



**ECCELLENZA  
NELL'AMMINISTRAZIONE.**

## **PROGETTO DI BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025**

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

**ENA S.p.A.**

**BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2025**

**ENA SPA**

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI)

Capitale sociale Euro 4.241.882 i.v.

**Bilancio consolidato al 31/12/2025**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b> (di cui già richiamati )	-	-
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	32.323	21.209
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	-	-
5) Avviamento	853.568	808.742
7) Altre	91.227	176.570
	<u>977.118</u>	<u>1.006.521</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	484.185	492.051
2) Impianti e macchinario	12.508	12.053
3) Attrezzature industriali e commerciali	3.774	4.689
4) Altri beni	66.698	98.230
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	150.000
	<u>567.165</u>	<u>757.023</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	58.038	258.070
d-bis) altre imprese	9.500	9.500
	<u>67.538</u>	<u>267.570</u>
2) Crediti		
d-bis) verso altri		
- esigibili entro l'esercizio successivo	6.789	2.386
- esigibili oltre l'esercizio successivo	5.100	14.289
	<u>11.889</u>	<u>16.675</u>
3) Altri titoli		
c) altri	31.997	31.997
	<u>31.997</u>	<u>31.997</u>
	<u>111.424</u>	<u>316.242</u>
	<u>111.424</u>	<u>316.242</u>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>1.655.707</b>	<b>2.079.787</b>

**C) Attivo circolante**

*II. Crediti*

1) Verso clienti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.124.471		2.687.499
		2.124.471	2.687.499
5-bis) Per crediti tributari			
- esigibili entro l'esercizio successivo	947.102		703.819
- esigibili oltre l'esercizio successivo	346.279		817.864
		1.293.381	1.521.683
5-ter) Per imposte anticipate			
- esigibili entro l'esercizio successivo	745.241		388.157
		745.241	388.157
5-quater) Verso altri			
- esigibili entro l'esercizio successivo	696.253		306.149
- esigibili oltre l'esercizio successivo	2.600		--
		698.853	306.149
		4.861.946	4.903.488

*III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni*

1) Partecipazioni in imprese controllate		--	--
4) Altre partecipazioni		--	--
6) Altri titoli		--	--
		--	--

*IV. Disponibilità liquide*

1) Depositi bancari e postali		2.185.595	1.712.970
3) Assegni		10.000	--
3) Denaro e valori in cassa		12.276	12.414
		2.207.871	1.725.384

**Totale attivo circolante** **7.069.817** **6.628.872**

**D) Ratei e risconti** **79.402** **64.805**

**Totale attivo** **8.804.926** **8.773.463**

**Stato patrimoniale passivo** **31/12/2025** **31/12/2024**

**A) Patrimonio netto**

<i>I. Capitale</i>		4.241.882	3.552.563
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>		3.063.791	2.333.110
<i>IV. Riserva legale</i>		157.791	157.791
<i>VI. Altre riserve, distintamente indicate</i>			
Riserva avanzo di fusione	3.966		3.966
Varie altre riserve			
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)		1
Riserva di consolidamento	13.202		17.242
		17.165	21.209
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		381.722	3.630.044

<i>IX. Utile (perdita) d'esercizio</i>		(1.404.469)	(3.086.879)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>		<b>6.457.883</b>	<b>6.607.838</b>
-) Capitale e riserve di terzi		111.461	11.852
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		88.209	(9.929)
Totale patrimonio di terzi		199.670	1.923
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>		<b>6.657.553</b>	<b>6.609.761</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>			
4) Altri	26.591		17.000
Totale Fondi per rischi e oneri		<b>26.591</b>	17.000
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>			
		<b>428.139</b>	<b>559.679</b>
<b>D) Debiti</b>			
4) Debiti verso banche			
- esigibili entro l'esercizio successivo	19.783		42.469
- esigibili oltre l'esercizio successivo	--		2.149
		19.783	44.618
5) Debiti verso altri finanziatori			
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.733		456
		1.733	456
6) Acconti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	--		--
		--	--
7) Debiti verso fornitori			
- esigibili entro l'esercizio successivo	607.304		456.736
		607.304	456.736
12) Debiti tributari			
- esigibili entro l'esercizio successivo	426.357		261.118
		426.357	261.118
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- esigibili entro l'esercizio successivo	174.650		183.005
		174.650	183.005
14) Altri debiti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	456.401		637.509
		456.401	637.509
<b>Totale debiti</b>		<b>1.686.228</b>	<b>1.583.442</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>			
		<b>6.415</b>	<b>3.581</b>
<b>Totale passivo</b>		<b>8.804.926</b>	<b>8.773.463</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.922.072	4.953.210
5) Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto capitale:		
- vari	506.099	363.725
- contributi in conto esercizio	12.480	12.480
	518.579	376.205
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>5.440.651</b>	<b>5.329.415</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	167.018	102.358
7) Per servizi	2.171.657	2.228.403
8) Per godimento di beni di terzi	420.462	410.858
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	2.017.898	1.904.994
b) Oneri sociali	583.398	539.011
c) Trattamento di fine rapporto	138.669	130.622
e) Altri costi	20.099	26.183
	2.760.064	2.600.810
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	372.772	527.512
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	36.833	40.886
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	44.126	869.570
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	202.446	321.571
	656.177	1.759.539
12) Accantonamento per rischi	--	206.666
14) Oneri diversi di gestione	784.796	344.064
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>6.960.174</b>	<b>7.652.698</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(1.519.523)</b>	<b>(2.323.283)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
e) - altri	24.422	--
	24.422	--
16) Altri proventi finanziari:		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	97	42
	97	42
d) proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e		

collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime:

- altri	35.454		30.495
		35.551	30.537
		35.551	30.537

17) *Interessi e altri oneri finanziari con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime:*

- altri	186.236		128.877
		186.236	128.877

**Totale proventi e oneri finanziari** **(126.263)** **(98.340)**

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) *Rivalutazioni:*

a) con metodo del patrimonio netto	4.771		14.899
			14.899
f) altre	123.406		--
		128.177	14.899
		128.177	14.899

19) *Svalutazioni:*

a) con metodo del patrimonio netto	11.655		--
			--
f) di partecipazioni - altre	13.624		823.355
		25.279	823.355
		102.898	(808.456)

**Totale rettifiche di valore di attività finanziarie** **102.898** **(808.456)**

**Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)** **(1.542.888)** **(3.230.079)**

20) *Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite anticipate*

Imposte correnti	138.106		138.576
Imposte relative a esercizi precedenti	2.342		1.633
Imposte differite e anticipate	(367.076)		(273.480)
		(226.628)	(133.271)

**21) Utile (Perdita) dell'esercizio** **(1.316.260)** **(3.096.808)**

-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo		(1.404.469)	(3.086.879)
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		88.209	(9.929)

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella

**ENA S.p.A.**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL  
BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2025**

## ENA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) -

Capitale sociale Euro 4.241.882

### Relazione sulla gestione del bilancio consolidato al 31/12/2025

#### Premessa

Signori Azionisti,  
l'esercizio chiuso al 31/12/2025 riporta una perdita pari a euro (1.316.260), di cui euro (1.404.469) riferibile al Gruppo e euro 88.209 riferibile ai terzi.

#### Introduzione

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

Il documento 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 2025. Si evidenzia che il bilancio è stato redatto con riferimento alle norme del Codice civile, nonché nel rispetto della normativa fiscale vigente.

#### 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 2025 è stata svolta, dalla società, nella sede di Milano e attraverso le società controllate nelle località di: Domodossola, Trieste, Brescia, Chiari, Como, Parma e Chiavari e Massa.

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
- Ena Milano Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Mediare Srl	100%	si	Promozione e mediazione
- Molteni, Butti & Partners Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- MGM Amministrazioni Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Gestim Elaborazione Dati Srl	90%	si	Amministrazione di stabili
- Salvetti, Turotti & Partners Srl	90%	si	Amministrazione di stabili
- Luca Zambotto Srl	78,2%	si	Amministrazione di stabili
- Ena tirreno Srl	75%	si	Amministrazione di stabili
- Gestionestabili Srl	58%	si	Amministrazione di stabili
- Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	55%	si	Amministrazione di stabili
- Chiavari Amministrazioni Srl	52%	si	Amministrazione di stabili
- Casa Srl	45%	no	Amministrazione di stabili
- GP Srl	45%	no	Amministrazione di stabili

Le variazioni nella struttura del Gruppo intervenute nel corso dell'esercizio: (i) in data 23 gennaio 2025 è stata iscritta al registro delle imprese la Energetika Srl, costituita a seguito della scissione parziale non proporzionale di PowerPoint City Car Srl. Con la scissione la PowerPoint City Car srl è stata assegnata per il 100% agli altri soci, mentre la Energetika srl è stata assegnata al 100% alla Ena spa e con questa operazione la Ena Spa non ha più partecipazioni nella PowerPoint City Car Srl. Successivamente, in data 12 febbraio 2025 la Energetika Srl è stata interamente ceduta; (ii) il 14 febbraio 2025 è stata costituita Mediare Srl, posseduta al 100% e operante nel settore della promozione dei contratti commerciali e mediazione; (iii) il 14 febbraio 2025 è stata costituita la società Ena Tirreno Srl, operante nel territorio di Massa, posseduta al 100% da Ena Spa e che in data 06 maggio 2025 ha ceduto il 25% delle quote; (iv) il 07 marzo 2025 è avvenuta la Fusione tra Salvetti Srl e Turotti e Partners Srl che successivamente ha modificato la sua denominazione sociale in Salvetti, Turotti & Partners Srl e in data 17 settembre ha ceduto il 10% delle sue quote; (v) in data 04 aprile 2025 è stata costituita la Molteni, Butti & Partners Srl, operante nel territorio di Como, posseduta al 100%; (vi) in data 24 aprile 2025 è stata acquistata la restante parte delle quote della Casadio, Aimi & Partners passando dal 25.87% al 100% del capitale sociale e successivamente, in data 16 ottobre ha ceduto il 45% delle quote; (vii) in data 20 giugno 2025 e in data 24 giugno 2025 è stato depositato il bilancio finale di liquidazione rispettivamente di Studio Campana Srl e Benessere Condominio Srl chiedendo la cancellazione dal registro delle imprese. Continua la liquidazione giudiziale per Home Service Italia Srl, Sc.ot Servizi Srl e Studio A. Bononi Srl iniziata come liquidazione volontaria nel corso del 2024; (viii) in data 30 giugno, con decorrenza 1 luglio 2025, è stata costituita la società Ena Milano Srl mediante conferimento di un ramo d'azienda trasferito da ENA spa (che detiene il 100% delle quote); (ix) in data 30 ottobre è stato ceduto il 10% delle quote delle Gestim Elaborazione Dati Srl; (x) in data 6 ottobre è stato ceduto il 48% della Chiavari Amministrazioni Srl; (xi) nel mese di ottobre e dicembre sono state cedute rispettivamente il 22% e il 20% delle quote di Gestionestabili Srl; (xii) in data 2 dicembre è stato ceduto il 15% di Casa Srl perdendo così il controllo; (xiii) in data 19 dicembre è stato ceduto il 6% delle quote della G.P. Srl perdendo così il controllo; (xiv) in data 23 ottobre è stato acquisito il 78,2% delle quote della Luca Zambotto Srl; (xv) in data 01 dicembre è stato acquisito il 100% delle quote della MGM Amministrazioni Srl.

## Andamento della gestione

### Andamento economico generale

Nel corso del 2025 il settore immobiliare italiano ha proseguito il proprio percorso di normalizzazione dopo la fase straordinaria legata agli incentivi fiscali. In tale contesto, il Gruppo ENA S.p.A. ha dimostrato una significativa capacità di adattamento, proseguendo con determinazione nel percorso di trasformazione avviato nel 2024.

L'esercizio evidenzia risultati coerenti con questa fase evolutiva:

- una **corposa riduzione della perdita rispetto all'esercizio precedente**, segnale concreto dell'efficacia delle azioni intraprese;
- una **struttura dei ricavi più solida e ricorrente**, meno esposta a componenti straordinarie;
- un rafforzamento della **qualità operativa e organizzativa del Gruppo**.

L'andamento dell'EBITDA, negativo, riflette principalmente gli **investimenti sostenuti per la costruzione del modello industriale**, nonché i costi di riorganizzazione necessari per rendere il Gruppo più efficiente, integrato e scalabile.

