



ECCELLENZA
NELL'AMMINISTRAZIONE.

PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024

- 1 – RELAZIONE SULLA GESTIONE
- 2 – BILANCIO DI ESERCIZIO
- 3 – RELAZIONE SOCIETA' DI REVISIONE

Ena S.p.A.

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL
BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2024**

ENA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 -20100 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 3.552.562,50

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2024

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al **31/12/2024** riporta un risultato negativo pari a **euro 2.699.733**

Introduzione

La presente relazione sulla gestione costituisce un elemento autonomo a corredo del bilancio di esercizio sottoposto alla vostra approvazione.

Il documento, redatto ai sensi dell'art. 2428 del c.c., ha la funzione di fornire un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della gestione aziendale. Per meglio comprendere la situazione della società e l'andamento della gestione, sono inoltre riportati i principali indicatori finanziari e non.

Il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2024. Si evidenzia che il bilancio è stato redatto con riferimento alle norme del Codice civile, nonché nel rispetto della normativa fiscale vigente.

Ulteriori informazioni

In merito alla normativa relativa i rapporti con parti correlate ai sensi degli art. 2427 e 2428 c.c. si segnala che le operazioni effettuate con tali soggetti, che afferiscono la gestione ordinaria, sono state concluse a condizioni di mercato e di reciproca convenienza. Le operazioni effettuate si riferiscono ad importi non significativi. Per ulteriori dettagli in merito ai rapporti con le parti correlate, si rinvia alla specifica sezione riportata nella nota integrativa al bilancio consolidato di gruppo

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Il **core business**, della società e del Gruppo è prevalentemente l'amministrazione condominiale di immobili e la gestione integrata dei servizi legati al building e allo spazio ed alle persone.

L'attività di amministrazione è svolta dalla società attraverso la nomina da parte dell'assemblea dei diversi condomini in gestione. Nel momento in cui i condomini, attraverso l'assemblea, attribuiscono la nomina di amministratore del condominio alla società, si mettono in rapporto con un soggetto collettivo, il quale affiderà volta per volta il concreto svolgimento delle mansioni alle persone fisiche (dipendenti e collaboratori), facenti parte l'ente collettivo stesso. Saranno queste persone che svolgeranno formalmente le attribuzioni tipiche previste per l'amministratore, rispondendo però della responsabilità sia nei confronti dei condomini che della società per la quale operano.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività, nel corso dell'esercizio 2024 è stata svolta, dalla società, nella sede di Milano, e nelle sedi secondarie di Verona e Parma e attraverso le società controllate nelle località di: Domodossola, Trieste, Brescia, Chiari e Chiavari e in via residuale Roma e Reggio Emilia.

Sotto il profilo giuridico la società Ena S.P.A. controlla direttamente e indirettamente le seguenti società che svolgono le attività simili e/o funzionali al core business del gruppo.

Società	partecipazione	controllo	attività svolta
- Gestim Elaborazione Dati Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
-Turotti & Partners Italia Srl	100%	si (2)	Amministrazione di stabili
- Gestionestabili Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Studio Campana Srl in liq.	100%	si	Amministrazione di stabili
- Salvetti Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Casa Srl	60%	si	Amministrazione di stabili
- Benessere Condominio Srl in liq.	100%	si	Amministrazione di stabili
- Chiavari Amministrazioni Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- GP Srl	51%	si	Amministrazione di stabili
- Power Point City Car Srl	50%	si (1)	Resellers
- Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	25.87%	no	Amministrazione di stabili

(1) La società svolge l'attività di Resellers e installazione di colonnine elettriche.

(2) La società Turotti & Partners Italia srl è posseduta al 100% dalla Salvetti Srl.

Le variazioni nella struttura del Gruppo intervenute nel corso dell'esercizio: (i) in data 6 febbraio 2024 ha acquisito la restante quota del 38,5% della società "Turotti & Partners Italia Srl", operante nel territorio di Chiari, passando così al 100% del capitale sociale; (ii) in data 19 settembre 2024 è stata costituita la GP Srl operante nel territorio di Parma, posseduta al 51%; il restante 49% appartiene a terzi; (iii) in data 23 ottobre 2024 è stato ceduto il 40% delle quote di Casa Srl; (iv) in data 27 novembre è stata perfezionata la cessione del 100% delle quote di Turotti & Partners Italia Srl alla Salvetti Srl; (v) nel corso del 2024 sono state messe in liquidazione volontaria le seguenti società: Studio Campana Srl, Benessere Condominio Srl, Home Service Italia Srl, Sc.ot Servizi Srl e Studio A. Bononi Srl; quest'ultime 3 si sono poi trasformate in liquidazioni giudiziarie.

Tutte le operazioni di M&A sono state preventivamente autorizzate dal CDA.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

Nel corso del 2024 il settore immobiliare italiano ha risentito in modo significativo del progressivo ridimensionamento delle agevolazioni fiscali legate al cosiddetto **Superbonus**, introdotto dall'art. 119 del D.L. 34/2020. Dopo una fase di espansione straordinaria, la **riduzione dell'aliquota al 70% per l'anno 2024** e l'ulteriore previsione di abbassamento al 65% nel 2025, accompagnate da un clima di forte incertezza normativa e operativa, hanno determinato un **rallentamento della filiera edilizia** e un calo sensibile delle operazioni finanziabili.

La difficoltà di accesso alla cessione del credito, la contrazione della liquidità disponibile presso gli intermediari e il blocco di molte iniziative hanno segnato la fine di un ciclo straordinario, con ricadute significative sull'intero settore.

Ena S.p.A., consapevole del mutato contesto, ha reagito con prontezza, riposizionando il proprio focus sul **core business dell'amministrazione condominiale**, razionalizzando i costi, migliorando l'efficienza operativa e valorizzando le competenze interne. Se da un lato è venuta meno una componente di ricavo straordinaria legata alla gestione dei bonus fiscali, dall'altro lato la società ha rafforzato la **solidità e sostenibilità del modello gestionale**, riducendo l'esposizione a fattori esterni e puntando su una marginalità stabile e ricorrente.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Il mercato dell'amministrazione immobiliare in Italia si conferma **frammentato, poco omogeneo e fortemente localizzato**. Al di fuori delle principali città metropolitane, permane una forte domanda di **relazione fiduciaria e diretta** con l'amministratore, elemento che continua a condizionare le scelte dei condomini e che rappresenta, al contempo, un freno all'evoluzione industriale del settore.

Il **condòmino italiano tipo**, infatti, continua a chiedere l'efficienza di una struttura, l'accessibilità tecnologica e la presenza di servizi integrati, ma non vuole rinunciare al **rapporto personale con un referente riconoscibile e accessibile**, che conosca abitudini e problematiche specifiche del proprio stabile.

Ena si colloca **esattamente al centro di questo equilibrio**: struttura societaria, modelli organizzativi standardizzati, strumenti digitali evoluti, ma **anche presenza territoriale e interfaccia umana**, grazie a un middle management giovane, formato e motivato.

Vision aziendale

La visione di Ena si fonda su un principio chiaro: **la centralità del condòmino come persona**, non solo come proprietario. Il futuro della gestione immobiliare si gioca su servizi integrati che vanno oltre la mera amministrazione, per abbracciare la **vivibilità, il comfort, la sostenibilità e il supporto quotidiano agli abitanti degli stabili**.

L'obiettivo del gruppo è offrire **un modello evoluto di tenant management**, in grado di erogare servizi integrati allo spazio, all'edificio e alla persona, attraverso una governance moderna, un controllo di gestione rigoroso e l'uso di piattaforme informatiche comuni a tutto il gruppo.

Ena intende essere **punto di riferimento nazionale** nel settore della gestione condominiale organizzata, ponendosi come interlocutore unico tra mondo immobiliare, clienti e fornitori, e sviluppando sinergie tra **building management, facility e servizi alla persona**.

Comportamento della concorrenza

Il panorama competitivo resta **estremamente polarizzato**: da un lato, micro-realtà locali, spesso gestite da professionisti individuali, fortemente radicati nel territorio ma limitati per capacità operativa e infrastruttura tecnologica; dall'altro lato, **poche realtà strutturate**, spesso appartenenti a gruppi attivi nel property o facility management, che tuttavia non riescono a penetrare pienamente il mercato condominiale a causa della sua specificità culturale e relazionale.

Ena S.p.A., con il proprio modello ibrido, è **attualmente l'unico operatore del settore ad essere quotato in Borsa**, fattore che ha determinato un significativo salto culturale e metodologico. La trasparenza dei processi, la solidità della governance e l'approccio industriale alla gestione condominiale costituiscono un **vantaggio competitivo distintivo**, non facilmente replicabile.

A oggi, **non esistono concorrenti diretti comparabili per dimensione, struttura e presenza nazionale**, e i player attivi nel settore restano in gran parte locali e frammentati. Le sfide dei prossimi anni vedranno probabilmente l'ingresso progressivo di attori terzi (società energetiche, banche, assicurazioni), ma l'effettiva penetrazione nel mercato sarà possibile solo per chi saprà **coniugare tecnologia, prossimità e qualità relazionale**. Ena, da questo punto di vista, è già oggi un modello replicabile e scalabile.

Dichiarazione dell'Amministratore Delegato

L'anno 2024 ha rappresentato un punto di svolta per Ena S.p.A., segnando l'avvio di un **profondo processo di risanamento, razionalizzazione e rilancio**.

Fin dai primi mesi, abbiamo affrontato con decisione una situazione complessa, avviando un piano strutturato per **mettere in sicurezza la società**. Sono state **eliminate attività non strategiche, chiuse business e società cronicamente in perdita** come quelle di **Roma, Reggio Emilia e Verona**, e avviata un'attenta azione di **contenimento dei costi**, con un focus sull'efficienza e sulla semplificazione organizzativa.

