALE PASSIVO	<u>31.423.366</u>	<u>33.368.356</u>

CONTO ECONOMICO

(valori in €)	2025	2024
VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	276.756	275.538
Altri ricavi e proventi	145.719	48.930
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	422.475	324.468
COSTI DELLA PRODUZIONE		
Per servizi	269.118	7.515.663
Per godimento beni di terzi	-	-
Costi per il personale	819	1.542
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	115.526	274.575
Accantonamenti per rischi	620.386	33.898
Oneri diversi di gestione	302.536	114.795
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	1.308.385	7.940.473
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(885.910)	(7.616.005)
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Altri proventi finanziari:	47	14.805
	47	14.805
Interessi ed altri oneri finanziari:	1.630	1.936
interessi e commissioni ad altri e oneri vari		
	1.630	1.936
Utili e perdite su cambi	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(1.583)	12.869
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(887.493)	(7.603.136)
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE		
Imposte correnti	(156.409)	4.973.950
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	(156.409)	4.973.950
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.043.901)	(2.629.186)

NOTA INTEGRATIVA

PRINCIPI DI REDAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il bilancio intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2025 (nel proseguo per brevità anche “il bilancio” o “il bilancio intermedio”) è stato redatto in conformità a quanto disciplinato dal Codice Civile. Dall'analisi degli indicatori economico/patrimoniali del Consorzio, non avendo superato negli ultimi due esercizi i limiti dimensionali previsti dal Codice Civile, il bilancio è redatto nelle modalità e con le semplificazioni previste per i bilanci in forma abbreviata.

Il bilancio intermedio è composto dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa. Non è stato redatto il Rendiconto Finanziario di cui all'art. 2425-ter c.c., in quanto il Consorzio ne risulta esonerato. La relazione del liquidatore sulla gestione viene redatta volontariamente.

Nella redazione del bilancio intermedio di liquidazione si è tenuto conto dei seguenti principi di redazione:

- la rilevazione e presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione, piuttosto che della sola forma giuridica;
- sono indicati i soli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei costi e dei ricavi maturati, indipendentemente dal relativo incasso o pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso;
- gli eventuali elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- nel caso in cui risultasse irrilevante ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale – finanziaria del Consorzio e del risultato economico dell'esercizio, non si è tenuto conto degli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa stabiliti dalle singole disposizioni del Codice civile, interpretate ed integrate dai principi contabili OIC. A tal fine, per rilevante si intende quella/e omissioni o errate misurazioni di voci che potrebbe/ro individualmente o nel complesso, influenzare le decisioni economiche che gli utilizzatori prendono sulla base del bilancio.

Nella presente nota integrativa sono pertanto illustrate le voci di bilancio e la relativa composizione, a raffronto con le stesse voci del precedente esercizio, nonché le variazioni più significative intervenute.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico sono presentati in unità di euro, senza decimali, mentre la nota integrativa ed i prospetti informativi sono espressi in migliaia di euro.

I criteri di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio intermedio di liquidazione chiuso al 31 dicembre 2025 rimangono sostanzialmente invariati rispetto a quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio. Stante lo stato di liquidazione del Consorzio, per la valutazione delle voci di bilancio sono stati adottati criteri diversi da quelli previsti per un'azienda in normale funzionamento, privilegiando l'adozione di criteri ispirati a valori di realizzo/estinzione, come raccomandato dal principio contabile OIC 5.

Per una migliore rappresentazione e comparabilità dei dati, ove necessario, sono state effettuate delle opportune riclassifiche nei dati di confronto.

I principali criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio intermedio di liquidazione vengono di seguito rappresentati:

- **Immobilizzazioni:** sono iscritte al costo storico di acquisto eventualmente incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione;
- **Crediti:** sono esposti al presumibile valore di realizzo. Normalmente, il valore nominale dei crediti è la base delle valutazioni e risulta essere rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della possibilità che il debitore non adempia integralmente ai propri impegni;
- **Disponibilità liquide:** accolgono le giacenze di cassa, i conti correnti bancari, i depositi rimborsabili a domanda. Sono iscritti al valore nominale, corrispondente al loro presumibile valore di realizzo;
- **Fondi per rischi ed oneri:** sono destinati ad accogliere oneri di natura certa o determinata, di cui alla chiusura dell'esercizio sono incerti l'ammontare e/o la data di sopravvenienza. Non sono effettuati stanziamenti ai fondi per

rischi ed oneri per riflettere svalutazioni dei valori dell'attivo. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'onere che il Consorzio ritiene di dover sostenere. Coerentemente con quanto richiesto dal principio contabile OIC 5 e tenuto conto dello stato di liquidazione del Consorzio, nell'ambito dei Fondi per rischi ed oneri è rilevato anche il fondo relativo alla stima dei presumibili oneri netti da sostenere fino al completamento delle attività liquidatorie;