In questo senso, il 2025 rappresenta un esercizio di **transizione strategica**, nel quale il Gruppo ENA ha privilegiato la creazione di valore nel medio periodo rispetto alla massimizzazione del risultato di breve.

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

Il mercato dell'amministrazione immobiliare in Italia si conferma strutturalmente frammentato, caratterizzato da una prevalenza di operatori locali e da una forte componente relazionale. Tuttavia, nel corso del 2025 si sono evidenziati segnali sempre più chiari di trasformazione, legati all'evoluzione delle esigenze dei condomini e al mutato contesto economico.

In particolare, si osserva una crescente domanda di:

- **maggiore trasparenza gestionale**, soprattutto in ambito economico-finanziario;
- **servizi integrati** (facility, energia, manutenzione programmata);
- **digitalizzazione dei processi**, con accesso immediato a documenti, pagamenti e comunicazioni;
- **continuità e affidabilità del servizio**, in un contesto in cui la gestione del credito e della liquidità dei condomini assume un ruolo sempre più centrale.

Allo stesso tempo, permane una forte esigenza di **relazione diretta e fiduciaria con l'amministratore**, elemento distintivo del mercato italiano che rappresenta sia un vincolo sia un'opportunità.

In questo scenario, si sta progressivamente affermando un nuovo modello di amministrazione condominiale, che combina **struttura organizzativa, strumenti tecnologici e presenza territoriale**.

Il Gruppo **ENA si posiziona in modo distintivo** in questo contesto, proponendo un modello che integra:

- organizzazione centralizzata e controllo di gestione;
- presenza locale attraverso società operative;
- piattaforme digitali condivise;
- un middle management qualificato.

Questo posizionamento consente al Gruppo di intercettare una domanda in evoluzione e di anticipare la trasformazione del settore.

### **Vision aziendale**

La visione del Gruppo ENA si fonda sulla trasformazione del concetto tradizionale di amministrazione condominiale in un modello evoluto di **gestione integrata dello spazio abitativo e dei servizi alla persona**.

Il condominio non è più considerato esclusivamente come un insieme di unità immobiliari, ma come un ecosistema complesso, che richiede:

- competenze gestionali avanzate;
- capacità di coordinamento di servizi;
- strumenti di controllo economico-finanziario;
- attenzione alla qualità della vita degli utenti finali.

L'obiettivo del Gruppo è sviluppare una piattaforma in grado di integrare:

- amministrazione condominiale;
- facility management;
- servizi energetici;
- servizi alla persona.

Il Gruppo ENA intende affermarsi come **punto di riferimento nazionale** nel settore, attraverso un modello organizzativo scalabile, replicabile e indipendente dalle singole figure professionali.

## Posizionamento strategico

Il Gruppo ENA si configura oggi come una piattaforma in fase di costruzione, orientata a superare la frammentazione del settore attraverso un modello organizzato, integrato e scalabile.

Il Gruppo non si limita a gestire condomini, ma sviluppa un sistema capace di generare valore attraverso **l'integrazione di servizi, il controllo dei processi e l'ottimizzazione delle risorse.**

### Dichiarazione dell'Amministratore Delegato

Il 2025 rappresenta per il Gruppo ENA S.p.A. il primo esercizio di consolidamento del percorso di trasformazione avviato nel 2024.

Dopo una fase iniziale caratterizzata da interventi strutturali significativi – razionalizzazione del perimetro, uscita da attività non strategiche, revisione dei costi e rafforzamento della governance – nel corso dell'esercizio il Gruppo ha iniziato a stabilizzare il proprio modello operativo, ponendo le basi per uno sviluppo sostenibile.

Un passaggio fondamentale è stato rappresentato dall'evoluzione organizzativa avviata a partire dal 1° luglio 2025, con l'adozione di una struttura di tipo holding, che ha consentito di separare in modo più efficiente le funzioni strategiche e di controllo dalle attività operative svolte dalle società territoriali.

I risultati conseguiti nel corso dell'esercizio evidenziano segnali concreti di miglioramento. In particolare, si registra una significativa riduzione della perdita rispetto all'esercizio precedente, a conferma dell'efficacia delle azioni intraprese.

Elemento di particolare rilievo è rappresentato dall'andamento delle società controllate, che costituiscono il cuore operativo del Gruppo: **la quasi totalità delle stesse ha chiuso l'esercizio in utile**, dimostrando la solidità del modello organizzativo e la capacità di generare risultati economici su base ricorrente.

Fa eccezione la società Ena Milano S.r.l., costituita nel corso dell'esercizio a seguito dell'operazione di riorganizzazione, che si trova fisiologicamente in una fase iniziale di sviluppo e assestamento.

I risultati delle società operative consentono di guardare con fiducia ai prossimi esercizi, anche in relazione alla prevista attivazione di flussi di dividendi verso la capogruppo, che rappresenteranno un elemento importante di rafforzamento dell'equilibrio economico-finanziario complessivo.

Nel corso dell'esercizio, e in particolare con efficacia al 30 giugno 2025, è stata realizzata un'operazione di riorganizzazione societaria mediante spin-off del ramo operativo, che ha portato alla costituzione della società Ena Milano S.r.l..

Tale operazione si inserisce in un più ampio percorso di evoluzione del modello organizzativo del Gruppo e ha consentito di concentrare in Ena Milano S.r.l. le attività operative relative all'amministrazione condominiale nel territorio di Milano e provincia, dando vita a una piattaforma operativa di riferimento nell'area, per dimensione, portafoglio gestito e struttura organizzativa.

Contestualmente, **ENA S.p.A.** ha assunto in modo più definito **il ruolo di holding di Gruppo**, con funzioni di indirizzo strategico, coordinamento, controllo e supporto alle società operative.

La riorganizzazione ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza complessiva del Gruppo, favorire la scalabilità del modello e rafforzare la separazione tra attività operative e funzioni di governance, in coerenza con le migliori prassi organizzative. Tale assetto rappresenta un passaggio fondamentale nel percorso di sviluppo di ENA, consentendo una gestione più strutturata, una maggiore focalizzazione sulle singole aree di business e una più efficace creazione di valore nel medio-lungo periodo.

Nel corso dell'anno sono inoltre proseguite le attività di integrazione e razionalizzazione del Gruppo, con un progressivo miglioramento dell'efficienza operativa e della qualità dei processi gestionali. L'EBITDA dell'esercizio risente ancora degli effetti delle attività di riorganizzazione e degli interventi di natura straordinaria avviati nel biennio precedente; tali azioni, pur incidendo sul risultato di breve periodo, rappresentano scelte necessarie e coerenti con la costruzione di un modello più solido, efficiente e scalabile.

## - ACQUISIZIONI

Nel corso dell'esercizio, il Gruppo ha inoltre proseguito nel proprio percorso di crescita attraverso operazioni mirate di sviluppo per linee esterne. In particolare, sono state perfezionate le acquisizioni delle società **Luca Zambotto S.r.l.** e **MGM Amministrazioni S.r.l.**, entrambe operanti nel territorio di Milano.

Tali operazioni hanno consentito l'integrazione di un portafoglio complessivo di circa **120 condomini**, contribuendo al rafforzamento della presenza del Gruppo in un'area strategica e all'incremento della massa critica gestita.

Le acquisizioni si inseriscono in un disegno di crescita coerente con il modello organizzativo del Gruppo e sono state orientate a valorizzare sinergie operative, ottimizzare i processi e migliorare l'efficienza complessiva.

Oggi ENA si presenta come una realtà profondamente diversa rispetto al passato: **più strutturata, più efficiente e maggiormente orientata a una logica industriale**. Il percorso intrapreso ha consentito di superare una fase di discontinuità e di avviare un nuovo ciclo di sviluppo fondato su basi più solide.

Abbiamo ancora margini di miglioramento, ma i segnali emersi nel corso dell'esercizio confermano che la direzione intrapresa è quella corretta.

Guardiamo ai prossimi esercizi con fiducia, consapevoli che le fondamenta costruite nel biennio 2024–2025 rappresentano il presupposto per una crescita progressiva e sostenibile del Gruppo.

## - CESSIONI

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha proseguito nel processo di razionalizzazione e ottimizzazione del proprio perimetro societario, anche attraverso operazioni mirate sulle partecipazioni.

In tale ambito, sono state cedute le quote di maggioranza delle società Casa S.r.l., operante nel territorio di Lecco, e GP S.r.l., attiva nell'area di Parma, nell'ambito di un percorso di evoluzione del modello operativo territoriale.

Tali operazioni si inseriscono in una strategia volta a favorire modelli di gestione più snelli e orientati alla valorizzazione delle competenze locali, mantenendo al contempo un presidio strategico attraverso partecipazioni qualificate e relazioni industriali con i partner operativi.

L'obiettivo di tali interventi è quello di migliorare l'efficienza complessiva del Gruppo, ridurre la complessità gestionale e rafforzare la focalizzazione sulle aree a maggiore integrazione e sinergia con il modello organizzativo adottato.

Le operazioni realizzate risultano coerenti con il percorso di trasformazione in holding e contribuiscono a rendere il Gruppo più flessibile, scalabile e orientato alla creazione di valore nel medio-lungo periodo.

A livello di gruppo, l'EBITDA, è stato influenzato da una serie di costi di natura straordinaria, che vengono sotto riportati:

Risoluzioni contrattuali	87.636
Spese legate a Contenziosi	386.705
Spese formazione personale dipendente	29.103
Minusvalenza Immobilizzazioni materia	36.778
Sopravveniente passive straordinarie	34.167
<b>Totale</b>	<b>574.389</b>

## Conclusione

Il 2025 è stato un anno di consolidamento e di costruzione, nel quale il Gruppo ha compiuto passi significativi verso un modello organizzativo più solido, efficiente e sostenibile.

I risultati conseguiti, pur ancora influenzati da una fase di trasformazione, evidenziano segnali concreti di miglioramento e, soprattutto, la qualità del lavoro svolto: il rafforzamento delle società operative, la progressiva integrazione del Gruppo e la capacità di generare risultati economici nelle controllate rappresentano elementi fondamentali su cui costruire il futuro.

L'evoluzione verso una struttura di holding e l'avvio di una logica di gestione più integrata costituiscono un passaggio chiave, destinato a produrre benefici nei prossimi esercizi.

Guardiamo quindi al futuro con fiducia e con la consapevolezza che il percorso intrapreso ha posto basi solide. Il Gruppo è oggi più strutturato, più consapevole e meglio posizionato per affrontare le sfide del mercato.

Abbiamo ancora margini di miglioramento, ma abbiamo una direzione chiara e una struttura in grado di sostenerla.

Il nostro impegno sarà quello di proseguire con disciplina e coerenza lungo il percorso avviato, con l'obiettivo di consolidare i risultati raggiunti e creare valore nel lungo periodo per tutti gli stakeholder.

### **Andamento della gestione nei settori in cui opera la società**

L'esercizio trascorso evidenzia risultati economici ancora negativi per la Società; tuttavia, si registra un miglioramento rispetto all'esercizio precedente, con una riduzione della perdita. Tale andamento riflette gli effetti delle azioni di ristrutturazione intraprese, che hanno comportato, tra l'altro, la chiusura delle entità strutturalmente in perdita. Gli indici di seguito riportati confermano il progressivo miglioramento sopra descritto.