Nel corso dell'anno abbiamo inoltre **svalutato partecipazioni non ritenute più coerenti con la strategia industriale del Gruppo**, come nel caso di **Visibilia**, e rettificato crediti ritenuti inesigibili. Queste operazioni, rigorose e necessarie, hanno inciso sul **risultato d'esercizio**, ma rappresentano scelte di responsabilità, finalizzate a restituire solidità e trasparenza ai bilanci futuri.

A conferma della solidità del nuovo corso, **per la prima volta da anni, la quasi totalità delle società controllate ha chiuso l'anno in utile**, e anche quelle ancora in fase di consolidamento hanno comunque riportato un **EBITDA positivo**, dimostrando la validità del percorso intrapreso.

In parallelo, abbiamo lanciato un importante **rebranding**, con la nascita del nuovo marchio **Ena**, simbolo di una nuova identità aziendale, più moderna, chiara e coerente con la visione che intendiamo realizzare.

Elemento chiave di questo rilancio è stata la **creazione di un middle management giovane, competente e motivato**, che oggi rappresenta il motore del cambiamento. Un team di professionisti capaci di coniugare visione strategica e operatività quotidiana, e che costituisce la base su cui costruire il futuro del Gruppo.

Il 2024 è stato dunque un anno di scelte importanti, a volte anche dolorose, ma sempre orientate a **trasformare la crisi in opportunità**. Le fondamenta sono ora più solide, la struttura più efficiente, la governance più consapevole. I primi segnali sono incoraggianti e ci consentono di guardare avanti con rinnovata fiducia.

Di seguito un dettaglio di tutte le operazioni societarie e di riorganizzazione effettuate nel 2024

- Riorganizzazione ed efficientamento del business di Brescia, dove ENA controlla due studi (Salvetti srl e Turotti srl) mediante:

- Acquisizione totale della società Turotti srl (Brescia): ENA ha completato l'acquisto del 100% delle quote, risolvendo anche contenziosi passati con o precedenti azionisti.
- Cessione del 100% delle quote di Turotti a Salvetti.
- Fusione per incorporazione di Turotti in Salvetti e cambio di denominazione della società in ENA Brescia (avvenuto nel primo trimestre del 2025).
- Riorganizzazione del business di Parma, mediante la costituzione di una nuova società denominata GP srl: nata da una joint venture, e controllata al 51% da ENA e al 49% da RAM (operatore di amministrazione condominiale in Emilia-Romagna e partner di ENA), con l'obiettivo di riorganizzare, consolidare e sviluppare il business di ENA a Parma ed in Emilia-Romagna. A partire da gennaio 2025, il business dei condomini amministrati da ENA a Parma è trasferito a GP, con un nuovo modello gestionale sviluppato insieme al partner locale.
- Riorganizzazione del business di ENA a Lecco, mediante cessione del 40% di Casa SRL a Mirko Ruffino: replicando il modello GP, è stato individuato in Mirko Ruffino, nominato contestualmente CEO di Casa srl, il partner locale di ENA a Lecco
- Riorganizzazione del business di ENA a Massa e La Spezia, mediante la costituzione (nel primo trimestre 2025) di ENA Tirreno srl, e relativo trasferimento del portafoglio di ENA nelle aree di Massa e La Spezia (e relativi costi) nella nuova società
- Riorganizzazione del business di ENA a Milano, mediante la messa in liquidazione delle società Studio Campana Srl, per trasferirne i condomini sotto la gestione diretta di ENA.
- Acquisizione di nuovi portafogli
 - Crusi Cosciani a Trieste da parte di Gestioni Stabili srl, società del Gruppo con sede a Trieste
 - Macellari a Chiavari da parte della Chiavari Amministrazioni srl, società del Gruppo con sede a Chiavari
 - Concolucci a Lecco, da parte di Casa SRL
- Costituzione di una sourcing company, ora "Mediare srl": è stata creata una nuova società specializzata nella consulenza e nella promozione di contratti commerciali con fornitori nel settore del facility management. Il modello di business si basa sulla creazione di partnership con una vasta gamma di fornitori, senza alcun vincolo di esclusiva. Questo approccio rappresenta un vantaggio per i condomini, che possono beneficiare di servizi di maggior qualità e condizioni contrattuali trasparenti e più competitive rispetto a quelle ottenibili individualmente sul mercato. Dal punto di vista strategico, questo rappresenta uno dei pilastri del business plan di ENA per il futuro.
- Spin-off di PowerPoint City Car e valorizzazione di Energetika, operazione avvenuta nel mese di gennaio 2025: La società Power Point City Car srl, controllata al 50% da ENA e al 50% da altri soci, si occupava di due business, reselling di energia, ed installazione di colonnine elettriche. A seguito dello spin-off, ENA ha mantenuto il controllo solo sul business dell'energia elettrica, creando una nuova società Energetika srl, la quale è stata nel corso dell'anno valorizzata e ceduta a CoPower srl, con l'obiettivo per ENA di focalizzarsi sul core business della Gruppo, ovvero l'amministrazione condominiale.
- Chiusura di business non performanti, quali
 - Scot srl a Reggio Emilia, società ora in liquidazione
 - Home Service srl a Roma, società ora in liquidazione
 - Condominio Benessere srl a Roma, ora in liquidazione
 - Ufficio di ENA in Verona

A livello di gruppo, l'EBITDA, pari a circa -257.000 euro, è stato influenzato da una serie di costi di natura straordinaria, quali ad esempio consulenze legali e strategiche legate a Visibilia, ora non più parte del Gruppo, gestioni (e risoluzione) di liabilities e contenziosi precedenti al 2024, ricerca di un nuovo management forte e qualificato, ed uscita da business in perdita.

Di seguito si indica un elenco di questi costi straordinari che hanno impattato l'EBITDA:

Consulenze Legali / Strategiche Straordinarie	195.105
Spese Legali e Contenziosi precedenti	68.416
Consulenze Ricerca Middle Management	36.670
Perdita Business Unit Verona	15.184
Minusvalenza Immobilizzazioni	9.862

Chiusura Uffici Società in Liquidazione	9.455
Totale	334.692

Inoltre, bisogna menzionare per il 2024 la società ha ricevuto come dividendo per la partecipazione in Power Point City Car euro 47.000.

Conclusioni

Il 2024 ha rappresentato un anno di forte evoluzione per ENA, con una serie di operazioni mirate a razionalizzare il business, ottimizzare la gestione delle risorse e creare nuove opportunità di crescita. La riorganizzazione proseguirà nel 2025 con ulteriori fusioni e acquisizioni, consolidando la posizione del gruppo nel settore dell'amministrazione condominiale e dei servizi correlati.

Abbiamo ancora strada da fare, ma abbiamo tracciato con chiarezza la rotta: trasparenza, sostenibilità, valorizzazione delle persone e attenzione al cliente saranno le leve del nostro sviluppo. Ena è pronta a raccogliere le sfide che il mercato ci porrà di fronte.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso non è stato un esercizio positivo. Ha risentito della fase di ristrutturazione che ha comportato la chiusura delle società cronicamente in perdita. Gli indici sotto riportati confermano le affermazioni riportate:

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2024	31/12/2023
Ricavi	3.325.484	5.259.175
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	-755.067	1.399.410
Reddito operativo (Ebit)	-1.392.666	825.577
Utile (perdita) d'esercizio	-2.669.733	568.625
Attività fisse	3.000.856	4.519.618
Patrimonio netto complessivo	6.342.759	9.041.193
Posizione finanziaria netta	744.999	2.849.403

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2024	31/12/2023
valore della produzione	3.325.484	5.259.175
margine operativo lordo	-755.067	1.399.410
Risultato prima delle imposte	-2.952.085	892.586

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi netti	3.129.285	5.195.774	-2.066.489
Proventi non caratteristici	196.199	63.401	132.798
Costi esterni	2.204.035	2.048.266	155.769
Valore Aggiunto	1.121.449	3.210.909	-2.089.460
Costo del lavoro	1.876.516	1.811.499	65.017
Margine Operativo Lordo	-755.067	1.399.410	-2.154.477

Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	637.599	573.833	63.766
Risultato Operativo	-1.392.666	825.577	-2.218.243
Proventi e oneri finanziari	239.656	67.009	172.647
Risultato Ordinario	-1.153.010	892.586	-2.045.596
Rivalutazioni e svalutazioni	-1.799.075	0	-1.799.075
Risultato prima delle imposte	-2.952.085	892.586	-3.844.671
Imposte sul reddito	-252.352	323.961	-576.313
Risultato netto	-2.699.733	568.625	-3.268.358

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	440.831	589.715	-148.884
Immobilizzazioni materiali nette	682.488	849.669	-167.181
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.868.348	3.063.698	-1.195.350
Capitale immobilizzato	2.991.667	4.503.082	-1.511.415
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	1.593.578	2.224.085	-630.507
Altri crediti	1.276.393	763.981	512.412
Ratei e risconti attivi	35.471	28.866	6.605
Attività d'esercizio a breve termine	2.905.442	3.016.932	-111.490
Altri crediti	817.864	365.002	452.862
Attività dell'esercizio a medio lungo termine	817.864	365.002	452.862
Debiti verso fornitori	332.987	343.942	-10.955
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	176.848	201.426	-24.578
Altri debiti	242.333	537.697	-295.364
Ratei e risconti passivi	1.409	10.022	-8.613
Passività d'esercizio a breve termine	753.577	1.093.087	-339.510
Capitale d'esercizio netto	2.969.729	2.288.847	680.882
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	356.636	393.794	-37.158
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	7.000	206.345	-199.345
Passività a medio lungo termine	363.636	600.139	-236.503
Capitale investito	5.597.760	6.191.790	-594.030
Patrimonio netto	-6.342.759	-9.041.193	2.698.434
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	9.189	8.439	750
Posizione finanziaria netta a breve termine	735.810	2.840.964	-2.105.154
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-5.597.760	-6.191.790	594.030

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	3.351.092	4.538.111
Quoziente primario di struttura	2.12	2.01
Margine secondario di struttura	3.714.728	5.138.250
Quoziente secondario di struttura	2.24	2.14

I margini ci indicano che la società è dotata di capitale permanente che gli permette di coprire non solo tutte le attività immobilizzate, anche le attività circolanti.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2024, era la seguente (in Euro):

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari	766.562	2.063.159	-1.296.597
Denaro e altri valori in cassa	4.695	486	4.209
Disponibilità liquide	771.257	2.063.645	-1.292.388
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	823.355	-823.355
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	35.447	46.036	-10.589
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	35.447	46.036	-10.589
Posizione finanziaria netta a breve termine	735.810	2.840.964	-2.105.154
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	0	8.097	-8.097
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	-9.189	-16.536	7.347
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	9.189	8.439	750
Posizione finanziaria netta	744.999	2.849.403	-2.104.404

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla

gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha adottato il "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" predisposto ai sensi del D. Lgs n. 231/2001, nella relativa parte generale e speciale (il "Modello 231") e del Codice Etico. In conformità a quanto previsto nel Modello 231, l'Organismo amministrativo di Ena ha altresì nominato l'Organismo di Vigilanza nella persona dell'Avv. Caterina Mele, con il compito di vigilare sulla corretta implementazione, efficacia ed osservazione del Modello 231 all'interno della Società nonché di curarne il relativo aggiornamento. L'approvazione del Modello 231 e del Codice Etico permetterà alla Società di rafforzare il proprio sistema interno di controllo e vigilanza, che assicurerà una maggiore tutela di tutti gli stakeholders.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Nel corso dell'esercizio la nostra società non ha effettuato significativi investimenti in materia ambientali.