- **Debiti:** sono rilevati al loro presumibile valore di estinzione, tenuto anche conto di eventuali oneri accessori, che normalmente coincide con il loro valore nominale. I debiti rappresentano le obbligazioni verso fornitori e verso terzi;
- **Imposte sul reddito:** le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza e rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte di competenza da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- **Costi e ricavi:** sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e competenza;
- **Stime e valutazioni:** come richiesto dai principi contabili, la redazione del bilancio prevede l'elaborazione di stime e valutazioni che si riflettono nella determinazione dei valori contabili delle attività e delle passività, nonché nelle informazioni fornite nella presente nota integrativa. Tali stime sono utilizzate, principalmente, in relazione alle consistenze patrimoniali del Consorzio, per la valutazione dei crediti, di fondi per rischi ed oneri e delle imposte sul reddito. I risultati effettivi rilevati successivamente potrebbero, quindi, differire da tali stime; peraltro, le stime e le valutazioni sono riviste e aggiornate periodicamente e gli effetti derivanti da ogni loro variazione sono immediatamente riflessi in bilancio.

COMMENTI ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO**STATO PATRIMONIALE ATTIVO****IMMOBILIZZAZIONI**

(€/migliaia)	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Immobilizzazioni Materiali	5.994	6.020	(26)
	5.994	6.020	(26)

Il valore al 31 dicembre 2025 delle immobilizzazioni materiali ha subito un decremento rispetto all'esercizio a confronto, dovuto alla cessione di alcuni asset immobiliari (denominati "Terreni di Via Meleti", "Terreni di Cornovecchio" e "Immobile di Via Cassinis"); si ricorda che il valore è stato incrementato nell'esercizio precedente per €/migliaia 5.363 al fine di allinearlo a quello congruito dal demanio, consentendo al Consorzio di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge 28 dicembre 2001 n. 448 art. 7 (imposta sostitutiva del 16%).

Di seguito il dettaglio del patrimonio immobiliare alla data di bilancio:

Patrimonio immobiliare	31-dic-24	Cessioni	31-dic-25
<i>Via Rogoredo 120</i>	3.082.000	-	3.082.000
<i>Via Rogoredo (svincolo A31)</i>	2.060.000	-	2.060.000
<i>Terreni di Bertónico</i>	352.724	-	352.724
<i>Via Fidenza 6</i>	270.000	-	270.000
<i>Terreni di Lodi (2 lotti)</i>	91.016	-	91.016
<i>Terreni di S. Donato Milanese (3 lotti)</i>	85.030	-	85.030
<i>Via Monluè 147</i>	36.761	-	36.761
<i>Via Rogoredo 128</i>	15.439	-	15.439
<i>Via S. Dionigi, 78</i>	1.052	-	1.052
<i>Terreni di Meleti</i>	16.471	(16.471)	-
<i>Terreni di Cornovecchio</i>	8.731	(8.731)	-
<i>Immobile Via Cassinis 26</i>	728	(728)	-
	6.019.952	(25.930)	5.994.022

ATTIVO CIRCOLANTE

(€/migliaia)	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Crediti	21.807	21.798	9
Disponibilità liquide	3.622	5.550	(1.928)
	25.429	27.348	(1.919)

CREDITI

(€/migliaia)	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Verso clienti	42	14	28
Verso controllanti	6.241	6.241	-
Crediti tributari	2.779	2.798	(19)
Verso altri	12.746	12.746	-
	21.807	21.798	9

Composizione temporale dei crediti dell'attivo circolante:

(€/migliaia)	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	42	-	-	42
Verso controllanti	-	6.241	-	6.241
Crediti tributari	-	2.779	-	2.779
Verso altri	-	12.746	-	12.746
	42	21.766	-	21.807

I crediti dell'attivo circolante si incrementano rispetto all'anno precedente di €/migliaia 9 per effetto di:

- Crediti verso clienti: pari ad €/migliaia 42 (valore nominale di €/migliaia 470) al netto del fondo svalutazione di €/migliaia 428, interamente esigibili entro l'esercizio successivo e comprensivi di €/migliaia 5 per fatture da emettere; aumentano di €/migliaia 28 rispetto l'esercizio precedente per effetto della dinamica commerciale degli incassi e accensione di nuove posizioni creditorie.
- Crediti verso controllanti: pari ad €/migliaia 6.241 e invariati rispetto l'esercizio precedente, si compongono di crediti sorti nell'esercizio 2017 come contropartita contabile degli effetti riconducibili all'entrata in vigore della Legge di Bilancio n. 205 del 27 dicembre 2017, che ha previsto il "versamento alle entrate dello Stato dell'attivo netto risultante dal bilancio del Consorzio" al 31 dicembre 2016. I versamenti effettuati hanno natura di acconti sul risultato finale e rappresenteranno pertanto una distribuzione provvisoria assoggettabile, ove necessario, ad azione di ripetizione fino alla chiusura della liquidazione;
- Crediti tributari: pari ad €/migliaia 2.779 (in diminuzione di €/migliaia 19) e rappresentati principalmente dai crediti sorti a seguito della presentazione delle dichiarazioni integrative Ires/Irap a dicembre 2024 e riferite all'annualità 2018;
- Crediti verso altri: pari ad €/migliaia 12.746 ed invariati nell'esercizio, si compongono per:
 - €/migliaia 8.586 da crediti vantati verso il Comune di Milano e riferiti al residuo degli importi trattenuti in occasione delle cessioni di terreni negli anni 2006 e 2013. Nello specifico il credito deriva dalla complessa operazione che ha visto la sottoscrizione nel 2004 di un Protocollo d'Intesa tra il Consorzio e il Comune di Milano per il trasferimento di una gran parte del patrimonio immobiliare consortile per complessivi mq.

3.334.071. Il valore del credito risulta determinato dalle modalità di pagamento dei corrispettivi adottate dal Comune di Milano nelle tre fasi di attuazione del Protocollo e tiene conto del fatto che il Comune detiene la quota del 32% nel Consorzio e che parte di quei corrispettivi sarebbe rientrata nella propria disponibilità alla stesura del riparto finale della liquidazione. Il credito origina quindi dagli importi trattenuti dal Comune di Milano nell'ambito del Corrispettivo di cessione e che saranno quindi considerati in sede di riparto come "già percepiti" dal Comune, a beneficio degli altri consorziati.

- €/migliaia 4.160 da crediti vantati, nella loro qualità di Consorziati, verso il Comune di Milano (per €/migliaia 3.328) e verso la Provincia di Milano (per €/migliaia 832). Tale credito è sorto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 ed è riconducibile all'entrata in vigore della Legge di Bilancio n. 205 del 27 dicembre 2017, che ha anticipato gli effetti della liquidazione in favore dello Stato. In tale circostanza il Consorzio ha inteso applicare analogo trattamento nei confronti degli altri Consorziati prevedendo di liquidare contestualmente le rispettive quote di competenza, calcolate sull'attivo netto al 31 dicembre 2016.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

(€/migliaia)	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Depositi bancari e postali	3.570	5.550	(1.980)
Denaro in cassa	1	1	0
Valori in cassa (assegni)	51	0	51
	3.622	5.550	1.928

Le disponibilità liquide sono pari ad €/migliaia 3.622 (€/migliaia 5.550 al 31 dicembre 2024) e si compongono dalle somme depositate presso la Tesoreria in Banca D'Italia. La variazione in diminuzione è principalmente ascrivibile al pagamento delle passività tributarie (€/migliaia 827), dei debiti verso i fornitori e debiti pregressi verso il Liquidatore Fintecna (€/migliaia 957).

RATEI E RISCONTI

I risconti attivi sono pari ad €/migliaia 0,22 (€/migliaia 0,25 al 31 dicembre 2024) e si riferiscono ai fitti passivi corrisposti anticipatamente, ma di competenza dell'esercizio successivo.

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE

(€/migliaia)	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Capitale Sociale	10.398	10.398	-
Riserva legale	-	-	-
Altre riserve	4.646	4.646	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(970)	1.659	(2.629)
- di cui utili a nuovo	58.474	58.474	-
- di cui (perdite) a nuovo	(14.369)	(11.740)	(2.629)
- di cui (anticipi) in conto liquidazione	(43.750)	(43.750)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.044)	(2.629)	1.585
	13.030	14.074	(1.044)

Il Patrimonio netto di liquidazione, pari ad €/migliaia 13.030, registra un decremento pari a €/migliaia 1.044 dovuto al risultato economico negativo conseguito nell'esercizio.