### **Principali dati economici**

Il conto economico riclassificato della società al 31.12.2025 confrontato con quello al 31.12.2024 è il seguente (in Euro):

<b>Conto Economico (Dati in Euro)</b>	<b>31.12.2025 Cons.</b>	<b>31.12.2024 Cons.</b>	<b>Var %</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.922.072	4.953.210	-1%
Altri ricavi e proventi	518.579	376.205	38%
<b>Valore della produzione</b>	<b>5.440.651</b>	<b>5.329.415</b>	<b>2%</b>
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(167.018)	(102.358)	63%
Costi per servizi	(2.171.657)	(2.228.403)	-3%
Costi per godimento beni di terzi	(420.462)	(410.858)	2%
Costi per il personale	(2.760.064)	(2.600.810)	6%
Oneri diversi di gestione	(784.796)	(344.064)	128%
<b>EBITDA</b>	<b>(863.346)</b>	<b>(357.078)</b>	<b>142%</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(656.177)	(1.759.539)	-63%
Accantonamenti	0	(206.666)	n/a
<b>EBIT</b>	<b>(1.519.523)</b>	<b>(2.323.283)</b>	<b>-35%</b>
Risultato finanziario	(23.365)	(906.796)	-97%
<b>EBT</b>	<b>(1.542.888)</b>	<b>(3.230.079)</b>	<b>-52%</b>
Imposte correnti e differite	226.628	133.271	70%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>(1.316.260)</b>	<b>(3.096.808)</b>	<b>-57%</b>
di cui di Gruppo	(1.404.469)	(3.086.879)	-55%
di cui di terzi	88.209	(9.929)	-988%

### **Principali dati patrimoniali e finanziari**

Lo stato patrimoniale riclassificato e la Posizione finanziaria netta della società al 31.12.2025 confrontati con quelli al 31.12.2024 sono i seguenti (in Euro):

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in Euro)</b>	<b>Cons.</b>	<b>Cons.</b>	
Immobilizzazioni immateriali	977.118	1.006.521	-3%
Immobilizzazioni materiali	567.165	757.023	-25%
Immobilizzazioni finanziarie	111.424	316.242	-65%
<b>Attivo Fisso Netto</b>	<b>1.655.707</b>	<b>2.079.786</b>	<b>-20%</b>
Crediti commerciali	2.124.471	2.687.499	-21%
Debiti commerciali	(607.304)	(456.736)	33,0%
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>1.517.167</b>	<b>2.230.763</b>	<b>-32%</b>
Altre attività correnti	698.853	306.149	128%
Altre passività correnti	(630.934)	(818.521)	-23%
Crediti e debiti tributari	1.741.596	1.763.501	-1%
Ratei e risconti netti	72.987	61.224	19%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>3.399.669</b>	<b>3.543.116</b>	<b>-4%</b>
TFR e altri Fondi	(454.730)	(576.679)	-21%
<b>Capitale Investito Netto (Impieghi)</b>	<b>4.600.646</b>	<b>5.046.223</b>	<b>-9%</b>
Debiti finanziari	150.964	161.846	-7%
Disponibilità liquide	(2.207.871)	(1.725.384)	28%
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(2.056.907)</b>	<b>(1.563.538)</b>	<b>32%</b>
Capitale sociale	4.241.882	3.552.563	19%
Riserve	3.620.469	6.142.154	-41%
Risultato d'esercizio	(1.404.469)	(3.086.879)	-55%
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>6.457.883</b>	<b>6.607.838</b>	<b>-2%</b>
Capitale sociale e riserve di terzi	111.461	11.852	840%
Risultato d'esercizio di terzi	88.209	(9.929)	-988%
<b>Patrimonio Netto di terzi</b>	<b>199.670</b>	<b>1.923</b>	<b>10283%</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>6.657.553</b>	<b>6.609.761</b>	<b>1%</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>4.600.646</b>	<b>5.046.223</b>	<b>-9%</b>

### Posizione finanziaria netta

<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Var. %</b>	<b>30.06.2025</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>	<b>Cons.</b>		<b>Cons.</b>
A. Disponibilità liquide	2.208	1.725	28%	3.074
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	(0)	n/a	10
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>2.208</b>	<b>1.725</b>	<b>28%</b>	<b>3.084</b>
E. Debito finanziario corrente	22	43	-50%	38
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-	n/a	-
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>22</b>	<b>43</b>	<b>-50%</b>	<b>38</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)</b>	<b>(2.186)</b>	<b>(1.682)</b>	<b>30%</b>	<b>(3.046)</b>
I. Debito finanziario non corrente	-	2	-100%	2
J. Strumenti di debito	-	-	n/a	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	129	117	10%	56
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>129</b>	<b>119</b>	<b>8%</b>	<b>58</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>(2.057)</b>	<b>(1.563)</b>	<b>32%</b>	<b>(2.988)</b>

## Rapporti tra imprese consolidate

Nel corso dell'esercizio ENA Spa ha intrattenuto i seguenti rapporti tra con le società consolidate:

Società ENA Spa	Credit finanziari	Debiti finanziari	Credit comm.li e diversi	Debiti comm.li e diversi	Vendite e proventi	Acquisti e oneri
Ena Milano Srl	79.650	-	320.129	446.467	292.766	661.947
Gestim Elaborazione Dati Srl	-	-	-	-	31.385	-
Gestionistabili Srl	-	-	-	-	1.200	-
Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	-	-	-	-	800	-
Salveti, Turotti & Partners Srl	-	-	-	-	332	-
Chiavari Amministrazioni Srl	119.590	-	-	-	-	-
Mediare Srl	-	-	85.000	-	85.000	-
Ena Tirreno Srl	20.000	-	11.639	-	12.289	-
<b>Totale</b>	<b>219.240</b>	<b>-</b>	<b>416.768</b>	<b>446.467</b>	<b>423.772</b>	<b>661.947</b>

Nel corso dell'esercizio la consolidata ENA Milano Srl ha intrattenuto i seguenti rapporti con le seguenti società consolidate (salvo quanto già indicato nelle precedenti e successive tabelle):

Società ENA Milano Srl	Credit finanziari	Debiti finanziari	Credit comm.li e diversi	Debiti comm.li e diversi	Vendite e proventi	Acquisti e oneri
Gestionistabili Srl	-	-	49.194	-	-	-
Gestim Elaborazione Dati Srl	-	-	49.586	-	40.665	-
Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	-	-	976	-	-	-
Mediare Srl	-	-	90.000	-	90.000	-
Ena Tirreno Srl	-	-	7.172	-	4.000	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>196.928</b>	<b>-</b>	<b>134.665</b>	<b>-</b>

Nel corso dell'esercizio la consolidata Mediare Srl ha intrattenuto i seguenti rapporti con le seguenti società consolidate (salvo quanto già indicato nelle precedenti e successive tabelle):

Società Mediare Srl	Credit finanziari	Debiti finanziari	Credit comm.li e diversi	Debiti comm.li e diversi	Vendite e proventi	Acquisti e oneri
Gestionistabili Srl	-	-	-	5.000	-	5.000
Gestim Elaborazione Dati Srl	-	-	-	10.000	-	10.000
Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	-	-	-	5.000	-	5.000
Salveti, Turotti & Partners Srl	-	-	-	14.000	-	14.000
Chiavari Amministrazioni Srl	-	-	-	-	-	67.770
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.000</b>	<b>-</b>	<b>101.770</b>

Nel corso dell'esercizio la consolidata ENA Tirreno Srl ha intrattenuto i seguenti rapporti con le seguenti società consolidate (salvo quanto già indicato nelle precedenti tabelle):

<b>Società ENA Tirreno Srl</b>	<b>Crediti finanziari</b>	<b>Debiti finanziari</b>	<b>Crediti comm.li e diversi</b>	<b>Debiti comm.li e diversi</b>	<b>Vendite e proventi</b>	<b>Acquisti e oneri</b>
Gestim Elaborazione Dati Srl	-	-	1.627	-	4.002	-
<b>Totale</b>	-	-	<b>1.627</b>	-	<b>4.002</b>	-

### **Ulteriori informazioni**

In merito alla normativa relativa i rapporti con parti correlate ai sensi degli art. 2427 e 2428 c.c. si segnala che tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato. Tali rapporti, come evidenziato in Nota integrativa, sono stati elisi nel consolidato.

### **Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

La società ha deliberato nel corso dell'anno l'acquisto di azioni proprie ma attualmente non possiede azioni proprie né è controllata da altra società. Quindi, a completamento della doverosa informazione si precisa che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla ENA Spa, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate o alienate dalla ENA Spa, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona. Le società del Gruppo non possiedono azioni della società consolidante, né azioni della società consolidante sono state acquistate o alienate dalle società del Gruppo nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

### **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.

### **Investimenti effettuati**

Nel corso del periodo il Gruppo non ha effettuato significativi investimenti in beni strumentali, salvo l'acquisto di Fabbricati per circa 340 mila Euro. Anche nei successivi mesi del corrente esercizio 2026 il Gruppo non prevede di effettuare significativi investimenti in beni strumentali.

### **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.

### **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, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

#### **Rischio di credito**

Alla data del 31 dicembre 2025 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 2025 e in previsione per il 2026, 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 corso del 2026 ENA S.p.A. proseguirà nel percorso di consolidamento e sviluppo del modello organizzativo avviato nel biennio 2024–2025.

In particolare, a partire dal **1° luglio 2025**, il Gruppo ha adottato una struttura organizzativa di tipo **holding**, finalizzata a separare le funzioni di indirizzo strategico, controllo e coordinamento dalle attività operative svolte dalle società territoriali. Tale assetto consente una maggiore efficienza gestionale, un miglior presidio dei risultati economico-finanziari e una più efficace allocazione delle risorse.

Nel corso dell'esercizio si sono già evidenziati i primi effetti positivi di tale riorganizzazione, con un progressivo miglioramento dell'equilibrio economico delle società operative e una maggiore uniformità dei modelli gestionali all'interno del Gruppo.

---

### **Andamento atteso delle società controllate**

Un elemento particolarmente rilevante riguarda l'andamento delle società controllate, che rappresentano il cuore operativo del Gruppo.

Alla data di redazione della presente relazione, si evidenzia che **la quasi totalità delle società controllate ha chiuso l'esercizio in utile**, confermando la validità del modello organizzativo adottato e l'efficacia delle azioni di riorganizzazione intraprese.

In particolare:

- le società operative territoriali hanno raggiunto condizioni di equilibrio economico e, in molti casi, livelli di redditività soddisfacenti;
- il miglioramento della gestione operativa ha consentito di rafforzare la sostenibilità del business su base ricorrente.

Fa eccezione la società **Ena Milano S.r.l.**, che non ha ancora raggiunto l'utile, in quanto costituita in data **1° luglio 2025** a seguito dell'operazione di riorganizzazione (spin-off) e pertanto ancora in fase di avvio e assestamento operativo.

---

### **Politica dei dividendi e flussi verso la holding**

Alla luce dei risultati conseguiti dalle società controllate, si prevede per l'esercizio 2026 l'avvio di una **politica di distribuzione dei dividendi** dalle società operative verso la capogruppo.

Tale dinamica rappresenta un passaggio strategico rilevante, in quanto consente:

- di valorizzare i risultati delle singole società;
  - di rafforzare la capacità della holding di sostenere lo sviluppo del Gruppo;
  - di migliorare progressivamente l'equilibrio economico-finanziario complessivo.
- 

### **Prospettive della gestione**

Nel 2026 la Società sarà focalizzata sul consolidamento dei risultati raggiunti e sul miglioramento della marginalità operativa, attraverso:

- l'ulteriore integrazione delle società del Gruppo;
- il rafforzamento dei sistemi di controllo e pianificazione;
- l'ottimizzazione dei processi operativi.

Le azioni intraprese nel corso del 2024 e del 2025, pur avendo inciso sui risultati economici di breve periodo, stanno progressivamente producendo effetti positivi, ponendo le basi per una gestione più efficiente, strutturata e sostenibile.

---

### **Conclusioni**

Alla luce di quanto sopra, la Società ritiene che il percorso intrapreso consentirà nel medio periodo:

- il raggiungimento di un **equilibrio economico stabile**;
  - una **progressiva crescita della marginalità**;
  - una **maggiore capacità di generazione di flussi finanziari ricorrenti**.
-

Il Gruppo ENA si propone pertanto di consolidare il proprio posizionamento come operatore strutturato nel settore della gestione immobiliare, attraverso un modello organizzativo efficiente, integrato e orientato alla creazione di valore nel lungo periodo.

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella



**ENA S.p.A.**

**NOTA INTEGRATIVA AL  
BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2025**

## ENA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI)

Capitale sociale Euro 4.241.882 i.v.

### Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2025

#### Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio consolidato del gruppo ENA Spa al 31 dicembre 2025 evidenziano una perdita di Euro (1.316.260), ascrivibile al gruppo per Euro (1.404.469) ed ai terzi per Euro 88.209, ed è stato redatto in conformità alle disposizioni del Capo III del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127, integrate, per quanto non disciplinato dal decreto, dai principi contabili dell'Organismo Italiano Contabilità, con particolare riguardo al contenuto dell'OIC n. 17. I principi di redazione del presente bilancio sono conformi a quelli adottati dalla Capogruppo ENA Spa, integrati dai criteri di consolidamento sotto descritti.