La società è in possesso della certificazione qualità ISO 9001:2015.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	<i>Acquisizioni dell'esercizio</i>
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	1.940
Altri beni	23.544

Non si prevede di effettuare nel corrente esercizio significativi investimenti in beni materiali.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

Non sono è stata svolta alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

La società ha intrattenuto i seguenti rapporti con le società del gruppo

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
----------------	--------------------------	---------------------------	------------------------	-----------------------	----------------	-----------------

Gestim		1.066	1.066	
Elaborazione Dati				
Gestionestabili Srl		40.323		
Power Point City Car Srl	4			16.723
Salvetti Srl		50.000		
Casa Srl				35.000
Benessere Condominio Srl			15.000	
Totale	4	91.389	16.066	51.723

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non possiede azioni proprie né è controllata da altra società.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, punto 6-bis, del Codice civile, si forniscono di seguito le informazioni relative all'utilizzo di strumenti finanziari e ai principali fattori di rischio, ritenuti rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società.

Rischio di credito

Alla data del 31 dicembre 2024 non si rilevano significative esposizioni a rischio di credito. La clientela è composta prevalentemente da soggetti che rientrano in una dinamica di pagamento ricorrente (condomini, supercondomini e consorzi), con una costante attività di monitoraggio del credito svolta internamente dall'ufficio legale.

Rischio di liquidità

La società dispone di adeguate risorse finanziarie e disponibilità liquide alla data odierna.

Rischio di mercato

Al fine di rafforzare la propria posizione competitiva nel mercato nazionale dell'amministrazione immobiliare, la società ha consolidato un presidio strategico attraverso attività di comunicazione, sia tramite un ufficio stampa dedicato che attraverso canali digitali (social media e media specializzati nel settore real estate).

Politiche di copertura dei rischi operativi

Nel corso del 2024 e in previsione per il 2025, Ena S.p.A. continuerà a monitorare con attenzione le seguenti categorie di rischio operativo:

- Rischi professionali: connessi alla responsabilità civile, penale, fiscale e deontologica derivante dall'attività di amministratore di condominio. La società è coperta da specifiche polizze assicurative.
- Rischio legato al capitale umano: il successo della società è in larga misura legato alla capacità di attrarre, formare e trattenere personale altamente qualificato nel property e facility management.
- Rischio contrattuale: i mandati di amministrazione condominiale ed i contratti di property management, tipicamente a durata annuale o biennale, potrebbero non essere rinnovati. Il mancato rinnovo o la stipula di nuovi contratti a condizioni peggiorative potrebbe impattare negativamente sull'equilibrio economico e finanziario della società.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel 2025, Ena S.p.A. proseguirà il percorso strategico avviato nel 2024, con l'obiettivo di rafforzare il proprio posizionamento competitivo sul territorio nazionale. L'introduzione di una piattaforma gestionale integrata di

Gruppo, implementata nel corso del 2024, consentirà di migliorare il controllo di gestione e l'efficienza nell'erogazione dei servizi core (amministrazione condominiali, property e facility).

A livello macroeconomico, si prevede un contesto moderatamente più favorevole: secondo l'European Outlook 2024 di Scenari Immobiliari, la prevista riduzione dei tassi di interesse potrebbe contribuire a stabilizzare il mercato residenziale, contenendo la contrazione delle compravendite e sostenendo l'attività correlata ai servizi immobiliari.

Tuttavia, il comparto immobiliare quotato italiano ha registrato nel 2024 una fase di significativa volatilità e debolezza, con numerose realtà del settore che hanno evidenziato pesanti flessioni nei valori di mercato, nonostante l'andamento positivo dell'indice settoriale di riferimento. Le cause principali possono essere ricondotte a una combinazione di fattori: incertezza macroeconomica, riduzione degli investimenti nel real estate, problemi strutturali legati alla dimensione ridotta del mercato domestico rispetto a quello internazionale, e un calo generalizzato della fiducia degli investitori.

Anche Ena S.p.A., leader italiano nei servizi immobiliari, ha risentito parzialmente di questo scenario, registrando una riduzione del valore di mercato, pur mantenendo una solida base industriale e prospettive di sviluppo.

Nel 2025, il rilancio strategico del Gruppo passerà anche attraverso operazioni di crescita esterna, finalizzate all'ampliamento della base clienti, al consolidamento della presenza territoriale e alla valorizzazione delle sinergie operative. A tal fine, è in delibera in sede di approvazione del bilancio 2024 un aumento di capitale sociale, volto a rafforzare la struttura patrimoniale e a supportare il piano di acquisizioni nei mercati di riferimento (Liguria, Lombardia, Emilia-Romagna e Lazio).

Il consolidamento operativo, l'innovazione tecnologica e l'efficientamento dei processi interni costituiranno elementi chiave per affrontare le sfide di un mercato in trasformazione e per perseguire obiettivi di lungo periodo in termini di sostenibilità, resilienza e solidità economico-finanziaria.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 104/2020

La Vostra società non si è avvalsa della facoltà di rivalutare le immobilizzazioni immateriali.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

ENA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	MILANO, VIA LOVANIO 6
Codice Fiscale	08351470151
Numero Rea	MILANO 1218214
P.I.	08351470151
Capitale Sociale Euro	3552562.50 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	683200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	ENA S.P.A
Paese della capogruppo	Italia

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	6.009	5.233
5) avviamento	268.780	357.680
7) altre	166.042	226.802
Totale immobilizzazioni immateriali	440.831	589.715
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	481.707	617.283
2) impianti e macchinario	4.788	6.998
3) attrezzature industriali e commerciali	4.689	3.824
4) altri beni	41.304	71.564
5) immobilizzazioni in corso e acconti	150.000	150.000
Totale immobilizzazioni materiali	682.488	849.669
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	1.681.348	2.866.498
b) imprese collegate	177.500	187.700
d-bis) altre imprese	9.500	9.500
Totale partecipazioni	1.868.348	3.063.698
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.189	16.536
Totale crediti verso altri	9.189	16.536
Totale crediti	9.189	16.536
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.877.537	3.080.234
Totale immobilizzazioni (B)	3.000.856	4.519.618
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.593.578	2.224.085
Totale crediti verso clienti	1.593.578	2.224.085
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.000	226.251
Totale crediti verso imprese controllate	50.000	226.251
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	651.526	279.083
esigibili oltre l'esercizio successivo	817.864	365.002
Totale crediti tributari	1.469.390	644.085
5-ter) imposte anticipate	354.476	101.220
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	220.391	157.427
Totale crediti verso altri	220.391	157.427
Totale crediti	3.687.835	3.353.068
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	823.355

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	823.355
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	766.562	2.063.159
3) danaro e valori in cassa	4.695	486
Totale disponibilità liquide	771.257	2.063.645
Totale attivo circolante (C)	4.459.092	6.240.068
D) Ratei e risconti	35.471	28.866
Totale attivo	7.495.419	10.788.552
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.552.563	3.552.375
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.333.110	2.332.000
IV - Riserva legale	157.791	129.291
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva avanzo di fusione	3.966	3.966
Varie altre riserve	1	-
Totale altre riserve	3.967	3.966
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	2.995.061	2.454.936
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(2.699.733)	568.625
Totale patrimonio netto	6.342.759	9.041.193
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	7.000	188.345
Totale fondi per rischi ed oneri	7.000	188.345
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	356.636	393.794
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.447	46.036
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	8.097
Totale debiti verso banche	35.447	54.133
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	332.987	343.942
Totale debiti verso fornitori	332.987	343.942
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	57.458	92.561
Totale debiti tributari	57.458	92.561
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	119.390	108.865
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	119.390	108.865
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	242.333	537.697
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	18.000
Totale altri debiti	242.333	555.697
Totale debiti	787.615	1.155.198
E) Ratei e risconti	1.409	10.022
Totale passivo	7.495.419	10.788.552

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.129.285	5.195.774
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	12.480	-
altri	183.719	63.401
Totale altri ricavi e proventi	196.199	63.401
Totale valore della produzione	3.325.484	5.259.175
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	71.314	72.481
7) per servizi	1.690.409	1.458.325
8) per godimento di beni di terzi	256.040	312.550
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.369.342	1.337.756
b) oneri sociali	409.087	377.526
c) trattamento di fine rapporto	93.380	91.197
e) altri costi	4.708	5.020
Totale costi per il personale	1.876.517	1.811.499
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	245.748	273.111
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.963	32.377
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	162.222	80.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	430.933	385.488
12) accantonamenti per rischi	206.666	188.345
14) oneri diversi di gestione	186.271	204.910
Totale costi della produzione	4.718.150	4.433.598
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.392.666)	825.577
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	290.000	-
da imprese collegate	47.508	-
altri	1.677	880
Totale proventi da partecipazioni	339.185	880
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	16.770	94.944
Totale proventi diversi dai precedenti	16.770	94.944
Totale altri proventi finanziari	16.770	94.944
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	116.299	28.815
Totale interessi e altri oneri finanziari	116.299	28.815
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	239.656	67.009
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	1.799.075	-
Totale svalutazioni	1.799.075	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(1.799.075)	-