Durante il corso della liquidazione è stata corrisposta ai Consorziati (o trattenuta nell'ambito di pagamenti da fare al Consorzio) la somma di €/migliaia 43.750 a titolo di anticipi in conto liquidazione (a valere sugli avanzi economici degli esercizi precedenti). In dettaglio nel 2008 sono stati versati ai Consorziati MEF (60%) e Provincia di Milano (8%) degli acconti sulla liquidazione finale del Consorzio, tenendo conto del fatto che il Comune aveva già trattenuto parte della propria quota in conto futuro avanzo di liquidazione ad esito delle cessioni di cui al Protocollo d'Intesa descritto in precedenza. Si ricorda, inoltre, che nel corso del 2018 è stato distribuito un ulteriore acconto "ex lege" di complessivi €/migliaia 10.401 i cui effetti sono rilevati tra i crediti verso i Consorziati.

FONDI PER RISCHI E ONERI

(€/migliaia)	31/12/2024	Accantonamenti	(Utilizzi/Rilasci)	31/12/2025
Fondo imposte e tasse	-			-
Fondo oneri di liquidazione	35	620	(35)	620
Fondo oneri per bonifiche	12.612	0		12.612
	12.647	620	(35)	13.232

Il fondo oneri di liquidazione, stimato a copertura dei costi prevedibili per la liquidazione, ammonta ad €/migliaia 620 in conseguenza dell'utilizzo dell'esercizio di €/migliaia 35 e dell'accantonamento di €/migliaia 620. Si ricorda infatti che il bilancio del Consorzio è predisposto in ottica liquidatoria in aderenza al Principio Contabile OIC 5 che richiede la costituzione di un "fondo oneri di liquidazione" che ha la funzione "di indicare l'ammontare complessivo dei costi ed oneri che si prevede di sostenere per tutta la durata della liquidazione, al netto dei proventi che si prevede di conseguire". (Cfr. OIC-5 4.3.2 c). Sino alla cessione definitiva delle aree al Comune di Milano i ricavi da locazioni coprivano i costi di struttura e di mantenimento delle aree residue. A partire dal passato esercizio, la cessione delle aree al Comune di Milano ha fatto venir meno le entrate derivanti dalle locazioni dei terreni. Prudentemente non sono state ipotizzate plusvalenze sulle cessioni dei terreni residui di aree in via di dismissione ed è stato stimato il "Fondo Oneri di Liquidazione".

Il fondo oneri per bonifiche, pari ad €/migliaia 12.612, rilevato nel 2021 a seguito dell'aggiornamento della stima degli oneri di bonifica delle aree cedute al Comune di Milano, rappresenta la migliore stima di quanto il Consorzio dovrà ulteriormente riconoscere al Comune di Milano rispetto a quanto stabilito nell'atto compravendita del 31 ottobre 2013, con il quale è stato completato il trasferimento al Comune di Milano delle aree di cui al Protocollo del 2004. Un ulteriore incremento si è verificato nel corso del 2024 (€/migliaia 7.215), mentre non si registrano variazioni nel corso del presente esercizio.

DEBITI

(€/migliaia)	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	0	98	(98)
Debiti verso fornitori	192	1.053	(861)
Debiti verso controllanti	1.534	1.562	(28)
Debiti tributari	26	518	(492)
Altri debiti	3.408	3.416	(8)
	5.160	6.647	(1.487)

Composizione temporale dei debiti

(€/migliaia)	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso altri finanziatori		0		0
Acconti		0		0
Debiti verso fornitori	192	0		192
Debiti verso controllanti		1.534		1.534
Debiti tributari	26	0		26
Altri debiti		3.408		3.408
	216	4.942		5.160

La voce acconti si è completamente annullata rispetto all'esercizio precedente in conseguenza delle operazioni di vendita effettuate nel corso dell'esercizio (denominati "Terreno di Via Meleti", "Terreni di Cornovecchio" e "Immobile di Via Cassinis"), oltre alla restituzione di una cauzione ricevuta nel corso del precedente esercizio.

I debiti verso fornitori, pari a €/migliaia 190, sono rappresentati da debiti di natura commerciale per fatture ricevute (€/migliaia 150) e per fatture da ricevere (€/migliaia 40). Il decremento pari a €/migliaia 861 è dovuto all'effetto combinato del saldo delle partite debitorie pregresse verso il liquidatore Fintecna (€/migliaia 857) e della dinamica commerciale dei pagamenti e accensione di nuove posizioni debitorie nel corso dell'esercizio.