#### Criteri di formazione

Il bilancio consolidato costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa è stato redatto in conformità al dettato dell'art. 29 del d.lgs. 127/91, come risulta dalla presente nota integrativa, predisposta ai sensi dell'art. 38 dello stesso decreto. Ove necessario, sono stati applicati i principi contabili disposti dal Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili e, ove mancanti questi, i principi contabili raccomandati dallo IASB e richiamati dalla Consob.

Oltre agli allegati previsti dalla legge, vengono presentati prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato.

Con la presente nota integrativa si mettono in evidenza i dati e le informazioni previste dall'art. 38 dello stesso decreto.

#### Applicazione dei principi contabili OIC

Il presente bilancio è stato redatto sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2024 della Capogruppo ENA SPA e delle imprese comprese nell'area di consolidamento, come predisposti dall'Organo amministrativo di ogni Società per cui è stata dichiarata la conformità alle risultanze contabili. Le informazioni a commento delle voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico, tenuto conto della loro rilevanza, sono espresse in euro, salvo diversa indicazione. Non vi sono società che hanno data di chiusura dell'esercizio diversa dalla data di riferimento del bilancio consolidato.

#### Area e criteri di consolidamento

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio della ENA SPA (Capogruppo) e delle Società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo del capitale oppure esercita il controllo. I bilanci delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L'elenco di queste Società viene dato in allegato (Allegato n. 1).

Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale a seguito di controllo congiunto.

Le Società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale compresa tra il 20% e il 50% sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto. L'elenco di queste Società viene dato in allegato (Allegato n. 2).

Sono escluse dal consolidamento quelle Società sulle quali, per motivi legali o di fatto, non è possibile esercitare il controllo. Tali Società, che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, vengono valutate col metodo del costo e sono indicate nell'Allegato n. 3.

Per quanto attiene alle nuove società consolidate integralmente al 31 dicembre 2025, si segnala in sintesi quanto segue (per un maggior dettaglio sulle movimentazioni delle partecipazioni si rimanda al contenuto della Relazione sulla gestione):

- nel febbraio 2025 è stata costituita la società Mediare Srl con sede a Milano (MI) e posseduta al 100%;
- nel febbraio 2025 è stata costituita la società Ena Tirreno Srl con sede a Massa (MS) e posseduta al 75%;
- nel marzo 2025 la società Salvetti Srl (partecipata al 100% da ENA) ha fuso per incorporazione la controllata Turotti & Partners Italia Srl (partecipata al 100% da Salvetti Srl), assumendo la nuova denominazione sociale di Salvetti, Turotti & Partners Srl. Entrambe le società erano già presenti nell'area di consolidamento. Al 31 dicembre 2025 la società è posseduta al 90% a seguito della cessione del 10% delle quote avvenuto nel mese di settembre 2025;
- nell'aprile 2025 è stata costituita la società Molteni, Butti & Partners Srl con sede a Como (CO) e posseduta al 100%;
- nell'aprile 2025 ENA ha acquistato dalla controllata Home Service Italia Srl ("Home Service") in liquidazione (giudiziale) quote pari al 74,13% della società Casadio, Aimi & Partners Italia Srl di cui ENA deteneva già il 25,87%. Nell'ottobre 2025 ha ceduto il 45% delle quote; Casadio, Aimi & Partners Italia Srl risulta alla data del presente bilancio consolidato posseduta al 55%;
- nell'aprile 2025 cessione di una partecipazione del 25% della società "Ena Tirreno Srl": la società risulta alla data del presente bilancio consolidato posseduta al 75%;
- nel giugno 2025 costituzione della società "Ena Milano Srl" avvenuta mediante apporto di ramo d'azienda e posseduta al 100%;
- in data 30 ottobre è stato ceduto il 10% delle quote delle Gestim Elaborazione Dati Srl: la società risulta alla data del presente bilancio consolidato posseduta al 90%;
- in data 6 ottobre è stato ceduto il 48% della Chiavari Amministrazioni: la società risulta alla data del presente bilancio consolidato posseduta al 52%;
- nel mese di ottobre e dicembre 2025 sono state cedute rispettivamente il 22% e il 20% delle quote di Gestionistabili Srl: la società risulta alla data del presente bilancio consolidato posseduta al 58%;
- in data 23 ottobre è stato acquisito il 78,2% delle quote della Luca Zambotto Srl;
- in data 01 dicembre è stato acquisito il 100% delle quote delle MGM Amministrazioni Srl;
- in data 2 dicembre è stato ceduto il 15% della Casa Srl, perdendo così il controllo: la società risulta alla data del presente bilancio consolidato posseduta al 45% (è ora compresa tra le società Collegate);
- in data 19 dicembre è stato ceduto il 6% delle quote della G.P. Srl perdendo così il controllo: la società risulta alla data del presente bilancio consolidato posseduta al 49% (è ora compresa tra le società Collegate);
- nel giugno del 2025 sono state definitivamente liquidate e chiuse le controllate Condominio Benessere Srl in liquidazione e Studio Campana Srl in liquidazione. Le stesse non sono, quindi, più presenti nell'area di consolidamento.

Si tenga presente che i valori di conto economico delle società, le cui partecipazioni sono state costituite nel corso dell'esercizio, sono stati consolidati interamente. Anche i valori di conto economico delle società, le cui partecipazioni sono state acquisite nel corso dell'esercizio, sono stati consolidati interamente sia perché non è stato possibile effettuare il distinguo tra i risultati generati ante e post acquisizione sia perché si ritiene in ogni caso non significativo il relativo impatto.

Art. 28 del D. Lgs. 127/91, comma 2 punto b)

### **Struttura, contenuto e criteri di formazione del bilancio consolidato**

Il presente bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 è stato redatto in conformità alla normativa del D. Lgs. 127/1991 e del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016.

Il Bilancio consolidato è costituito dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli art. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile) e dalla presente Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dall'art. 38 del D. Lgs. 127/1991.

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute

necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati, tenendo conto che non sono state effettuate deroghe ai sensi dell'art. 29 del D. Lgs. 127/1991. A tal fine la Nota Integrativa è inoltre corredata dal prospetto di raccordo tra il risultato della Capogruppo ed il risultato consolidato e tra il patrimonio netto della Capogruppo ed il patrimonio netto consolidato, dal prospetto delle variazioni intervenute nei conti del patrimonio netto consolidato e dall'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento.

Le voci non espressamente riportate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, previste dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile, si intendono a saldo zero. La facoltà di non indicare tali voci si intende relativa al solo caso in cui le stesse abbiano un importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente.

### **Metodo di consolidamento**

I bilanci delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale relativamente alle società controllate e con il metodo del patrimonio netto per le società collegate.

Per tutte le società controllate incluse nell'area di consolidamento è stato applicato il metodo di consolidamento integrale. Tale metodo prevede l'integrale attrazione di attività e passività e di costi e ricavi delle imprese appartenenti all'area di consolidamento, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione della consolidante.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico consolidato espongono tutti gli elementi delta Capogruppo e delle altre società incluse nel consolidamento al netto delle rettifiche di seguito illustrate.

Il valore contabile delle partecipazioni nelle società controllate è eliso contro le corrispondenti frazioni del patrimonio netto; ciò consiste nella sostituzione del valore della corrispondente voce di bilancio con le attività e passività di ciascuna delle imprese consolidate. Per effetto di tale eliminazione si determina la differenza di annullamento (positiva o negativa).

La differenza da annullamento:

- è positiva quando il costo originariamente sostenuto per l'acquisto della partecipazione è superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della controllata. La differenza positiva è imputata, ove possibile, a ciascuna attività identificabile acquisita, nel limite del valore corrente di tali attività, e, comunque, per valori non superiori al loro valore recuperabile, nonché a ciascuna passività identificabile assunta, ivi incluse le imposte anticipate e differite da iscrivere a fronte dei plus/minus valori allocati. In ogni caso, la procedura di allocazione dei valori si interrompe nel momento in cui il valore netto dei plusvalori iscritti al netto della fiscalità differita coincide con l'importo della differenza positiva da annullamento. Se la differenza positiva da annullamento non è interamente allocata sulle attività e passività separatamente identificabili, il residuo è imputato alla voce "avviamento" delle immobilizzazioni immateriali, purché soddisfatti i requisiti per la rilevazione, in conformità a quanto previsto dal principio contabile nazionale OIC24 "Immobilizzazioni immateriali" (diversamente, qualora l'eccedenza, parzialmente o per intero, non corrisponda ad un maggior valore della partecipata, essa è imputata a conto economico nella voce B14 "oneri diversi di gestione");
- è negativa quando il costo originariamente sostenuto per l'acquisto della partecipazione è inferiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della controllata. La differenza negativa da annullamento è imputata, ove possibile, a decurtazione delle attività iscritte per valori superiori al loro valore recuperabile e alle passività iscritte ad un valore inferiore al loro valore di estinzione, al netto delle imposte anticipate da iscriversi a fronte dei minusvalori allocati. L'eventuale eccedenza negativa, se non è riconducibile alla previsione di risultati economici sfavorevoli, ma al compimento di un buon affare, si contabilizza in una specifica riserva del patrimonio netto consolidato denominata "riserva di consolidamento". La differenza da annullamento negativa che residua dopo le allocazioni suddette, se relativa, in tutto o in parte, alla previsione di risultati economici sfavorevoli, si contabilizza in un apposito Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri" iscritta nella voce del passivo "B) Fondi per rischi ed oneri". Il fondo è utilizzato negli esercizi successivi in modo da riflettere le ipotesi assunte in sede di sua stima all'atto dell'acquisto.

Inoltre, i bilanci della società controllante e delle controllate sono stati rettificati come segue:

- attribuendo l'eventuale quota di "avviamento" derivante dalla differenza di annullamento sopra esposta, per la quota parte di competenza dell'esercizio;
- eliminando i saldi delle operazioni intercorse tra le imprese incluse nell'area di consolidamento e gli utili o perdite interne o infragruppo;
- attribuendo delle quote di capitale, riserve e risultati ai Terzi ove necessario;
- includendo gli eventuali aggiustamenti non recepiti nei rispettivi bilanci al 31 dicembre 2025.

Tali operazioni hanno modificato i rispettivi risultati al 31 dicembre 2025 e di conseguenza i rispettivi patrimoni netti delle società incluse nell'area di consolidamento. I bilanci così rettificati sono stati utilizzati per la formazione del bilancio consolidato.

### **Patrimonio netto e risultato d'esercizio consolidati e quote corrispondenti alle interessenze di terzi**

Nel patrimonio netto consolidato vengono rilevate tutte le operazioni di natura patrimoniale effettuate tra il Gruppo e i soggetti che esercitano i loro diritti e doveri in qualità di soci. Il capitale sociale esposto nel bilancio consolidato coincide con quello della Capogruppo.

Le quote di patrimonio netto e di risultato economico consolidato corrispondenti alle interessenze di terzi sono contabilizzate in apposite voci del patrimonio netto consolidato denominate rispettivamente "Capitale e riserve di terzi" e "Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi". La quota del risultato corrispondente alle interessenze di terzi è indicata a riduzione del risultato economico consolidato complessivo.

Se le perdite di pertinenza dei terzi di una controllata comportano che la relativa voce "Capitale e riserve di terzi" diventi negativa, l'eccedenza negativa è contabilizzata a carico degli azionisti di maggioranza. Nel caso in cui, successivamente, si generino degli utili, la relativa quota spettante ai terzi si attribuisce ai soci di maggioranza fino a che, cumulativamente, non si recuperi il totale delle perdite precedentemente assorbite dagli stessi. Se i terzi si sono espressamente impegnati a ripianare le perdite, ed è probabile che ciò si verifichi, il deficit è lasciato a carico del "Capitale e riserve di terzi".

Se al momento dell'acquisto di una partecipazione l'interessenza di terzi consiste in un deficit, tale interessenza si valuta pari a zero, a meno che essi non si siano espressamente impegnati al ripianamento.

Tale situazione, nell'elisione della partecipazione, si riflette in un aumento della differenza da annullamento.