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(2.952.085)	892.586
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	2.284	356.176
imposte relative a esercizi precedenti	904	2.374
imposte differite e anticipate	(255.540)	(34.589)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(252.352)	323.961
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(2.699.733)	568.625

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.699.733)	568.625
Imposte sul reddito	(252.352)	323.961
Interessi passivi/(attivi)	(239.656)	-
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(82.176)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(3.273.915)	892.586
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	462.268	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	268.711	0
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	1.799.075	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(470.862)	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.059.192	0
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.214.723)	892.586
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	468.285	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(10.955)	0
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(6.605)	0
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(8.613)	0
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(832.354)	0
Totale variazioni del capitale circolante netto	(390.242)	0
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.604.965)	892.586
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	239.656	-
(Imposte sul reddito pagate)	252.352	-
(Utilizzo dei fondi)	(518.549)	-
Totale altre rettifiche	(26.541)	-
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.631.506)	892.586
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
Disinvestimenti	226.394	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(96.864)	-
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(596.378)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	823.355	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	356.507	0
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(10.589)	0
Accensione finanziamenti	(8.097)	0
(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		

Aumento di capitale a pagamento	1.299	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(17.387)	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.292.386)	892.586
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.063.159	-
Danaro e valori in cassa	486	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.063.645	-
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	766.562	2.063.159
Danaro e valori in cassa	4.695	486
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	771.257	2.063.645

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio di esercizio della ENA SpA al 31 dicembre 2024 che sottoponiamo alla vostra approvazione è costituito da Stato Patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e della presente Nota Integrativa ordinaria ex art. 2427 c.c., accompagnato dalla Relazione sulla Gestione predisposta ex art. 2428 c.c. ed è stato redatto in conformità ai principi e alle disposizioni previste dalla normativa civilistica vigente in materia, ai sensi degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i principi contabili OIC), evidenzia una perdita di Euro 2.699.733, ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per Euro 245.748, ammortamenti delle immobilizzazioni materiali per Euro 22.963. Nessun accantonamento è stato effettuato ai fini Ires e Irap in quanto il loro imponibili sono risultati negativi.

Si segnala che il presente bilancio è sottoposto a revisione da parte della società di revisione "Crowe Bompani S.p.A." di Milano.

La Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del Codice Civile, da altre disposizioni del codice civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa vi sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono indicati i corrispondenti valori al 31/12/2024. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze significative, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario che illustra le cause di variazione, positive e negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio, è stato presentato secondo il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

La Relazione sulla Gestione descrive gli eventi principali intervenuti nel corso dell'anno che hanno interessato la Società, con evidenziazione dei principali effetti economici e finanziari riepilogati in appositi rendiconti riclassificati.

I principi adottati permettono una rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione patrimoniale della società e del risultato dell'esercizio. Il bilancio della vostra società chiuso al 31 dicembre 2024 è stato quindi redatto in base ai principi e ai criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile e in linea con quelli predisposti dall'OIC.

In Particolare:

- i criteri di valutazione adottati rispondono alle disposizioni contenute nell'art. 2426 c.c. nella sua interezza;
- non si è fatto ricorso alla disciplina di cui agli artt. 2423, co. 4 e 2423-bis co. 2, per il mancato avveramento di casi eccezionali;
- non si è proceduto al concentramento dell'attivo e del passivo che possano ricadere sotto più voci dello schema.

CRITERI DI REDAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2024 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del precedente esercizio, in particolare nella valutazione e nella continuità dei medesimi principi.

Le valutazioni delle voci di bilancio sono state fatte ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della attività, ai sensi dell'art. 2423 bis c.c., nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. In considerazione delle caratteristiche proprie del business della Società, dell'ininterrotta prosecuzione delle attività operative, non si ravvisano elementi che richiedano un approfondimento riguardo la validità del presupposto della continuità aziendale.

L'applicazione del principio di prudenza ha comparato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività e della passività, per evitare compensazioni tra le perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti finanziari (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi. La valutazione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo, considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per le voci più significative dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico i criteri di valutazione ed i principi contabili adottati in conformità a quanto disposto dall'articolo 2426 del c.c., sono i seguenti.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Esse includono costi pluriennali, di avviamento e ampliamento del business, in modo particolare, l'avviamento è stato iscritto nell'attivo patrimoniale, in quanto:

- è stato acquistato a titolo oneroso;
- ha un valore quantificabile in quanto incluso nel corrispettivo pagato;
- è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo, che garantiscono quindi benefici economici futuri;
- è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo.

Tutti i costi pluriennali vengono ammortizzati in 5 anni, con l'esclusione della voce "Avviamento". Per quest'ultimo viene fatta una distinzione, quello pervenuto dalla società RP Srl fusa in Ena S.p.A è ammortizzato in 10 anni; quello relativo agli acquisti di studi professionali, viene ammortizzato in 3 anni

Le immobilizzazioni immateriali, che alla data di chiusura dell'esercizio risultino durevolmente di valore inferiore rispetto a quello contabile, vengono iscritte a tale minore importo; il valore originario è ripristinato nel caso in cui negli esercizi successivi vengano meno i motivi che hanno determinato la rettifica nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo. L'avviamento viene iscritto in bilancio con il parere del collegio sindacale ai sensi dell'art. 2426 c.c..

Nel bilancio non vi sono immobilizzazioni immateriali il cui costo di acquisto è avvenuto in valuta.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali ai sensi OIC 9 e 16 sono iscritte in bilancio per il primo esercizio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa. Per i successivi esercizi le immobilizzazioni, comunque valutate in base al valore recuperabile inteso come maggiore fra valore di uso e fair value escluse quelle in corso, sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in quote costanti sulla base di aliquote economiche-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni. La residua possibilità di utilizzazione non è legata alla "durata fisica" dell'immobilizzazione, bensì alla sua "durata economica", cioè al periodo in cui si prevede che il cespite sarà utile alla società. Le aliquote applicate non eccedono quelle previste dal Decreto ministeriale del 1988.

La quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite è stata convenzionalmente dimezzata per tenere conto del periodo medio di utilizzo e del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo.

I beni di valore unitario inferiore a Euro 516 sono interamente spesati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro scarsa utilità futura.

Non vi sono immobilizzazioni materiali il cui costo è avvenuto in valuta.

Aliquote di Ammortamento Utilizzate

- Immobili civili 0%
- Impianti di allarme 15%
- impianti di riscaldamento e condizionamento 15%
- Attrezzatura varia e minuta 40%
- Mobili arredi e dotazioni 12%
- Macchine ufficio elettroniche 20%
- Impianti telefonici 15%
- Automezzi 25%

I costi di manutenzione e riparazione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentano le partecipazioni in imprese controllate, collegate ed altre imprese, esse sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione inclusivo di eventuali oneri accessori.

Gli "altri titoli" risultano iscritti in bilancio al netto dell'eventuale relativo fondo di svalutazione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Rimanenze di magazzino

Per il tipo di attività svolta dalla Società, non vi sono rimanenze di magazzino da valorizzare.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli non immobilizzati vengono valutati al minore tra il costo di acquisto ed il valore desumibile dall'andamento del mercato.

Il valore desumibile dall'andamento di mercato per titoli quotati è determinato sulla base di una media delle rilevazioni osservate per un periodo ritenuto congruo rispetto alle finalità valutative. L'andamento del mercato rilevato successivamente alla chiusura dell'esercizio è un elemento informativo che concorre, insieme a tutti gli altri, alla stima del valore di realizzazione del titolo, che comunque deve riflettere la situazione in essere alla data di riferimento del bilancio.

La svalutazione dei titoli al minor valore di realizzo viene effettuata singolarmente per ciascun titolo a meno che la valutazione riguardi una categoria omogenea di titoli il cui costo è determinato secondo le metodologie del costo medio ponderato. Se vengono meno i presupposti della rettifica per effetto della ripresa del valore di mercato, la rettifica stessa viene annullata fino, ma non oltre, al ripristino del costo.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza.

Crediti

Sono evidenziati al loro valore di realizzo, comprendono anche quanto dovuto dai clienti a fronte di operazioni effettuate nell'esercizio (prestazioni di servizi) la cui fattura non è stata ancora emessa entro l'esercizio stesso. I crediti, hanno tutti una scadenza inferiore ai dodici mesi dalla loro maturazione con la sola esclusione dei crediti relativi al Superbonus 110% di cui all'art.119 D.L. 34/2020 la cui scadenza ultima è l'anno 2027. questi ultimi sono stati valutati con il metodo del costo ammortizzato così come previsto dall' OIC 15.

I crediti tributari sono iscritti al netto dei debiti aventi la stessa natura. Secondo questo principio, gli acconti Ires e Ritenute d'Acconto subite, sono compensati con quanto dovuto per l'esercizio allo stesso titolo. Analoga compensazione è stata fatta con il credito relativo all'acconto Irap e quanto dovuto, per lo stesso titolo, per l'esercizio. In bilancio non vi sono iscritti crediti generati in valuta. I crediti che si originano per ragioni differenti sono iscritti se sussiste titolo al credito e dunque quando essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso l'impresa; se di natura finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, con l'indicazione della quota esigibile entro l'esercizio successivo

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale e sono rappresentate dai saldi attivi dei conti correnti intestati alla società alla data di chiusura dell'esercizio, dalle consistenze di denaro e di valori in cassa, tutti iscritti al valore nominale.