I debiti verso controllanti includono gli interessi compensativi che si originano, a favore del Consorzio MEF, dalle note cessioni di terreni al Comune di Milano. Quest'ultimo avendo di fatto trattenuto nei pagamenti per i terreni ceduti un "anticipo su liquidazione" ha ottenuto il controvalore della propria liquidazione prima degli altri Consorziati. Al fine di allineare l'effetto temporale il Consorzio ha sterilizzato tale valore calcolando gli interessi che avrebbero percepito gli altri consorziati se avessero beneficiato nello stesso momento delle anticipazioni "di fatto".

I debiti tributari, pari a €/migliaia 26, registrano un decremento netto di €/migliaia 492, dovuti principalmente al pagamento delle imposte sostitutive sulle rivalutazioni degli immobili per €/migliaia 478.

Gli altri debiti, pari a €/migliaia 3.416, sono rimasti sostanzialmente invariati all'esercizio precedente, e sono costituiti prevalentemente da:

- debiti verso il Comune di Milano per complessivi €/migliaia 3.194, di cui €/migliaia 3.088 sono riferibili a costi di bonifica e ripristino ambientale di competenza del Consorzio di cui al "progetto bonifica" del Protocollo di Intesa. La restante parte è essenzialmente costituita da depositi a vario titolo su cauzioni relative ad immobili ceduti al Comune di Milano. In relazione ai debiti verso il Comune di Milano, si rappresenta che l'atto di compravendita del 31 ottobre 2013, con il quale è stato completato il trasferimento al Comune di Milano delle aree di cui al Protocollo del 2004, prevede che siano di comune accordo identificate le aree potenzialmente inquinate e che si proceda, con fondi del Consorzio trattenuti sul corrispettivo della compravendita, al loro disinquinamento. Il debito è stato commisurato in misura pari all'importo trattenuto a fronte di tale impegno. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto riportato al paragrafo "Attività di bonifica e ripristino ambientale".
- debiti per interessi figurativi verso la Provincia di Milano per €/migliaia 204 calcolati, così come per la controllante MEF, sui minori acconti della liquidazione rispetto a quelli percepiti dal Comune di Milano.

CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

(€/migliaia)	2025	2024
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	277	275
Altri ricavi e proventi	145	49
	422	324

La voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni", pari a €/migliaia 277, accoglie principalmente i ricavi per locazioni attive di competenza dell'esercizio.

La voce altri ricavi e proventi dell'esercizio, pari a €/migliaia 145, è rappresentata principalmente dalle plusvalenze realizzate dalle vendite (€/migliaia 87), dall'utilizzo del fondo oneri di liquidazione a parziale copertura dei costi d'esercizio (€/migliaia 35) e dal rilascio di una parte del fondo svalutazione crediti (€/migliaia 17).

COSTI DELLA PRODUZIONE

(€/migliaia)	2025	2024
Per servizi	269	7.515
Per godimento di beni di terzi	-	-
Costi per il personale	1	1
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	115	275
Accantonamenti per rischi	620	34
Oneri diversi di gestione	303	115
	1.308	7.940

La voce "costi per servizi", pari a €/migliaia 269 accoglie principalmente per €/migliaia 96 i compensi di liquidatore, per €/migliaia 71 il service Fintecna per servizi amministrativi e immobiliari, per €/migliaia 29 i compensi del collegio dei revisori e per €/migliaia 48 le prestazioni professionali tecniche. La variazione rispetto al precedente esercizio è riconducibile essenzialmente all'accantonamento di €/migliaia 7.215 per oneri di bonifica avvenuta nel corso del 2024.

La voce "svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante", pari a €/migliaia 116, accoglie gli accantonamenti relativi alla svalutazione dei crediti di difficile recuperabilità.

La voce "accantonamenti per rischi", pari a €/migliaia 620, accoglie l'accantonamento al fondo oneri di liquidazione a copertura della stima dei costi ancora da sostenere negli anni successivi.

La voce "oneri diversi di gestione", pari a €/migliaia 303, accoglie principalmente l'importo relativo al pagamento di imposte relative ai passati esercizi (€/migliaia 209), l'importo dell'iva indetraibile (€/migliaia 47) e l'IMU dell'esercizio (€/migliaia 43).

Proventi e oneri finanziari

Il saldo della gestione finanziaria, negativo per €/migliaia 1,5, è riferibile essenzialmente agli interessi passivi su cauzioni.

Imposte sul reddito d'esercizio

La voce risulta negativa per €/migliaia 156 e comprende €/migliaia 89 per imposte dirette (IRES) e €/migliaia 67 per imposte relative ai passati esercizi.