Se successivamente, invece, si generano utili di pertinenza dei terzi, tali utili sono contabilizzati a riduzione, fino a concorrenza, dell'avviamento iscritto in sede di allocazione della differenza di annullamento fino al totale recupero delle perdite inizialmente contabilizzate a incremento dell'avviamento al netto degli ammortamenti effettuati.

#### **Postulati e principi di redazione del bilancio**

In aderenza al disposto dell'art. 29 del D. Lgs. 127/1991 nella redazione del Bilancio consolidato si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo e del risultato economico al 31 dicembre 2025.

La rilevazione, valutazione, presentazione e informativa delle voci può differire da quanto disciplinato dalle disposizioni di legge sul bilancio nei casi in cui la loro mancata osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo e del risultato economico del periodo. A tal fine un'informazione si considera rilevante, sulla base di aspetti qualitativi e/o quantitativi, quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio dell'impresa. Ulteriori criteri specifici adottati per declinare il concetto di irrilevanza sono indicati in corrispondenza delle singole voci di bilancio quando interessate dalla sua applicazione. La rilevanza delle singole voci è giudicata nel contesto di altre voci analoghe.

Si sono inoltre osservati i principi statuiti dall'art. 2423-bis del Codice Civile come di seguito illustrato.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Per ciascuna operazione o fatto, e comunque per ogni accadimento aziendale, è stata pertanto identificata la sostanza dello stesso qualunque sia la sua origine ed è stata valutata l'eventuale interdipendenza di più contratti facenti parte di operazioni complesse.

Gli utili indicati in Bilancio sono esclusivamente quelli realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

I proventi e gli oneri indicati sono quelli di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o pagamento.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la data di chiusura dell'esercizio.

Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati ed iscritti separatamente.

A norma dell'art. 2423-ter, comma 5, del Codice Civile, per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Qualora le voci non siano comparabili, quelle dell'esercizio precedente sono opportunamente adattate e la non comparabilità è l'adattamento o l'impossibilità di questo sono segnalati e commentati nella presente Nota Integrativa.

A norma dell'art. 2423-ter, comma 2, del Codice Civile, le voci precedute da numeri arabi possono essere ulteriormente suddivise, senza eliminazione della voce complessiva e dell'importo corrispondente; esse possono essere raggruppate soltanto quando il raggruppamento, a causa del loro importo, è irrilevante per la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo e del risultato economico del periodo o quando favorisce la chiarezza del bilancio. In questo secondo caso la Nota Integrativa contiene distintamente le voci oggetto di raggruppamento.

Il Bilancio e tutti i valori di commento e dei prospetti della presente Nota Integrativa sono espressi in unità di euro. Non sono riportate le voci con valori pari a zero.

Le informazioni della presente Nota Integrativa relative alle voci dello Stato Patrimoniale e delle connesse voci

di Conto Economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

I bilanci delle controllate utilizzati per il consolidamento sono stati riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili ed ai criteri di presentazione seguiti dalla Capogruppo, ove difforni.

### **Operazioni con parti correlate**

I rapporti economici con le società del gruppo riflettono le operazioni di natura commerciale e contrattuale intercorse tra le rispettive entità che consistono principalmente in ricavi per prestazione di servizi e per l'incasso di dividendi e costi legati a spese per prestazione di servizi.

Tutte le operazioni con le parti correlate hanno per oggetto l'ordinaria operatività dell'azienda e sono state effettuate a normali condizioni di mercato.

### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del consolidato chiuso al 31/12/2025 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato e non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del consolidato del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

### **Immobilizzazioni**

#### *Immateriali*

I beni immateriali sono rilevati nell'attivo patrimoniale quando sono individualmente identificabili ed il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità. Essi sono iscritti al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni. Le immobilizzazioni sono ammortizzate sistematicamente sulla base della loro prevista utilità futura.

La loro iscrizione risiede nel fatto che dette spese possano erogare benefici futuri la cui utilità economica si protrarrà nell'arco del tempo.

Il Gruppo alla data di riferimento del bilancio valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e se tali indicatori dovessero sussistere, procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del Codice Civile, qualora la stessa risulti durevolmente di valore inferiore al valore netto contabile.

I costi d'impianto e d'ampliamento, ove esistenti, sono iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in quote costanti per un periodo non superiore a cinque esercizi.

L'avviamento è stato iscritto nell'attivo patrimoniale, in quanto:

- è stato acquisito 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.

Il valore d'iscrizione dell'avviamento è stato determinato come differenza fra il prezzo complessivo sostenuto per l'acquisizione dell'azienda ed il valore corrente attribuito agli altri elementi patrimoniali attivi e passivi trasferiti. E' inoltre iscritta come avviamento la differenza positiva da annullamento, determinata dalla differenza tra il costo originariamente sostenuto per l'acquisto della partecipazione e la corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della controllata, non interamente allocata sulle attività e passività separatamente identificabili. L'ammortamento dell'avviamento è effettuato secondo la sua vita utile, che è stata stimata in sede della sua rilevazione iniziale, considerando il periodo entro il quale si manifesteranno i benefici economici connessi con l'avviamento stesso.

La differenza da consolidamento è originata dall'eliminazione delle partecipazioni in Gestim Elaborazione dati Srl, Home Service Italia Srl, SC.OT. Servizi Srl, Studio A. Bononi Srl, Studio Campana Srl in liquidazione, Gestionistabili Srl, Casadio, Aimi & Partners Srl, Salvetti, Turotti & Partners Italia Srl, Casa Srl e Chiavari Srl e dalle ultime acquisizioni di Luca Zambotto Srl e MGM Amministrazioni Srl ed è ammortizzata originariamente in 10 anni. A tal riguardo si segnala quanto segue:

- le differenze di consolidamento riferite alle partecipate Home Service Italia Srl in liquidazione, SC.OT. in liquidazione, Studio A. Bononi Srl Servizi Srl in liquidazione sono state interamente svalutate già nel corso del

2024 a seguito della messa in liquidazione e deconsolidamento delle stesse;

- la differenza di consolidamento residua (pari a 44 mila euro circa) riferita alla partecipata Studio Campana S.r.l. in liquidazione è stata svalutata interamente a seguito della definitiva liquidazione e chiusura della società avvenuta nel giugno 2025;

- la differenza di consolidamento residua (pari a 21 mila euro circa) riferita a Casa Srl è stata svalutata interamente a seguito del deconsolidamento;

- le differenze di consolidamento residue riferite a Gestim Elaborazione dati Srl, Gestionistabili Srl, Salvetti Srl, Turotti & Partners Italia Srl e Chiavari Srl sono state rettifiche a seguito della cessione di parte delle partecipazioni.

Il valore iscritto tra le immobilizzazioni è sostanzialmente attribuibile all'avviamento e al valore degli "assets" pagati per l'acquisto di tale partecipazione.

### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto effettivamente sostenuto per l'acquisizione o la produzione del bene e sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici, che coincide normalmente con il trasferimento del titolo di proprietà. Tale costo comprende il costo d'acquisto, i costi accessori d'acquisto e tutti i costi sostenuti per portare il cespite nel luogo e nelle condizioni necessarie affinché costituisca un bene duraturo per il Gruppo. Il costo di produzione comprende i costi diretti (materiale e mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso. Le immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione stimata.

Il valore iniziale da ammortizzare, inizialmente stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento in base ai prezzi realizzabili sul mercato attraverso la cessione di immobilizzazioni simili sia per caratteristiche tecniche sia per processo di utilizzazione cui sono state sottoposte, viene rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida. Tale valore viene considerato al netto dei presumibili costi di rimozione. Se il costo di rimozione eccede il prezzo di realizzo, l'eccedenza è accantonata lungo la vita utile del cespite iscrivendo, pro quota, un fondo di ripristino e bonifica o altro fondo analogo.

Non si tiene conto del valore di realizzo quando lo stesso è ritenuto esiguo rispetto al valore da ammortizzare. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Fabbricati civili	non ammortizzati
Impianti e macchinari	15%
Attrezzature	15%
Altri beni	12%-20%-25%

Le svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali vengono contabilizzate secondo quanto prescritto dal Principio Contabile OIC9.

Il Gruppo alla data di riferimento del bilancio valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore di un'immobilizzazione. Se tale indicatore dovesse sussistere, si procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione. In particolare, se il valore recuperabile di un'immobilizzazione (ossia il maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo) è inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione viene rilevata a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore ed è rilevata nel conto economico nella voce B10C).

I fabbricati civili non vengono ammortizzati, applicando l'OIC16, che indica di interrompere l'ammortamento qualora il valore residuo del bene risulti superiore al valore netto contabile.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni ricomprese tra le immobilizzazioni Finanziarie, se non valutate al costo, sono iscritte con il metodo del patrimonio netto in ottemperanza all'art. 2426, numero 4, del Codice Civile e secondo le indicazioni

dell'OIC17. Le partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto sono rilevate inizialmente al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

In sede di prima rilevazione il costo di acquisto della partecipazione viene posto a confronto con il valore della corrispondente quota del patrimonio netto risultante alla data di acquisto. Una differenza iniziale positiva (ossia quando il costo sostenuto per l'acquisto della partecipazione è superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della partecipata) viene mantenuta nel valore di iscrizione della partecipazione se riconducibile a maggiori valori dell'attivo dello stato patrimoniale della partecipata o alla presenza di avviamento, ed indicandone le ragioni nella Nota Integrativa; tale differenza deve essere ammortizzata per la parte attribuibile ai beni ammortizzabili, compreso l'avviamento. Diversamente, il valore iniziale della partecipazione è oggetto di svalutazione e fa differenza è imputata a Conto Economico nella voce D19a) "svalutazioni di partecipazioni". In presenza di una differenza iniziale negativa (ossia quando il costo sostenuto per l'acquisto della partecipazione è inferiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della partecipata), se questa non è riconducibile alla previsione di perdite ma al compimento di un buon affare, la partecipazione viene iscritta al maggior valore del patrimonio netto rettificato della partecipata rispetto al prezzo di costo, iscrivendo quale contropartita, all'interno della voce A.VI) "Altre riserve", una Riserva per plusvalori di partecipazioni acquisite, non distribuibile. Se la differenza iniziale negativa è invece dovuta alla presenza di attività iscritte per valori superiori al loro valore recuperabile o passività iscritte ad un valore inferiore al loro valore di estinzione o, ancora, alla previsione di risultati economici sfavorevoli, la partecipazione è iscritta inizialmente per un valore pari al costo sostenuto.

Il valore di iscrizione originario della partecipazione così determinato viene modificato nei periodi successivi all'acquisizione per tener conto delle quote di pertinenza degli utili e delle perdite e altre variazioni del patrimonio netto della partecipata. In particolare l'utile o la perdita d'esercizio della partecipata, debitamente rettificati, per eliminare gli effetti di operazioni intra societarie e per tener conto di altre eventuali rettifiche necessarie secondo l'OIC17, sono imputati nel Conto Economico della partecipante, per la quota di sua pertinenza, secondo il principio di competenza economica nella voce D18 a) "rivalutazioni di partecipazioni" o D19 a) "svalutazioni di partecipazioni" con contropartita, rispettivamente, l'incremento o riduzione delle voci delle partecipazioni interessate iscritte nell'attivo immobilizzato.

Se il patrimonio netto della partecipata aumenta, in conseguenza di rivalutazione monetaria disposta in forza di leggi speciali, o diminuisce, per riduzione del capitale sociale o distribuzione di riserve, in misura corrispondente sarà rispettivamente aumentato o ridotto nello stato patrimoniale della partecipante il valore della partecipazione e quello della riserva non distribuibile. Tali variazioni non sono in ogni caso imputate nel conto economico.

Nel caso di operazioni sul capitale che modificano la misura del patrimonio netto della partecipata di pertinenza del Gruppo, la variazione di valore della partecipazione è iscritta alla stregua di un'operazione realizzativa effettuata con terzi che incrementa o riduce il valore della partecipazione con contropartita rispettivamente la voce D18 a) "rivalutazioni di partecipazioni" o D19 a) "svalutazioni di partecipazioni".

Il valore di iscrizione della partecipazione si svaluta in presenza di perdite durevoli di valore, determinate confrontando il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, computato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno all'economia della partecipante. Ciò si verifica quando la perdita di valore sia causata da fattori interni o esterni al Gruppo, oppure ad una combinazione di essi, e non si prevede che le ragioni che l'hanno causata possono essere rimosse in un arco temporale breve. Tutte le valutazioni vengono effettuate separatamente per ogni singola partecipazione.