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

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

Ratei e risconti attivi

Sono evidenziati sulla base del principio di competenza temporale relativamente ad oneri e proventi comuni a più esercizi, secondo il criterio della competenza economica e temporale. In base a tale criterio, la rilevazione di un rateo o di un risconto avviene quando sussistono le seguenti condizioni:

- il contratto inizia in un esercizio e termina in uno successivo;
- il corrispettivo della prestazione è contrattualmente dovuto in via anticipata o posticipata rispetto a prestazioni comuni a due o più esercizi consecutivi;
- l'entità dei ratei e risconti varia con il trascorrere del tempo.

Non sono inclusi tra i ratei e i risconti i proventi e gli oneri la cui competenza è maturata per intero nel corso dell'esercizio.

In particolare, il disaggio sui prestiti, se esistente, è stato iscritto nell'attivo e ammortizzato in ogni esercizio successivo per il periodo di durata del prestito.

Alla data di chiusura dell'esercizio, non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

Fondi per rischi e oneri

Il fondo per rischi e oneri viene stanziato in bilancio al fine di coprire oneri, perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile delle quali, tuttavia, alla data di chiusura dell'esercizio, sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli eventuali stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione, rispettando i criteri generali di prudenza e competenza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile.

E' accantonato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti. Esso comprende anche l'adeguamento del trattamento di fine rapporto maturato in anni precedenti.

Debiti

I debiti sono espressi in base al loro ammontare effettivo e comprendono anche quanto dovuto a terzi a fronte di operazioni effettuate nell'esercizio, la cui fattura non è pervenuta nell'esercizio stesso. I debiti tributari, come spiegato nel commento relativo ai crediti, sono stati compensati con i crediti aventi la stessa natura. In Bilancio non vi sono iscritti debiti generati in valuta.

Nella voce acconti sono invece accolti gli anticipi ricevuti da clienti per forniture di beni o servizi non ancora effettuati. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, pertanto sono esposti al loro valore nominale.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono scritte in bilancio sulla base al principio di competenza e rappresenta l'onere da assolvere con riferimento alla normativa fiscale vigente. Il relativo debito/credito per effetto della compensazione è esposto tra i debiti/crediti tributari.

Le imposte anticipate e differite, calcolate sulle differenze temporanee tra i valori civilistici iscritti tra le attività e passività di bilancio ed i corrispondenti valori fiscalmente rilevanti, sono iscritte sulla base delle aliquote fiscali in vigore alla data del bilancio.

Le imposte differite, derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il "Fondo per imposte Differite". I futuri benefici di imposta derivanti da componenti di reddito a deducibilità differita sono rilevati solo se il loro realizzo futuro è ragionevolmente certo sulla base di piani aziendali e sono iscritte nell'attivo circolante alla voce "Crediti per Imposte Anticipate".

Costi e Ricavi

Sono stati rilevati secondo il principio di competenza temporale ed in base al criterio di inerenza e prudenza, al netto di resi, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse.

Proventi ed oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati in applicazione del principio di competenza.

Uso di stime

E' da rilevare che la redazione del bilancio di esercizio richiede da parte degli Amministratori l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio di esercizio. Se nel futuro tali stime ed assunzioni, basate sulla migliore valutazione da parte degli Amministratori stessi alla data di redazione del bilancio, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse variano.

L'utilizzo di stime è particolarmente rilevante per:

- valorizzazione delle fatture da emettere sulla base dei servizi effettuati e non fatturati alla data di chiusura dell'esercizio;
- valutazione degli accantonamenti per rischi ed oneri;
- valutazioni degli accantonamenti al fondo svalutazione crediti;
- valutazione degli eventuali accantonamenti per contenziosi di qualsiasi natura che dovessero insorgere;
- determinazione della vita utile delle attività materiali ed immateriali ai fini del calcolo dei relativi ammortamenti.

Operazioni societarie

Nel corso del 2024 è scaduto il mandato del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, l'assemblea del 30 aprile ha nominato i nuovi organi sociali riconfermando, per entrambi, tutti i vecchi membri.

Con il Consiglio di Amministrazione del 4 novembre è stato approvato il modello di organizzazione, gestione e controllo del codice etico di cui al D.Lgs 231/2001 e nominata quale componente unico dell'Organismo Di Vigilanza, l'avvocato Caterina Mele del Foro di Milano. Sempre nella stessa data, il Consiglio Di Amministrazione ha conferito l'incarico di Investor Relator alla dottoressa Verena Reichhalter.

Con l'assemblea straordinaria del 10 dicembre 2024 sono stati modificati gli articoli 1 e 12 dello Statuto Sociale.

L'art. 1 ha riguardato la denominazione sociale, da Sif Italia Spa a ENA Spa, mentre nell'articolo 12 è stata inserita la possibilità che il Consiglio di Amministrazione può prevedere che nell'avviso di convocazione di una o più determinate assemblee l'intervento e l'esercizio del diritto di voto avvengano esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla società nel rispetto delle normativa - anche regolamentare - di volta in volta vigente.

Partecipazioni

Nel corso del 2024 hanno avuto i seguenti sviluppi:

- acquisizione del restante 38,5% del capitale sociale della società "Turotti & Partners Italia Srl" passando dal 61,5% al 100% delle proprietà;
- sottoscrizione di una partecipazione al 51% della società neocostituita "G.P.Srl";
- cessione del 40% delle società "Casa srl";
- cessione del 100% delle società "Turotti & Partners Italia srl" alla società "Salvetti Srl". Quest'ultima già posseduta al 100%;
- messa in liquidazione volontaria la società "Benessere Condominio Srl";
- messa in liquidazione volontaria la società "Studio Campana Srl";
- messa in liquidazione giudiziale la società "Home Service Italia Srl";
- messa in liquidazione giudiziale la società "Sc.ot Servizi Srl";
- messa in liquidazione volontaria la società "Studio A. Bononi Srl" trasformatasi in liquidazione giudiziale nel corso dei primi mesi del 2025.

Non si segnalano altri fatti rilevanti che abbiano modificato o condizionato significativamente l'andamento della gestione.

Deroghe

Non si sono ravvisate disposizioni del Codice Civile la cui applicazione sia risultata incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta.

Warrants

La società nel corso del 2021 con assemblea straordinaria del 3 novembre ha deliberato l'aumento di capitale sociale, a pagamento per euro 132.353 in via scindibile, mediante l'emissione di nr. 1.058.824 Warrants con l'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma c.c. a servizio dell'esercizio dei warrants, mediante l'emissione di nr. 264.706 di azioni ordinarie. I warrants emessi sono stati 1.058.500 per un valore di euro 132.312. Nel corso del mese di ottobre 2024, mese in cui bisognava esercitare l'ultimo diritto di opzione, sono stati convertiti in azioni nr.1.500 warrants ed emesse nr. 375 nuove azioni per un valore in conto capitale di euro 187,50 e soprapprezzo azioni di euro 1.100. Per effetto dell'intervenuto termine ultimo per l'esercizio (18 ottobre 2024) i warrants per i quali non risulta essere stata esercitata la conversione risultano essere 872.000, decaduti da ogni diritto, divenendo privi di ogni validità.

Informazioni di carattere generale

La società opera esclusivamente nel settore amministrazione di stabili svolgendo la sua attività nello specifico settore assumendo mandati di amministrazione.

La società, come previsto dal D.Lgs nr. 14/2019 (codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Rivalutazione

Nel bilancio al 31 dicembre 2024 non sono state effettuate rivalutazioni.

Operazioni fuori bilancio

Non sono state poste in essere operazioni fuori bilancio.

Nota integrativa, attivo

Informazioni sullo stato patrimoniale Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

I movimenti che hanno riguardato le immobilizzazioni immateriali vengono di seguito riassunti:

- . euro 26.000 pagati allo Studio Bassi di Parma a completamento dell'acquisto di condomini situati nel territorio di Parma, contabilizzati a titolo di **Avviamento** ed ammortizzati in tre esercizi;
- . euro 56.860, sostenuti per lo sviluppo del Brand aziendale. Costo capitalizzato ed ammortizzato in 5 esercizi;
- . euro 9.500 sostenuti per lo sviluppo ed utilizzo esclusivo di Software. Costo capitalizzato ed ammortizzato in 5 esercizi.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 comma 3-bis C.C.)

Non sono state applicate le disposizioni di cui all'art. 2427 comma 3-bis c.c.

	Costi di impianto e di ampliamento	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	5.233	357.680	226.802	589.715
Valore di bilancio	5.233	357.680	226.802	589.715
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	4.504	26.000	66.360	96.864
Altre variazioni	(3.728)	(114.900)	(127.120)	(245.748)
Totale variazioni	776	(88.900)	(60.760)	(148.884)
Valore di fine esercizio				
Costo	6.009	268.780	166.042	440.831
Valore di bilancio	6.009	268.780	166.042	440.831

Immobilizzazioni immateriali concesse in locazione finanziaria

L'azienda non ha iscritto in bilancio immobilizzazioni immateriali concesse in locazione finanziaria.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo	617.283	30.653	10.779	356.831	150.000	1.165.546
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	23.655	6.955	285.267	-	315.877
Valore di bilancio	617.283	6.998	3.824	71.564	150.000	849.669
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.940	23.544	0	25.484
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	0	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	135.576	-	-	53.977	0	189.553
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	0	-
Ammortamento dell'esercizio	-	2.210	1.075	(173)	0	3.112
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	0	-
Altre variazioni	-	-	-	-	0	-
Totale variazioni	(135.576)	(2.210)	865	(30.260)	0	(167.181)
Valore di fine esercizio						
Costo	481.707	30.653	12.719	326.398	150.000	1.001.477
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	25.865	8.030	285.094	-	318.989
Valore di bilancio	481.707	4.788	4.689	41.304	150.000	682.488

Gli incrementi si riferiscono all'acquisto di:

- . attrezzature per euro 1.940;
- . acquisto autovettura per euro 21.617;
- . acquisto macchine ufficio elettrocontabili per euro 1.927.