### **Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

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

### **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.

## Crediti

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono rilevati nell'attivo circolante in base al principio della competenza quando si verificano le condizioni per il riconoscimento dei relativi ricavi.

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 indicazione della quota esigibile entro l'esercizio successivo).

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 i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Il Gruppo presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza dei crediti è entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del credito, e i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo.

## Disponibilità Liquide

I depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati) sono valutati secondo il principio generale del presumibile valore di realizzo che coincide col valore nominale in assenza di situazioni di difficile esigibilità.

Il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

## Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci le quote di costi e proventi, comuni a due o 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 delle prestazioni 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 ed i risconti i proventi e gli oneri la cui competenza è maturata per intero nell'esercizio cui si riferisce il bilancio o in quelli successivi.

Alla fine di ciascun esercizio si verifica se le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale del rateo o del risconto siano ancora rispettate; se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. Tale valutazione tiene conto non solo del trascorrere del tempo ma anche dell'eventuale recuperabilità dell'importo iscritto in bilancio.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi sono iscritti per passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Si tratta, quindi, di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato d'incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi futuri.

I fondi per oneri sono iscritti a fronte di passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti sono quantificati sulla base di stime che tengono conto di tutti gli elementi a disposizione, nel rispetto dei postulati della competenza e della prudenza. Tali elementi includono anche l'orizzonte temporale quando alla data di bilancio esiste una obbligazione certa, in forza di un vincolo contrattuale o di legge, il cui esborso è stimabile in modo attendibile e la data di sopravvenienza, ragionevolmente determinabile, è sufficientemente lontana nel tempo per rendere significativamente diverso il valore attuato dell'obbligazione alla data di bilancio dal valore stimato al momento dell'esborso.

Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali, allorché esistenti, sono rilevate in bilancio e iscritte nei fondi solo se ritenute probabili e se l'ammontare del relativo onere risulta ragionevolmente stimabile. Non si è tenuto conto pertanto dei rischi di natura remota mentre nel caso di passività potenziali ritenute possibili, ancorché non probabili, sono state indicate in nota integrativa informazioni circa la situazione d'incertezza, ove rilevante, che procurerebbe la perdita, l'importo stimato o l'indicazione che lo stesso non può essere determinato, altri possibili effetti se non evidenti, l'indicazione del parere della direzione dell'impresa e dei suoi consulenti legali ed altri esperti, ove

disponibili.

Per quanto concerne la classificazione, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D) secondo la loro natura. Nei casi in cui non sia immediatamente attuabile la correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del Conto Economico.

### **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Debiti**

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti nello stato Patrimoniale quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti sotto il profilo sostanziale. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, ossia la prestazione è stata effettuata.

I debiti finanziari sorti per operazioni di finanziamento e i debiti sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione dell'impresa verso la controparte, individuata sulla base delle norme legali e contrattuali.

Nella voce acconti sono invece accolti gli anticipi ricevuti da clienti per forniture di beni o servizi non ancora effettuate.

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.

Il valore dei debiti è ridotto successivamente per le somme pagate, sia a titolo di capitale sia di interessi.

### **Rimanenze magazzino**

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti, ove presenti, al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica vengono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi.

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Si fa presente che, a decorrere dall'esercizio 2024, si rendono applicabili il nuovo OIC 34 e gli emendamenti ai principi contabili approvati nel marzo 2024.

### **Costi**

I costi di acquisto sono rilevati in base al principio della competenza. I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci sono comprensivi dei costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) se inclusi dal fornitore nel prezzo di acquisto delle stesse, altrimenti vengono iscritti separatamente nei costi per servizi in base alla loro natura.

Vengono rilevati tra i costi, non solo quelli d'importo certo, ma anche quelli non ancora documentati per i quali è tuttavia già avvenuto il trasferimento della proprietà o il servizio sia già stato ricevuto.

### **Proventi ed Oneri Finanziari**

Includono tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività

finanziaria del Gruppo e vengono riconosciuti in base alla competenza temporale di maturazione.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte dirette a carico dell'esercizio sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile, in conformità alle disposizioni di legge ed alle aliquote in vigore, tenendo conto delle eventuali esenzioni applicabili.

Viene inoltre effettuata l'analisi dell'esistenza di differenze temporanee tra i valori di bilancio dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali e/o tra i componenti di reddito imputati a Conto Economico e quelli tassabili o deducibili in esercizi futuri ai fini dell'iscrizione delle imposte di competenza, secondo quanto prescrive l'OIC25.

In presenza di differenze temporanee imponibili sono iscritte in bilancio imposte differite passive, salvo nelle eccezioni previste dall'OIC25.

In presenza di differenze temporanee deducibili vengo iscritte imposte differite attive in bilancio solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee dell'esercizio, applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno, previste dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio.

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite non sono attualizzate.

Ai fini della classificazione in bilancio, i crediti e debiti tributari vengono compensati solo se sussiste un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione fiscale e vi è l'intenzione di regolare i debiti e i crediti tributari su base netta mediante un unico pagamento.

Tale voce si riferisce ad imposte correnti e differite, relative alla Capogruppo ed alle società consolidate.

### **Impegni, garanzie e passività potenziali**

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Nelle garanzie prestate si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali

### **Criteri di conversione delle poste in valuta**

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera, iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti, sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio.

In particolare, le attività e passività che costituiscono elementi patrimoniali monetari in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono rispettivamente accreditati e addebitati al Conto Economico alla voce 17 bis Utili e perdite su cambi.

L'eventuale utile netto derivante dall'adeguamento ai cambi di fine esercizio delle poste in valuta concorre alla formazione del risultato d'esercizio e, in sede di approvazione del bilancio e conseguente destinazione del risultato a riserva legale, è iscritto, per la parte non assorbita dalla eventuale perdita d'esercizio, in una riserva non distribuibile sino al momento del successivo realizzo.

Per quanto riguarda, invece, le attività e passività in valuta di tipo non monetario sono iscritte al tasso di cambio al momento del loro acquisto.

### **Correzione di Errori**

Come previsto dall'OIC 29 un errore è rilevato nel momento in cui si individua una non corretta rappresentazione qualitativa e/o quantitativa di un dato di bilancio e/o di una informazione fornita in Nota Integrativa e nel contempo sono disponibili le informazioni ed i dati per il suo corretto trattamento. La correzione degli errori rilevanti è effettuata rettificando la voce patrimoniale che a suo tempo fu interessata dall'errore, imputando la correzione dell'errore al saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in cui si individua l'errore.

Ai soli fini comparativi, quando fattibile, il Gruppo corregge un errore rilevante commesso nell'esercizio precedente risponendo gli importi comparativi mentre se un errore è stato commesso in esercizi antecedenti a quest'ultimo viene corretto rideterminando i saldi di apertura dell'esercizio precedente. Quando non è fattibile determinare l'effetto cumulativo di un errore rilevante per tutti gli esercizi precedenti, il Gruppo ridetermina i valori comparativi per correggere l'errore rilevante a partire dalla prima data in cui ciò risulta fattibile.

Gli errori non rilevanti commessi in esercizi precedenti sono contabilizzati nel conto economico dell'esercizio in cui si individua l'errore.

#### Dati sull'occupazione

Organico	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti			
Quadri	4	1	3
Impiegati	53	57	(4)
Operai	0	0	0
Altri	1	0	1
<b>Totale</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>0</b>

#### Nota integrativa, attivo

##### Immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2024	da variazione area consolidamento	Variazioni al netto ammortamenti	Scritture di consolidamento	31/12/2025
Impianto e ampliamento	21.209	19.499	-8.385		32.323
Avviamento	808.742	-44.000	109.236	-20.410	853.568
Altre	176.570		-85.343		91.227
<b>Totale</b>	<b>1.006.521</b>	<b>-24.501</b>	<b>15.508</b>	<b>-20.410</b>	<b>977.118</b>

I costi di impianto e ampliamento fanno riferimento a spese di costituzione, a spese di modifica statuto e a altri atti societari e operazioni societarie (tra cui gli atti riferiti all'operazione di fusione per incorporazione dello Studio R.P. Srl, la fusione tra Salvetti Srl e Turotti & Partners Italia Srl, la costituzione di Mediare Srl, Ena Tirreno Srl, Molteni Butti & Partners Srl e Ena Milano Srl).

L'avviamento, al netto degli ammortamenti, è principalmente composto da:

- l'acquisizione dello Studio RP Srl avvenuto nel 2018 (società fusa per incorporazione nel 2021), l'acquisizione di mandati di amministrazione condominiali da terzi (che comprendo, tra le altre, le aree di Milano, Parma e Verona) per un totale di circa 406 mila euro;
- differenze di consolidamento residue delle società Gestim Elaborazione Dati Srl per circa 118 mila euro, Gestionestabili Srl per circa 29 mila euro, Salvetti Srl per circa 80 mila euro, Luca Zambotto Srl per circa 103 mila euro e MGM Amministrazioni Srl per circa 118 mila euro.

##### Immobilizzazioni materiali

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2024	da variazione area consolidamento	Variazioni al netto ammortamenti	31/12/2025
Terreni e fabbricati	492.051	0	-7.866	484.185
Impianti e macchinari	12.053	4.857	-4.402	12.508
Attrezzature industriali e commerciali	4.689	0	-915	3.774
Altri beni	98.230	-6.762	-24.770	66.698
Immobilizzazioni in corso e acconti	150.000	0	-150.000	0
<b>Totale</b>	<b>757.023</b>	<b>-1.905</b>	<b>-187.953</b>	<b>567.165</b>

### Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico netto	492.051
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>492.051</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio	-7.561
da variazione area di consolidamento	0
Ammortamenti dell'esercizio	-305
<b>Saldo al 31/12/2025</b>	<b>484.185</b>

I fabbricati hanno un valore complessivo netto di 484.185. Durante l'esercizio sono stati venduti fabbricati pari ad un decremento della voce di circa Euro 338 mila ed è stato acquistato un nuovo immobile pari ad un incremento della voce di circa Euro 330 mila.

### Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico netto	12.053
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>12.053</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio	1.081
da variazione area di consolidamento	4.857
Ammortamenti dell'esercizio	-5.483
<b>Saldo al 31/12/2025</b>	<b>12.508</b>

Nella voce sono compresi impianti telefonici, impianti di riscaldamento e condizionatori, impianti di allarme e impianti specifici.

### Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico netto	4.689
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>4.689</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio e riclassifiche	1.032
da variazione area di consolidamento	
Ammortamenti dell'esercizio	-1.947
<b>Saldo al 31/12/2025</b>	<b>3.774</b>

Nella voce sono comprese attrezzature minute e diverse.

### Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico netto	98.230
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>98.230</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio e riclassifiche	4.328
da variazione area di consolidamento	-6.762
Ammortamenti dell'esercizio	-29.098
<b>Saldo al 31/12/2025</b>	<b>66.698</b>

Gli altri beni sono principalmente composti da Mobili e arredi, Hardware e macchine d'ufficio elettroniche, computer e Autovetture.

#### Immobilizzazioni in corso

Descrizione	Importo
Costo storico netto	150.000
<b>Saldo al 31/12/2024</b>	<b>150.000</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio	-150.000
da variazione area di consolidamento	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
<b>Saldo al 31/12/2025</b>	<b>0</b>

#### Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

Elenco delle partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del d.lgs. 127/91 al 31/12/2025

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Valore di carico	Quota prop.
GP Srl	Parma (PR)	Euro	10.000	4.500	45%
Casa Srl	Lecco (LC)	Euro	10.000	60.423	45%

#### Elenco delle altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Valore di carico	Quota prop.	Motivi di esclusione
Constructa Srl in liquidazione <i>(partecipata da ENA Milano Srl)</i>	Milano (MI)	Euro	99.500	9.500	10,30%	(1) – (2)
SC.OT. Servizi Srl in liquidazione	Reggio Emilia (RE)	Euro	10.000	0	88,98%	(2) – (3)
HOME SERVICE ITALIA SRL in liquidazione	Roma (RM)	Euro	200.000	0	87,75%	(2) – (3)

STUDIO A. BONONI SRL in liquidazione	Milano (MI)	Euro	10.000	0	100%	(2) – (3)
---	-------------	------	--------	---	------	-----------

#### Motivi di esclusione

- (1) Irrilevanza della controllata  
(2) Società in liquidazione  
(3) Perdita di controllo ex art. art. 28 del D. Lgs. 127/91, c.2 punto b)

#### Immobilizzazioni finanziarie: crediti

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2024	Incrementi netti	Scritture consolidamento	31/12/2025
Verso altri	16.675	(4.786)		11.889
<b>Totale</b>	<b>16.675</b>	<b>(4.786)</b>		<b>11.889</b>

I crediti verso altri immobilizzati, fanno riferimento a depositi cauzionali versati dalla Società relativamente ai contratti di locazione degli uffici. La variazione è dovuta alla riorganizzazione societaria e alla riduzione di spazi locati.