Le diminuzioni si riferiscono alla vendita di:

- . nr. 2 immobili situati nel comune di Milano e Cinisello Balsamo per uro 135.576;
- . arredamenti/mobili dell'Ufficio di Verona, per euro 3.902;
- . nr. 4 autovetture per euro 50.075.

La voce terreni e fabbricati é costituita esclusivamente da fabbricati civili.

Immobilizzazioni materiali concesse in locazione finanziaria

L'azienda non ha iscritto in bilancio immobilizzazioni materiali concesse in locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

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

Si riportano di seguito le movimentazioni su partecipazioni, altri titoli iscritti in bilancio, nonché l'analisi degli incrementi e decrementi intervenuti nel corso dell'esercizio:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Costo	2.866.498	187.700	9.500	3.063.698
Valore di bilancio	2.866.498	187.700	9.500	3.063.698
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	80.449	-	-	80.449
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	140.079	-	-	140.079
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	1.125.520	10.200	-	1.135.720
Totale variazioni	(1.185.150)	(10.200)	-	(1.195.350)
Valore di fine esercizio				
Costo	2.806.868	187.700	9.500	3.004.068
Svalutazioni	1.125.520	10.200	-	1.135.720
Valore di bilancio	1.681.348	177.500	9.500	1.868.348

I movimenti delle Partecipazioni riguardano:

-Movimenti delle controllate

.ricapitalizzazione della partecipazione nella società "Chiavari amministrazioni Srl" posseduta al 100% ora iscritta tra le società controllate per euro 299.967;

.acquisizione del 38.5% della società "Turotti & Partners Italia Srl" portando la partecipazione in questa società al 100% delle quote. Partecipazione che comunque nel corso dell'esercizio è stata ceduta, per intero, alla società "Salvetti Srl", quest'ultima posseduta al 100% dalla ENA SpA;

.sottoscrizione di una partecipazione del 51% nella neo costituita società "G.P. Srl", iscritta tra le società controllate per euro 5.100;

.vendita del 40% della partecipazione nella società "Casa srl" iscritta tra le società controllate per euro 62.634;

.svalutazione totale della società "Home Service Italia Srl in liquidazione" in quanto nel corso dell'esercizio è stata sottoposta a liquidazione giudiziale euro 283.855. Si segnala che euro 160.000 sono già stati svalutati nell'esercizio precedente;

.svalutazione totale della società "Studio A. Bononi Srl" per euro 596.128, società posta in liquidazione volontaria nel corso dell'esercizio, trasformatasi in liquidazione giudiziale nei primi mesi del 2025;

.svalutazione per euro 33.000, della società "Studio Campana Srl" in quanto posta in liquidazione volontaria;

.svalutazione per euro 52.537 della partecipazione "Chiavari Amministrazioni Srl" svalutazione ritenuta opportuna vista la perdita di pari importo riportata nell'esercizio 2024;

-Movimenti delle collegate:

.svalutazione dell'intera quota di partecipazione posseduta (10%) nella partecipazione nella società "Sc.ot Servizi Srl", iscritta tra le società collegate per euro 10.200;

L'azienda non ha concesso in locazione finanziaria nessuna partecipazione nel corso dell'esercizio.

Rivalutazione/Svalutazione delle partecipazioni

Nessuna rivalutazione è stata effettuata sulle partecipazioni. Le svalutazioni sono segnalate nei punti precedenti con le motivazioni che hanno portato a tale decisione.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Si è provveduto a distinguere, per ciascuna voce iscritta in bilancio, l'ammontare dei crediti immobilizzati di durata residua superiore ai 5 anni, così come espressamente richiesto dal comma 5 dell'art. 2427 del codice civile.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	16.536	(7.347)	9.189	9.189
Totale crediti immobilizzati	16.536	(7.347)	9.189	9.189

Trattasi di cauzioni date per la stipula di contratti di servizi.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Gestim elaborazione dati Srl	DOMODOSSOLA	00580870038	10.000	(38.110)	704.011	10.000	100,00%	663.391
GestioniStabili Srl	TRIESTE	01349840320	40.000	24.971	261.227	40.000	100,00%	257.612
Studio Campana Srl in liquidazione	MILANO	05529970963	10.000	7.057	41.057	10.000	100,00%	87.000
Salvetti Srl	BRESCIA	03104290980	10.000	29.946	252.655	10.000	100,00%	324.334
Condominio Benessere Srl in liquidazione	ROMA	15704841004	30.000	67.798	111.706	30.000	100,00%	33.848
Casa srl	LECCO	02695610135	10.000	(36.498)	(19.882)	6.000	60,00%	62.634
Chiavari Amministrazioni srl	CHIAVARI	02904000102	10.000	(52.537)	(42.538)	10.000	100,00%	247.429
G.P. Srl	PARMA	03091150346	10.000	(1.049)	8.950	5.100	51,00%	5.100
Totale								1.681.348

Nel presente prospetto non vengono riportate le partecipazioni delle società assoggettate a liquidazione giudiziale. Non viene riportata neanche la partecipazione nella società "Turotti & Partners Italia Srl", in passato detenuta interamente da ENA SPA, in quanto nell'esercizio è stato ceduto il 100% alla società "Salvetti Srl", società posseduta al 100% dalla ENA SpA.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
PowerPoint City Car srl	MILANO	10143100963	310.000	27.009	468.353	155.000	50,00%	155.000
Casadio Aimi e Partners Italia srl	RUSSI	02605490396	10.000	5.397	(524)	2.587	25,87%	22.500
Totale								177.500

Nel presente prospetto non viene riportata la società "Sc.ot Servizi Srl" in quanto la società è stata sottoposta a liquidazione giudiziale e completamente svalutata.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	9.189	9.189
Totale	9.189	9.189

Attivo circolante

In bilancio non vi sono iscritti crediti generati in valuta.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono evidenziati al loro valore di realizzo, comprendono anche quanto dovuto dai clienti fronte di operazioni effettuate nell'esercizio, la cui fattura non è stata ancora emessa entro l'esercizio stesso.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.224.085	(630.507)	1.593.578	1.593.578	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	226.251	(176.251)	50.000	50.000	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	644.085	825.305	1.469.390	651.526	817.864
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	101.220	253.256	354.476		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	157.427	62.964	220.391	220.391	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.353.068	334.767	3.687.835	2.515.495	817.864

- I crediti tributari si riferiscono a:

- . Altri crediti tributari per euro 1.495;
- . Acconto Irap euro 20.376;
- . R.A. lavoro autonomo euro 4.363;
- . Ritenute d'acconto subite euro 98.664;
- . Superbonus 110% cod. 7711 euro 526.628, scadenti nell'esercizio 2025;
- . Superbonus 110% cod. 7711 euro 530.933, scadenti nell'esercizio 2026;
- . Superbonus 110% cod. 7711 euro 346.279, scadenti nell'esercizio 2027.
- . Interessi attualizzati su crediti superbonus 110% euro (-) 59.348;

-Crediti per imposte anticipate

Sono state calcolate sulle quote di ammortamento dell'Avviamento, temporaneamente non deducibili ai fini fiscali e sulle perdite fiscali riportabili. Essi riguardano:

- .Ires euro 338.842;
- .Irap euro 15.634;

-Crediti verso controllate:

- .Salveti Srl euro 50.000;

-Altri Crediti sono:

- .Caparre date per acquisto di partecipazioni/rami d'azienda euro 50.000;
- .Spese anticipate a condomini euro 114.836;
- .Anticipi a fornitori euro 18.763;
- .Vari euro 36.792.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nel rispetto dei principi di trasparenza e chiarezza si è provveduto a ripartire tutti i crediti della società per area geografica.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.593.578	1.593.578
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	50.000	50.000
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.469.390	1.469.390
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	354.476	354.476
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	220.391	220.391
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.687.835	3.687.835

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Non vi sono iscritte in bilancio attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Le azioni della Società "Visibilia Editore SpA", presenti nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, sono state completamente svalutate nell'esercizio in commento.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllate	823.355	(823.355)
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	823.355	(823.355)

Trattasi della partecipazione nella società "Visibilia Editore Spa" che la società, per ragioni prudenziali ha ritenuto procedere alla sua completa svalutazione, come già accennato in precedenza. Il suo valore al 31 dicembre 2024 è pari a zero.

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero
Visibilia Editore Spa	MILANO

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per la loro effettiva consistenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.063.159	(1.296.597)	766.562
Denaro e altri valori in cassa	486	4.209	4.695
Totale disponibilità liquide	2.063.645	(1.292.388)	771.257

Ratei e risconti attivi

Alla data di chiusura dell'esercizio, non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	28.866	6.605	35.471
Totale ratei e risconti attivi	28.866	6.605	35.471

Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:

Descrizione	Importo
Assicurazioni	12.341
Canoni noleggio attrezzatura ufficio	12.278
Vari	10.852

Totale: 35.471

Oneri finanziari capitalizzati

In bilancio non vi sono iscritti oneri finanziari capitalizzati.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Informazioni sullo stato patrimoniale Passivo

Il capitale sociale é rappresentato da nr. 7.105.125 azioni ordinarie.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	3.552.375	188	-		3.552.563
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.332.000	1.110	-		2.333.110
Riserva legale	129.291	28.500	-		157.791
Altre riserve					
Riserva avanzo di fusione	3.966	-	-		3.966
Varie altre riserve	-	1	-		1
Totale altre riserve	3.966	1	-		3.967
Utili (perdite) portati a nuovo	2.454.936	540.125	-		2.995.061
Utile (perdita) dell'esercizio	568.625	-	568.625	(2.699.733)	(2.699.733)
Totale patrimonio netto	9.041.193	569.924	568.625	(2.699.733)	6.342.759

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenze di arrotondamento	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto si forniscono in maniera schematica le informazioni richieste dal comma 7-bis dell'art. 2427 del codice civile in merito alla possibilità di utilizzazione, distribuibilità e utilizzazioni nei precedenti esercizi delle poste di patrimonio netto:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	3.552.563	sottoscrizione /utilizzo riserve	b	-	0	132.515
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.333.110	sottoscrizione	a - b - c	2.333.110	0	0
Riserva legale	157.791	accantonamento utili	b	-	0	75.000
Altre riserve						
Riserva avanzo di fusione	3.966	fusione per incorporazione	a - b	-	0	99.047
Varie altre riserve	1			-	0	0
Totale altre riserve	3.967			-	0	99.047

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Utili portati a nuovo	2.995.061		a - b - c - d - e	2.995.061	0	124.341
Totale	9.042.492			5.328.171	0	430.903
Residua quota distribuibile				5.328.171		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Differenze di arrotondamento	1
Totale	1

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Altre voci del Passivo

Nel paragrafo successivo, nel rispetto dell'art. 2427 comma primo nr. 4) sono descritte le variazioni intervenute nel patrimonio netto nel corso dei tre esercizi precedenti:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Riserva sovrapprezzo azioni	Utili di esercizi precedenti	Risultato d' esercizio	Totale
Valori al 31.12.2021	3.661.765	0	3.966	2.222.850	0	1.213.803	7.102.384
Destinazione del risultato dell'esercizio		60.691			1.153.112	(1.213.803)	0
<i>rettifica errata imputazione dei warrants a cap. soc.</i>	(132.515)						(132.515)
<i>conversione warrants</i>	23.125	0	0	0	0	0	23.125
<i>delibera conversione warrants</i>	0			109.150			109.150
<i>Risultato al 31.12.2022</i>						1.370.424	1.370.424
Valori al 31.12.2022	3.552.375	60.691	3.966	2.332.000	1.153.112	1.370.424	8.472.568
Destinazione del risultato dell'esercizio		68.600			1.301.824	(1.370.424)	0
<i>rettifica errata imputazione dei warrants a cap. soc.</i>	0						0
<i>conversione warrants</i>	0	0			0		0
<i>delibera conversione warrants</i>				0			0
<i>Risultato al 31.12.2023</i>						568.625	568.625
<i>arrotondamento</i>							0
Valori al 31.12.2023	3.552.375	129.291	3.966	2.332.000	2.454.936	568.625	9.041.193
Destinazione del risultato dell'esercizio		28.500			540.125	(568.625)	0
<i>conversione warrants</i>	188			1.110			1.298
<i>delibera conversione warrants</i>							0
<i>Risultato al 31.12.2024</i>						(2.699.733)	(2.699.733)
<i>arrotondamento</i>							1
Valori al 31.12.2024	3.552.563	157.791	3.966	2.333.110	2.995.061	(2.699.733)	6.342.759

Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	188.345	188.345
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	106.666	106.666
Utilizzo nell'esercizio	288.011	288.011
Totale variazioni	(181.345)	(181.345)
Valore di fine esercizio	7.000	7.000

La movimentazione del fondo ha riguardato la riclassificazione di euro 160.000 al fondo svalutazioni partecipazioni. L'accantonamento era stato fatto, prudenzialmente, nel corso dell'esercizio precedente, per l'eventuale rischio di perdita della partecipazione Home Service Italia Srl. Poiché quest'ultima nel corso del 2024 è stata posta in liquidazione giudiziale si è preferito girare l'importo al Fondo Svalutazioni Partecipazioni. Al 30 giugno 2024, nel redigere il bilancio semestrale sono stati accantonati al fondo in commento euro 106.666 relativi a prestiti effettuati nei confronti della società.

Analoga operazione è stata fatta per l'importo di euro 21.345 relativi a prestiti fatti alla società Visibilia Editrice Spa. I residui euro 7.000 costituiscono l'accantonamento fatto nell'esercizio precedente per vertenze legali in essere.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta l'ammontare delle somme spettanti ai lavoratori dipendenti sulla base della normativa vigente e dei contratti di lavoro; comprende anche la componente per adeguamento di trattamento fine rapporto maturato in anni precedenti.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	393.794
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	97.130
Utilizzo nell'esercizio	134.288
Totale variazioni	(37.158)
Valore di fine esercizio	356.636

Debiti

I debiti sono espressi in base al loro ammontare effettivo e comprendono anche quanto dovuto a terzi a fronte di operazioni effettuate nell'esercizio, la cui fattura non è pervenuta entro l'esercizio stesso.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Debiti verso banche	54.133	(18.686)	35.447	35.447
Debiti verso fornitori	343.942	(10.955)	332.987	332.987
Debiti tributari	92.561	(35.103)	57.458	57.458
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.865	10.525	119.390	119.390
Altri debiti	555.697	(313.364)	242.333	242.333
Totale debiti	1.155.198	(367.583)	787.615	787.615

I debiti verso banche sono relativi a finanziamenti finalizzati all'acquisto di autovetture aziendali.

I debiti verso i fornitori sono comprensivi delle fatture da ricevere ed ammontano complessivamente a euro 332.987;

Quelli tributari riguardano: Erario conto ritenute dipendenti per euro 53.365; Erario Conto Iva per euro 1.460, Addizionale Regionali per euro 1.904 e addizionali Comunali per euro 729;

I debiti previdenziali riguardano i contributi dipendenti, euro 115.716; fondi integrativi Pensioni, euro 3.674.

Gli altri debiti sono relativi a:

.stipendi dipendenti, euro 121.302;

.verso i condomini, euro 64.141;

.N.C. da emettere, euro 37.397;

.altri debiti euro 19.493

Suddivisione dei debiti per area geografica

In ossequio ai principi di chiarezza e trasparenza si è provveduto a ripartire tutti i debiti contratti dalla società per area geografica.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	35.447	35.447
Debiti verso fornitori	332.987	332.987
Debiti tributari	57.458	57.458
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	119.390	119.390
Altri debiti	242.333	242.333
Debiti	787.615	787.615

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In bilancio non sono iscritti debiti assistiti da garanzia reale.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	35.447	35.447
Debiti verso fornitori	332.987	332.987
Debiti tributari	57.458	57.458
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	119.390	119.390
Altri debiti	242.333	242.333
Totale debiti	787.615	787.615

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	10.022	(8.613)	1.409
Totale ratei e risconti passivi	10.022	(8.613)	1.409

Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:

--	--

Descrizione Risconti	Importo
ricavi anticipati	1.409

Nota integrativa, conto economico

Informazioni sul conto economico

Valore della produzione

I "ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Per prestazioni di servizi rese	2.908.301
Ricavi relativi a opere straordinarie-ristrutturazioni edilizie (Bonus Fiscali)	220.984
Totale	3.129.285

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Si forniscono di seguito le informazioni espressamente richieste dal comma 10 dell'art. 2427 del c.c circa la ripartizione dei ricavi per area geografica, in quanto ritenuta significativa.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	3.129.285
Totale	3.129.285

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Plusvalenze ordinarie su terreni e fabbricati		89.424	89.424
Plusvalenze ordinarie su altri beni		2.613	2.613
Sopravvenienze attive ordinarie	4.899	36.976	41.875
Indennita' di mancato preavviso attiva		2.076	2.076
Rimborso spese varie		315	315
Rimborso spese legali		18.882	18.882
Ricavi vari	25.757	-23.937	1.820
credito d'imposta assunzioni legge Smuraglia		12.480	12.480
afitti attivi gestione accessoria	26.482	232	26.714
crediti d'imposta su pubblicita'	6.263	-6.263	
Differenze di arrotondamento		1	1

Totale: 196.200

Dettaglio dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
ricavi relativi all'amministrazione ordinaria degli immobili	4.525.716	-1.617.415	2.908.301

ricavi relativi a opere straordinarie-ristrutturazioni edilizie (bonus fiscali)	560.347	-339.363	220.984
ricavi per attività di property	109.711	-109.711	

Totale: 3.129.285

Costi della produzione

I costi della produzione, al pari dei ricavi, sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse.

Variazioni più significative avvenute nei costi della produzione:

Costi per servizi

Gli incrementi sono dovuti agli oneri per prestazioni professionali dovuti al maggiore utilizzo di professionisti esterni.

Costi per il personale dipendente

Al personale dipendente che si incrementano di euro 63.147

Godimento dei beni di terzi

Presenta una diminuzione di euro 56.510 dovuta al minor utilizzo nel corso dell'esercizio di beni di terzi..

Accantonamento per rischi

Si riferisce:

-ad un accantonamento prudenziale di euro 100.000 legato alle recenti vicende Visibilia Editore Spa il cui credito è iscritto nella voce "crediti v/controllate";

-quanto a euro 106.666 si riferiscono a crediti per finanziamenti concessi alla controllata Home Service Italia Srl in liquidazione giudiziale.

Svalutazione Crediti compresi nell'attivo circolante

Si riferisce a crediti iscritti nei bilanci degli esercizi precedenti il cui incasso si è rivelato di dubbia esigibilità.