#### Immobilizzazioni finanziarie: Altri titoli

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2024	Incrementi netti	Scritture consolidamento	31/12/2025
Altri titoli	31.997			31.997
<b>Totale</b>	<b>31.997</b>			<b>31.997</b>

Si tratta di investimenti finanziari in altri titoli già presenti nel bilancio al 31 dicembre 2024.

#### Crediti

I saldi dei crediti consolidati, dopo l'eliminazione dei valori infragruppo, sono così suddivisi secondo le scadenze.

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Variazioni nell'esercizio	Valore al 31/12/2025	Quota scadente entro l'esercizio successivo	Oltre l'esercizio successivo	Oltre 5 anni
Verso clienti	2.687.499	-563.028	2.124.471	2.124.471	0	0
Per crediti tributari	1.521.683	-228.302	1.293.381	947.102	346.279	0
Per imposte anticipate	388.157	357.084	745.241	745.241	0	0
Verso altri	306.149	392.704	698.853	698.853	0	0
	<b>4.903.488</b>	<b>-41.542</b>	<b>4.861.946</b>	<b>4.515.667</b>	<b>346.279</b>	<b>0</b>

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione crediti, risultano essere esigibili entro i 12 mesi.

I crediti tributari fanno riferimento principalmente ai crediti d'imposta relativi al c.d. "Bonus 110%" per circa 1.079 mila euro, agli acconti sulle imposte IRES (circa 30 mila euro) e IRAP (circa 6 mila euro), IVA (circa 137 mila euro) e per circa 41 mila euro alle ritenute del 4% anticipate dalle società del gruppo per i condomini a titolo di acconto dell'imposta dovuta sui corrispettivi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa.

Nei crediti verso altri, sono compresi il credito per la vendita della partecipata Energetika Srl per 146 mila euro, crediti per la vendita delle altre partecipazioni per circa 50 mila euro, crediti verso condomini per circa 195 mila euro acconti a fornitori (note di credito da ricevere) per circa 123 mila.

#### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Descrizione	31/12/2024	Variazioni	31/12/2025
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nella presente voce è compresa la partecipazione nella società Visibilia Editore S.p.A. ("Visibilia"), con sede in Milano, società quotata all' Euronext Growth Milan. ENA, già nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha valutato di non considerare più strategica la partecipazione detenuta in Visibilia ed ha riclassificato la partecipazione detenuta in Visibilia fra le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni e non più tra le Immobilizzazioni finanziarie. Per tale motivo è stata esclusa (sempre dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023) dall'area di consolidamento ai sensi dell'art. 28 D.lgs. 127/91. Alla chiusura dell'esercizio 2023 il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione in Visibilia era pari a 823.355 euro. Vista la situazione societaria di Visibilia, tale partecipazione già nel bilancio al 31 dicembre 2024 è stata prudenzialmente svalutata per l'intero valore.

#### Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2024	Variazioni	31/12/2025
Depositi bancari e postali	1.712.970	472.625	2.185.595
Assegni	0	10.000	10.000
Denaro e valori in cassa	12.414	(138)	12.276
<b>Totale</b>	<b>1.725.384</b>	<b>482.487</b>	<b>2.207.871</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio

#### Ratei e risconti attivi

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2024	Variazioni	31/12/2025
Ratei e risconti attivi	64.805	14.597	79.402
<b>Totale</b>	<b>64.805</b>	<b>14.597</b>	<b>79.402</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Risconti attivi diversi	68.165
Ratei attivi diversi	11.237
<b>Totale</b>	<b>79.402</b>

I risconti attivi riguardano, principalmente, la componente di costo di competenza di esercizi futuri delle assicurazioni, canoni di noleggio attrezzature ed auto aziendali e di altri costi generali.

## Nota integrativa, passivo

### Patrimonio netto

Di seguito viene fornito il commento alle voci che compongono il patrimonio netto:

	Patrimonio netto
I. Capitale	4.241.882
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.063.791
IV. Riserva legale	157.791
VI. Altre riserve, distintamente indicate	
Riserva avanzo di fusione	3.966
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)
Riserva di consolidamento	13.202
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	381.722
IX. Utile (perdita) d'esercizio	(1.404.469)
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>6.457.883</b>
Capitale e riserve di terzi	111.461
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	88.209
<b>Totale patrimonio di terzi</b>	<b>199.670</b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>6.657.553</b>

Il capitale sociale è rappresentato da nr. 8.483.764 azioni ordinarie. L'importo del capitale sociale al 31 dicembre 2025 ammonta a euro 4.241.882.

In data 30 aprile 2025 è stato deliberato l'Aumento di Capitale Riservato per complessivi euro 1.420.000, comprensivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime numero 1.378.640 nuove azioni ordinarie Ena con le medesime caratteristiche di quelle in circolazione prive di indicazione del valore nominale espresso, al prezzo di sottoscrizione di Euro 1,03 per ciascuna azione. L'aumento di capitale è stato interamente sottoscritto e versato entro il 30 giugno 2025.

La voce altre riserve distintamente indicate (per un totale di 13.202 euro) si riferisce alla riserva da consolidamento relativa all'acquisto (nel 2024) della residua quota di capitale pari al 38,5% della società Turotti & Partners Italia Srl (ora fusa nella Salvetti Srl, come già evidenziato nella parte relativa all'Area e criteri di consolidamento della presente Nota).

Il Capitale e riserve di terzi pari ad euro 111.461 è costituito dal patrimonio netto di terzi, comprensivo dell'utile netto d'esercizio attribuibile a terzi pari a euro 88.209, ed è relativo ai soci di minoranza delle società controllate Gestim Elaborazione Dati Srl, Gestionestabili Srl, Salvetti Srl, Luca Zambotto Srl, Casadio Srl, Chiavari Amministrazioni Srl e Ena Tirreno Srl.

### Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2025 sono riconciliati con quelli della controllante come segue (ed evidenziato nell'Allegato n. 4):

	Patrimonio netto	Risultato
<b>Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante</b>	7.111.215	(651.540)
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto		
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(23.220)	(23.220)
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) differenza da consolidamento	(113.904)	(113.904)
Rettifiche di consolidamento	(516.209)	(615.806)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	6.457.883	(1.404.469)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	199.670	88.209
<b>Patrimonio sociale e risultato netto consolidati</b>	<b>6.657.553</b>	<b>(1.316.260)</b>

## Prospetto delle movimentazioni del Patrimonio netto consolidato di gruppo

	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utile/Perd. a nuovo	Riserva sovrapprezzo azioni	Utile/Perd. esercizio	Totale di gruppo
Saldo iniziale al 31/12/2024	3.552.563	157.791	21.209	3.630.044	2.333.110	-3.086.879	6.607.838
Variazioni dell' esercizio		0	-4.044	-3.248.322		3.086.879	-165.488
Sottoscrizioni aumento capitale sociale	689.319						689.319
Versamenti per sovrapprezzo azioni					730.681		730.681
Utile dell' esercizio						-1.404.469	-1.404.469
<b>Saldo finale al 31/12/2025</b>	<b>4.241.882</b>	<b>157.791</b>	<b>17.165</b>	<b>381.722</b>	<b>3.063.791</b>	<b>-1.404.469</b>	<b>6.457.883</b>

### Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2024	Incrementi/decrementi netti	31/12/2025
Fondo rischi e oneri	17.000	9.591	26.591
<b>Totale</b>	<b>17.000</b>	<b>9.591</b>	<b>26.591</b>

Gli incrementi netti si riferiscono a stanziamenti nell'esercizio a copertura di rischi e contenziosi.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2024	Incrementi/(decrementi) netti	31/12/2025
TFR, movimenti del periodo	559.679	(131.540)	428.139

Ammonta a Euro 428.139 e rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31 dicembre 2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di eventuali anticipi. Il Fondo è calcolato in modo da coprire integralmente l'ammontare di quanto maturato alla fine dell'esercizio in base alle disposizioni delle leggi vigenti, dei contratti collettivi e degli accordi integrativi aziendali, al netto degli anticipi corrisposti.

### Debiti

I debiti consolidati, dopo l'eliminazione dei valori infragruppo, sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Valore al 31/12/2024	Variazioni nell'esercizio	Valore al 31/12/2025	Quota scadente entro l'esercizio successivo	Oltre l'esercizio successivo
Debiti verso banche	44.618	-24.835	19.783	19.783	0
Debiti verso altri finanziatori	456	1.277	1.733	1.733	0
Debiti verso fornitori	456.736	150.568	607.304	607.304	0
Debiti tributari	261.118	165.239	426.357	426.357	0
Debiti verso istituti di Previdenza	183.005	-8.355	174.650	174.650	0
Altri debiti	637.509	-181.108	456.401	456.401	0
<b>Totale</b>	<b>1.583.442</b>	<b>102.786</b>	<b>1.686.228</b>	<b>1.686.228</b>	<b>0</b>

I debiti verso le banche sono principalmente composti da linee di credito e da finanziamenti stipulati per l'acquisto di auto aziendali.

I debiti verso fornitori sono iscritti al loro valore nominale e rappresentano le passività del Gruppo nei confronti dei fornitori terzi, depurate delle partite infragruppo.

I debiti tributari sono relativi principalmente a debiti per le imposte correnti Ires (circa 70 mila euro) e Irap (circa 10 mila euro) maturate, a debiti Iva (circa 259 mila euro) nonché a debiti per ritenute da versare (circa 87 mila euro).

I debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale si riferiscono alle quote a carico delle società e a carico dei dipendenti, maturate su gli stipendi e salari.

Gli altri debiti fanno riferimento ai debiti verso il personale (circa 178 mila euro) e a debiti diversi.

#### Ratei e risconti passivi

Descrizione	31/12/2024	Variazioni	31/12/2025
Ratei e risconti passivi	3.581	2.834	6.415
<b>Totale</b>	<b>3.581</b>	<b>2.834</b>	<b>6.415</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Ratei passivi	5.569
Risconti passivi	846
<b>Totale</b>	<b>6.415</b>

#### Conto economico

La composizione della voce Valore della produzione è così dettagliata.

Categoria	31/12/2024	31/12/2025	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.953.210	4.922.072	-31.138
Altri ricavi e proventi	376.205	518.579	142.374
<b>Totale</b>	<b>5.329.415</b>	<b>5.440.651</b>	<b>111.236</b>

I ricavi caratteristici compresi nelle voci sopra indicate sono riferiti ad amministrazione di immobili in condominio. Non si ritiene significativa la ripartizione dei ricavi per aree geografiche, in quanto il Gruppo opera prevalentemente sul territorio italiano.