Oneri diversi di gestione

La voce "varie" è composta principalmente da:

- .Sopravvenienze passive;
- .Perdite su crediti di lieve entità;
- .Spese piccola cassa;
- .Spese relative ad immobili civili
- .Spese per IMU e TARI
- .Multa/Ammende

Dettaglio dei costi della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	72.481	-1.167	71.314
7) Per servizi	1.458.325	232.084	1.690.409
8) Per godimento di beni di terzi	312.550	-56.510	256.040
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	1.337.756	31.586	1.369.342
b) Oneri sociali	377.526	31.561	409.087
c) Trattamento di fine rapporto	91.197	2.183	93.380
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	5.020	-312	4.708
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	273.111	-27.363	245.748

b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	32.377	-9.414	22.963
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilita' liquide	80.000	82.222	162.222
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi	188.345	18.321	206.666
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione	204.910	-18.639	186.271
Totale dei costi della produzione	4.433.598	284.552	4.718.150

Dettaglio dei costi per acquisto materie prime, sussidiarie e di consumo

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
materiale di consumo	72.481	-1.167	71.314

Totale: 71.314

Dettaglio delle variazioni degli oneri diversi di gestione

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Sopravvenienze passive	75.035	-18.741	56.294
Spese relative ad immobili civili	11.714	6.429	18.143
Imu	2.821	-56	2.765
Tari	5.586	-1.569	4.017
omaggi/liberalita'	4.990	-261	4.729
libri/giornali	400	-400	
Multe/ammende	5.817	5.932	11.749
Minusvalenze patrimoniali		9.862	9.862
Perdite su crediti di lieve entita'		12.122	12.122
Spese legali		4.733	4.733
varie	96.422	-34.565	61.857
Differenze di arrotondamento		-1	-1

Totale: 186.270

Dettaglio dei costi di godimento beni di terzi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Affitti passivi/spese condominiali	226.766	-28.421	198.345
Canoni leasing	28.091	-28.091	
Noleggi attrezzature	57.693	-9.483	48.210
Noleggio a lungo termine		9.485	9.485

Totale: 256.040

Dettaglio dei costi del personale

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
Stipendi	1.337.756	31.586	1.369.342
Contributi inps/inail	377.526	31.561	409.087

Trattamento di fine rapporto	91.197	2.183	93.380
Altri costi del personale	5.020	-312	4.708

Totale: 1.876.517

Dettaglio delle variazioni degli ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
ammortamento beni immateriali	273.111	-27.363	245.748
ammortamento beni materiali	32.377	-9.414	22.963
svalutazioni rischi su crediti	80.000	82.222	162.222

Totale: 430.933

Dettaglio dei costi per servizi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
parcheggi	14.461	-6.256	8.205
Pubblicita'	31.646	-30.924	722
Energia elettrica	21.084	-8.249	12.835
Spese di rappresentanza	14.826	-10.854	3.972
Assicurazioni	77.429	-4.024	73.405
Collegio sindacale	20.800		20.800
Consulenze professionali e legali/notarili	765.168	85.932	851.100
Costi di borsa	138.407	2.552	140.959
Compensi a lavoratori occasionali	4.999	4.999	9.998
Compensi revisori contabili	39.087	-646	38.441
Prestazioni da terzi	137.414	27.377	164.791
Manutenzioni a contratto software	26.274	-9.222	17.052
Servizi internet	38.877	-15.389	23.488
Compensi amministratori	30.000	138.901	168.901
Manutenzioni/riparazioni	31.594	-12.746	18.848
Spese telefoniche	24.180	9.239	33.419
Rimborso spese dipendenti		33.230	33.230
Varie	42.079	28.164	70.243

Totale: 1.690.409

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

I dividendi, ammontanti ad euro 337.507 sono stati percepiti su partecipazioni di:
 -società controllate per euro 290.000;
 -società collegate per euro 47.507.

	Proventi diversi dai dividendi
Da imprese controllate	1.677
Totale	1.677

Trattasi di plusvalenza realizzata da cessione di partecipazione in società controllata.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	116.299
Totale	116.299

Dettaglio degli interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Importo
Arrotondamenti passivi	432
interessi passivi	59.422
Oneri bancari e finanziari	15.534
Interessi passivi di conto corrente	1
Interessi passivi di Mora	5
Interessi passivi di finanziamento	3.094
Interessi passivi su ravvedimento operoso	54
Minusvalenze straordinarie da cessione di partecipazione	37.756
Differenze di arrotondamento	1

Totale: 116.299

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

Sono calcolate secondo le aliquote e le norme vigenti sulla base dei redditi imponibili dell'esercizio.

Imposte differite

Non sono state contabilizzate passività per imposte differite in quanto non si sono verificati gli eventi per tale obbligo.

Imposte anticipate

Sono state contabilizzate attività per imposte anticipate in quanto vi sono differenze temporanee deducibili da riversare nei successivi esercizi.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(87.910)	(13.310)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	257.857	2.643
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	338.842	15.634

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variatione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
-------------	--	--	-----------------------------------	---------------	----------------------	---------------	----------------------

Prospetto di riconciliazione tra onere di bilancio e onere teorico IRES

Descrizione	Importo
-------------	---------

Risultato prima delle imposte	-2.952.085
Onere fiscale teorico IRES	-708.500
Differenze permanenti in aumento	2.400.536
Differenza permanenti in diminuzione	396.608
Risultato prima delle imposte rettificato per differenze permanenti (A)	-948.157
Imposta IRES di competenza dell'esercizio	-227.557
Differenze temporanee deducibili:	
Totale imponibile (A + B - C)	-948.157
Totale imponibile fiscale	-948.157
Totale imposte correnti sul reddito imponibile	-227.558

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva IRES

Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Aliquota ordinaria IRES %	24	24
+ Effetto delle differenze permanenti (A)	-16,29	11,52
- Effetto derivante dall'abbattimento ACE e altre variazioni IRES		1,64
Aliquota effettiva IRES %	7,71	33,88

Prospetto di riconciliazione tra onere di bilancio e onere teorico IRAP

Descrizione	Importo
Saldo valori contabili IRAP	879.545
Aliquota ordinaria IRAP %	3,90
Onere fiscale teorico IRAP	34.302
Differenze permanenti in aumento IRAP	134.870
Differenza permanenti in diminuzione IRAP	1.813.206
Saldo valori contabili IRAP rettificato per differenze permanenti (A)	-798.791
Imposta IRAP di competenza dell'esercizio	-31.153
Differenze temporanee deducibili	
Totale imponibile (A + B + C)	-798.791
Totale imponibile fiscale	-798.791
Totale imposte correnti sul reddito imponibile	-31.153

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Impiegati	40.00
Totale Dipendenti	40.00

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	167.733	20.800

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	38.441
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	38.441

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
azioni ordinarie	7.104.750	3.552.375	375	375	7.105.125	3.552.750
Totale	7.104.750	3.552.375	375	375	7.105.125	3.552.750

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono impegni o garanzie assunti/date dalla società non risultanti dallo stato patrimoniale.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimoni dedicati ad uno specifica affare

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato operazione di carattere commerciale e precisamente:

- . ha ricevuto fatture per euro 16.723, oltre IVA dalla società collegata PowerPoint City Car Srl. L'operazione ha riguardato l'acquisto di energia elettrica;
- .ha ricevuto fattura dalla controllata società "Casa Srl" per euro 35.000,00 oltre all'IVA a titolo di prestazioni di servizio;
- . ha emesso fattura alla controllata "Gestim Elebaorazione Dati Srl" per euro 1.066 oltre all'IVA a titolo di rimborso spese;

.ha emesso fattura nei confronti della società controllata al 100% "Benessere Condominio Srl" per euro 15.000 oltre all'IVA a titolo di prestazioni di servizi;
. ha emesso fattura nei confronti della società controllata "GestioniStabili Srl" per euro 40.323 oltre all'IVA per la cessione del diritto all'acquisizione di condomini in Trieste;
.ha ceduto il 100% della partecipazione nella società controllata "Turotti & Partners Italia Srl" alla società controllata al 100% " Salvetti Srl" per euro100.000;

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha stipulato accordi non risultanti nello Stato Patrimoniale.

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

Non vi sono fatti di rilievo da segnalare dopo la chiusura dell'esercizio.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Non vi sono strumenti finanziari derivati per i quali fornire le informazioni previste dal c.c.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società non é soggetta a direzione e coordinamento da parte di altre società.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/17, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme in danaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi , vantaggi, contributi o aiuti in danaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 112-bis del medesimo articolo, la società attesta che nel corso dell'esercizio al 31 dicembre 2024 ha ricevuto un contributo totale di euro 12.480 sotto forma di credito d'imposta legge Smuraglia.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare di coprire la perdita di euro 2.699.733 mediante l'utilizzo del conto Utili Portati a Nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Consiglio di Amministrazione, conferma che il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e corrisponde alle scritture contabili.

Il Presidente del CDA
Cinzia Tarabella



Dichiarazione di conformità del bilancio

Al Registro delle Imprese di Milano, io sottoscritto Tabolacci Antonino, nato ad Olevano Romano il 4 maggio 1948, consapevole delle responsabilità penali in caso di false dichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 /2000 dichiaro di essere iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al nr. 2221 e di chiedere l'iscrizione della presente dichiarazione su designazione del soggetto obbligato.

Il sottoscritto Tabolacci Antonino dichiara, inoltre, che i documenti inviati sono conformi agli originali depositati presso la sede della società ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della legge 340/2000 e che gli stessi corrispondono alle risultanze delle scritture contabili

ENA SpA

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

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

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti
della ENA SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ENA SpA (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Partecipazioni", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che la Società, nel corso dell'esercizio 2024 ha acquisito il restante 38,5% del capitale sociale della società Turotti & Partners Italia Srl, con sede in Chiari, diventando socio unico; ha ceduto il 100% delle quote detenute nella Turotti & Partners Italia Srl alla società Salvetti Srl, con sede in Brescia, quest'ultima già posseduta al 100%; ha sottoscritto una partecipazione del 51% nella società neocostituita G.P. Srl, con sede in Parma; ha ceduto il 40% delle quote detenute nella società Casa Srl, con sede in Lecco.

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, sempre al paragrafo "Partecipazioni", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che la Società, nel corso dell'esercizio 2024 ha messo in liquidazione giudiziale le società Home Service Italia Srl e Sc.Ot. Servizi Srl, in

MILANO ANCONA BARI BOLOGNA BRESCIA BRINDISI FIRENZE
GENOVA NAPOLI PADOVA PIACENZA PISA ROMA TORINO

liquidazione volontaria le società Benessere Condominio Srl, Studio Campana Srl e Studio A. Bononi Srl trasformatasi in liquidazione giudiziale nel corso dei primi mesi del 2025.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Altri aspetti

La società detiene significative partecipazioni di controllo e, come richiesto dalle norme di Legge, predispose il bilancio consolidato di gruppo che è stato da noi esaminato e per il quale viene emessa relazione in data odierna.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare

il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della ENA SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della ENA SpA al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della ENA SpA al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 14 aprile 2025

Crowe Bompani Srl



Alessandro Ruina
Revisore legale