- Altri ricavi

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2025
Locazioni attive	27.956
Sopravvenienze attive	96.093
Crediti d'imposta	12.480
Plusvalenze	4.901
Altri ricavi	377.149
<b>Totale</b>	<b>518.579</b>

**Costi di produzione**

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2024	Incrementi (decrementi)	Scritture consolidamento	31/12/2025
Materie prime, sussidiarie e merci	102.358	64.660	0	167.018
Servizi	2.228.403	-56.746	0	2.171.657
Godimento di beni di terzi	410.858	9.604	0	420.462
Salari e stipendi	1.904.994	112.904	0	2.017.898
Oneri sociali	539.011	44.387	0	583.398
Trattamento di fine rapporto	130.622	8.047	0	138.669
Altri costi del personale	26.183	-6.084	0	20.099
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	527.512	-226.168	71.428	372.772
Ammortamento immobilizzazioni materiali	40.886	-4.053	0	36.833
Altre svalutazioni immobilizzazioni	869.570	-869.444	44.000	44.126
Svalutazioni dei crediti attivo circolante	321.571	-119.125	0	202.446
Accantonamento per rischi	206.666	-206.666	0	0
Oneri diversi di gestione	344.064	440.732	0	784.796
<b>Totale</b>	<b>7.652.698</b>	<b>-807.952</b>	<b>115.428</b>	<b>6.960.174</b>

**Le variazioni più significative avvenute nei costi della produzione vengono di seguito evidenziate:**

-La composizione della voce Materie prime, sussidiarie e merci della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2025
Materiali di consumo	28.123
Cancelleria	19.745
Beni costo < 516 euro	15.039
Altri costi	104.111
<b>Totale</b>	<b>167.018</b>

- Costi per servizi

L'incremento della voce ha riguardato principalmente i costi per consulenze amministrative, tecniche, professionali e legali, i costi per l'energia.

La composizione della voce costi per Servizi è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2025
Utenze energetiche	37.662
Compensi sindaci	20.800
Pubblicità	10.288
Consulenze e prestazioni di terzi e servizi amministrativi	1.078.495
Spese telefoniche	74.594
Assicurazioni diverse	62.587
Consulenze tecniche	280.770
Canoni di assistenza e manutenzioni	76.700
Pulizia esterna	31.091
Altri costi e spese per servizi	498.668
<b>Totale</b>	<b>2.171.655</b>

- Costi per il personale

Il costo si è ridotto a seguito della riorganizzazione in corso.

- Ammortamenti Beni Immateriali e Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

L'ammortamento dei beni immateriali si riferisce quanto a circa 71 mila euro all'ammortamento del disavanzo da consolidamento.

Le Altre svalutazioni delle immobilizzazioni si riferiscono quanto a 44 mila euro alla svalutazione delle società Campana S.r.l. in liquidazione a seguito della definitiva liquidazione e chiusura della società.

-La composizione della voce Oneri diversi di gestione è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2025
Imposte locali (IMU, TARI)	8.205
Imposta di registro	1.934
Sopravvenienze passive e oneri diversi	95.702
Spese relative agli immobili	6.091
Minusvalenze su imm. Mat.	36.778
Risoluzioni contrattuali	87.636
Contenzioni	161.219
Altri costi e oneri straordinari	387.231
<b>Totale</b>	<b>784.796</b>

**Interessi e altri oneri finanziari**

La voce comprende interessi passivi bancari, interessi passivi diversi e altri oneri finanziari e minusvalenze da cessione partecipazioni per circa 153 mila euro.

## Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
(133.721)	(226.628)	(93.357)

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
<b><i>Imposte correnti:</i></b>	<b>138.576</b>	<b>140.448</b>	<b>239</b>
IRES	112.827	116.624	3.797
IRAP	25.749	21.482	-4.267
Oneri relativi a imposte correnti	0	0	0
Imposte esercizi precedenti	1.633	2.342	709
<b><i>Imposte differite (anticipate):</i></b>	<b>-273.480</b>	<b>-367.076</b>	<b>93.596</b>
IRES e IRAP	-273.480	-367.076	-93.596
<b>Totale</b>	<b>-133.271</b>	<b>-226.628</b>	<b>-93.357</b>

### Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità anticipata viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte anticipate per l'importo di 367.076 euro. Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare. Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

### Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Nessuna società del gruppo possiede strumenti finanziari derivati.

### Informazioni relative a patrimoni destinati a uno specifico affare

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'articolo 2427 del Codice Civile.

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'articolo 2427 del Codice Civile.

### Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 38, primo comma, lett. o-*quinquies*), D.Lgs. n. 127/1991)

I rapporti economici con le società del gruppo, di ammontare non significativo, riflettono le operazioni di natura commerciale e contrattuale intercorse tra le rispettive entità che consistono principalmente in ricavi per prestazione di servizi e per l'incasso di dividendi e costi legati a spese per prestazione di servizi.

Tutte le operazioni con le parti correlate hanno per oggetto l'ordinaria operatività dell'azienda e sono state effettuate a normali condizioni di mercato.

### Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 38, primo comma, lett. o-*sexies*), D.Lgs. n. 127/1991)

Non ci sono in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

#### Informazioni relative 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, ertributiva 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 2025 ha ricevuto un contributo totale di euro 12.480 sotto forma di credito d'imposta legge Smuraglia.

#### Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

Si evidenziano di seguito i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale nelle società incluse nel consolidamento.

Qualifica	Compenso
Amministratori	315.133
Collegio sindacale	20.800
<b>Totale</b>	<b>335.933</b>

#### Compensi al Revisore Legale o Società di Revisione

La società ha deliberato un compenso di euro 15.000 per la revisione legale.

#### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si rimanda al quanto indicato nella Relazione sulla Gestione.

Il presente bilancio consolidato, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili della controllante e alle informazioni trasmesse dalle imprese incluse nel consolidamento.

Si allegano al Bilancio Consolidato:

1. l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
2. l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del D.Lgs. 127/91;
3. l'elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse e altre;
4. prospetto di raccordo tra il risultato netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella

# ENA S.P.A.

Sede Legale: Via Lovanio 6, 20121 Milano  
Capitale Sociale Euro 4.241.882 i.v.  
Codice Fiscale: 08351470151  
Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi: 08351470151 - R.E.A. MI: 1218214

## Rendiconto finanziario

(Valori espressi in Euro)

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>-1.316.260</b>	<b>-3.096.808</b>
Imposte sul reddito	-226.628	-133.271
Oneri finanziari netti	126.263	98.340
Rivalutazione/svalutazione partecipazioni	-102.898	808.456
(Plusvalenza) minusvalenza da cessione immobilizzazioni	33.733	-151.686
<b>1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>-1.485.790</b>	<b>-2.474.969</b>
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	341.115	658.859
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	36.833	40.886
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	372.772	527.512
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	44.126	869.570
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>794.846</b>	<b>2.096.827</b>
Variazione crediti commerciali	563.028	1.620.629
Variazione crediti/debiti tributari	36.457	-1.332.223
Variazione attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	105
Variazione altri crediti	-392.704	91.768
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	-11.763	-44.193
Variazione debiti verso soci	0	0
Variazione debiti verso altri finanziatori	1.277	-3.811
Variazione debiti per acconti	0	-57.647
Variazione debiti commerciali	150.568	-111.928
Variazione dei crediti e debiti verso società controllate e collegate	0	0
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	-8.355	-35.335
Variazione altri debiti	-181.108	-503.378
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>157.400</b>	<b>-376.013</b>
Altre variazioni	-126.234	-453.817
(Utilizzo dei fondi)	-260.618	-452.409
<b>3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>-386.852</b>	<b>-906.226</b>
<b>A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale</b>	<b>-920.396</b>	<b>-1.660.381</b>
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	119.292	398.094
Investimenti /disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie e altre attività finanziarie non immobilizzate	307.716	36.172
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	-387.495	88.733
<b>B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento</b>	<b>39.513</b>	<b>522.999</b>
Variazioni debiti verso banche	-24.835	-74.962
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	-31.795	-98.340
Aumento di capitale e altre variazioni	689.319	188
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	730.681	1.110
<b>C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento</b>	<b>1.363.370</b>	<b>-172.004</b>
<b>D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)</b>	<b>482.487</b>	<b>-1.309.386</b>
<b>E Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>1.725.384</b>	<b>3.034.770</b>
<b>F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)</b>	<b>2.207.871</b>	<b>1.725.384</b>

## ENA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) -

Capitale sociale 4.241.882 i.v.

### Allegato n. 1 al bilancio consolidato al 31/12/2025

#### Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 127/91 al 31/12/2025

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. %	Quota cons. %
		Valuta	Importo			
ENA SPA	Milano (MI)	Euro	3.552.375	Reale Ruffino Luca PMH Srl Tarabella Cinzia Sinergie Partners Srl Altri	36,47 23,45 10,87 11,44 17,76	Holding
GESTIM ELABORAZIONE DATI SRL	Domodossola (VB)	Euro	10.000	ENA SPA Terzi	90,00 10,00	90,00
GESTIONESTABILI SRL	Trieste (TS)	Euro	40.000	ENA SPA Terzi	58,00 42,00	58,00
MEDIARE SRL	Milano (MI)	Euro	10.000	ENA SPA	100,00	100,00
SALVETTI, TUTORRI & PARTNERS SRL	Brescia (BS)	Euro	10.000	ENA SPA Terzi	90,00 10,00	90,00
ENA TIRRENO SRL	Massa (MS)	Euro	10.000	ENA SPA Terzi	75,00 25,00	75,00
CASADIO, AIMI & Partners SRL	Russi (RA)	Euro	10.000	ENA SPA Terzi	55,00 45,00	55,00
MOLTENI, BUTTI & PARTNERS SRL	Como (CO)	Euro	10.000	ENA SPA	100,00	100,00
ENA Milano	Milano (MI)	Euro	100.000	ENA SPA	100,00	100,00
CHIAVARI Amministrazioni Srl	Chiavari (SP)	Euro	100.000	ENA SPA Terzi	52,00 48,00	52,00
MGM Amministrazioni Srl	Milano (MI)	Euro	20.000	ENA SPA	100,00	100,00
Luca Zambotto SRL	Varedo (MB)	Euro	10.000	ENA SPA Terzi	78,20 21,80	78,20

## ENA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) -

Capitale sociale 4.241.882 i.v.

### Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31/12/2025

**Elenco delle partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del d.lgs. 127/91 al 31/12/2025**

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. %
		Valuta	Importo		
GP SRL	Parma (PR)	Euro	10.000	ENA SPA Terzi	45,00 55,00
CASA SRL	Lecco (LC)	Euro	10.000	ENA SPA Terzi	45,00 55,00

## ENA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) -

Capitale sociale 4.241.882 i.v.

### Allegato n. 3 al bilancio consolidato al 31/12/2025

#### Elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse e altre

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. % / numero azioni
		Valuta	Importo		
Constructa SRL in liquidazione (1) - (2)	Milano (MI)	Euro	99.500	ENA SPA Reale Ruffino Luca	10,30 89,70
SC.OT. Servizi SRL in liquidazione (2) - (3)	Reggio Emilia (RE)	Euro	10.000	ENA SPA Home Service Italia Srl in liquidazione	10,00 90,00
HOME SERVICE ITALIA SRL in liquidazione (1) - (2)	Roma (RM)	Euro	200.000	ENA SPA Alegi Mario Sacco Tommaso Alegi Mariangela	87,75 5,625 5,625 1,00
STUDIO A. BONOMI SRL in liquidazione (2) - (3)	Milano (MI)	Euro	10.000	ENA SPA	100,00

#### Motivi di esclusione

- (1) Irrilevanza
- (2) Società in liquidazione
- (3) Perdita di controllo ex art. art. 28 del D. Lgs. 127/91, c.2 punto b)

## ENA SPA

Sede in VIA LOVANO 6 - 20121 MILANO (MI) -

Capitale sociale 4.241.882 i.v.

### Allegato n. 4 al bilancio consolidato al 31/12/2025

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

#### Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2025 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
<b>Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante</b>	7.111.215	(651.540)
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto		
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(23.220)	(23.220)
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) differenza da consolidamento	(113.904)	(113.904)
Rettifiche di consolidamento	(516.209)	(615.806)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	6.457.883	(1.404.469)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	199.670	88.209
<b>Patrimonio sociale e risultato netto consolidati</b>	<b>6.657.553</b>	<b>(1.316.260)</b>

ENA SpA

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025

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 consolidato**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo ENA (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società ENA SpA 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 "Area e criteri di consolidamento", in cui gli Amministratori illustrano le variazioni intervenute nell'area di consolidamento durante l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

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

#### **Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato 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 del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, 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 consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo ENA SpA 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 del Gruppo.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato 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 consolidato.

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 consolidato, 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 del Gruppo;
- 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 del Gruppo 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 il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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 del Gruppo ENA SpA al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato 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 consolidato;
- 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 consolidato del Gruppo ENA SpA al 31 dicembre 2025.

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, 13 aprile 2026*

Crowe Bompani Srl a socio unico



Alessandro Ruina  
(Revisore legale)