



**IMPRENDA ROMA**<sup>®</sup>

U R B A N   E C O   T A I L O R

**BILANCIO D'ESERCIZIO**

al 31.12.2023

<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INTRODUZIONE</b>	<b>4</b>
LETTERA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	4
PRESENTAZIONE DEL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023	6
PRESENTAZIONE DELLA SOCIETA'	6
LA REALTA' IMPRENDIROMA	7
LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA	8
ANDAMENTO DEL TITOLO AZIONARIO	9
LA COMPAGINE SOCIALE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	9
DIVIDENDI: PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE	10
ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE	10
L'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA ED IN EUROPA	11
<i>Box A – Le misure legislative incentivanti previste dal sistema normativo nazionale .....</i>	<i>13</i>
<i>Box B – timeline Direttiva Europea “Case green” .....</i>	<i>17</i>
IL 2023 DELL'ECONOMIA ITALIANA E DEL SETTORE EDILE	18
ANDAMENTO DELLA GESTIONE: LA STRATEGIA ED IL POSIZIONAMENTO DI IMPRENDIROMA	19
HIGHLIGHTS DEI RISULTATI CONSEGUITI	19
Raggiungimento <i>target IPO 2022-2023</i> .....	21
LE PREVISIONI DI SETTORE NEL BREVE PERIODO	21
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	22
<i>Box C - I lavori per la realizzazione dell'I.I.S. “G. Dessì” – Istituto Agrario Enogastronomico di Muravera (SU) .....</i>	<i>24</i>
<b>2. ANALISI DEI PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICO-PATRIMONIALI-FINANZIARI</b>	<b>26</b>
ANALISI DEI RISULTATI DI CONTO ECONOMICO	26
ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE	30
PRINCIPALI INDICATORI DI PERFORMANCE	32
<i>Indici e margini di struttura finanziaria .....</i>	<i>32</i>
<i>Indici di ciclo finanziario .....</i>	<i>33</i>
<i>Indici di redditività (o di situazione economica): ROI – ROE - ROS .....</i>	<i>34</i>
<b>3. PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ</b>	<b>34</b>
RISCHI CONNESSI ALL'ANDAMENTO MACROECONOMICO E ALLE INCERTEZZE DEL CONTESTO ECONOMICO E POLITICO IN ITALIA, IN EUROPA E GLOBALE.	34
RISCHI LEGATI ALL'INADEMPIMENTO DEI FORNITORI DI SERVIZI O ALL'INSOLVENZA DEGLI STESSI E/O DEI FORNITORI STRATEGICI	35
RISCHI CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE E DEI PROGRAMMI FUTURI	35
RISCHI FINANZIARI: RISCHI CONNESSI ALL'ACCESSO AL CREDITO	35
RISCHI NORMATIVI E DI COMPLIANCE: RISCHI INERENTI ALLE INCENTIVAZIONI FISCALI E ALLA NORMATIVA CONNESSA ALLO SCONTO DEI CREDITI	36
RISCHI CONNESSI ALLA SALUTE E ALLA SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO ED EVENTUALI CONTENZIOSI DI NATURA LAVORISTICA	36
<b>4. ALTRI FATTI ED INFORMAZIONI DI RILIEVO SULLA GESTIONE</b>	<b>37</b>
EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO	72
INFORMATIVA SULL'AMBIENTE	37
INFORMAZIONI SULLA GESTIONE DEL PERSONALE	37
ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO	38
ADOZIONE DEL MODELLO 231/2001, DEL CODICE ETICO E NOMINA DELL'ORGANISMO DI VIGILANZA	38
APPLICAZIONE DELLA LEGGE SULLA PRIVACY	38
AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI	38
INFORMATIVA SUI RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	38
SEDI SECONDARIE	39
<b>PROSPETTI DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023 .....</b>	<b>42</b>
STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2023	43

<b>CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2023</b>	<b>45</b>
<b>RENDICONTO FINANZIARIO AL 31 DICEMBRE 2023</b>	<b>46</b>
<b>NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023</b>	<b>48</b>
<b>1. STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO</b>	<b>48</b>
<b>2. PRINCIPI DI REDAZIONE</b>	<b>48</b>
CONSIDERAZIONI SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE	49
<b>3. CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI</b>	<b>49</b>
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	54
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	63
CONTO ECONOMICO	68
<b>4. NOTA INTEGRATIVA: ALTRE INFORMAZIONI</b>	<b>71</b>
DATI SULL'OCCUPAZIONE	71
COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO	71
COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE	71
TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ	71
IMPEGNI, DELLE GARANZIE E DELLE PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE	72
INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	72
INFORMAZIONE SU PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE	74
INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124	75
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI	75
DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL BILANCIO	75

# RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

## 1. INTRODUZIONE

### LETTERA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signori Azionisti,

a nome dell'intero Consiglio di Amministrazione, sottoponiamo alla Vostra attenzione il Bilancio d'esercizio di Impendiroma S.p.A. alla data del 31 dicembre 2023.

Sappiamo tutti come l'anno appena trascorso sia stato particolarmente sfidante, caratterizzato al contempo da grandi opportunità e crisi convergenti, queste ultime con effetti inflattivi su scala globale. Il quadro sociale ed economico in cui operiamo cambia senza sosta e ci richiede di affrontare con proattività le difficoltà e le ripercussioni che scaturiscono dalle turbolenze geopolitiche, oltre alle emergenze climatiche ed ambientali.

Impendiroma ha saputo fronteggiare al meglio tali problematiche, perseguendo e raggiungendo tutti gli obiettivi aziendali prefissati, dimostrandosi decisa a proseguire nel suo percorso di crescita e di espansione nei mercati di riferimento.

L'anno 2023 si conclude con il conseguimento di risultati straordinari nella creazione del valore aziendale; un valore misurabile non esclusivamente nei termini dei volumi realizzati e della redditività prodotta, ma anche e soprattutto nella costante crescita del nostro impegno nelle tematiche Environmental, Social & Governance.

Le capacità di prevedere i trend e le richieste dei nostri clienti, nonché di adattamento e risposta agli ostacoli, il nostro spirito positivo, sempre focalizzato verso le nuove opportunità, l'estrema professionalità dimostrata da tutte le nostre PERSONE, la determinazione e l'ambizione che ci contraddistinguono oltre alla rete sana di rapporti che abbiamo instaurato ci rendono estremamente fieri ed orgogliosi.

Continueremo ad impegnarci affinché la nostra realtà continui ad affermarsi sempre più come punto di riferimento nella comunità in cui operiamo poiché la fiducia e la reputazione sono valori fondamentali su cui basare un solido futuro a beneficio di tutti gli stakeholder.

Il ringraziamento più sincero è dedicato pertanto a tutti coloro che hanno contribuito al raggiungimento di questi importanti traguardi e che costituiscono la nostra principale risorsa.

Infine, ringraziamo in anticipo Voi Azionisti per l'attenzione che vorrete prestare alla lettura del presente Documento.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione







**IMPRENDIROMA**<sup>®</sup>

RELAZIONE SULLA GESTIONE  
**IMPRENDIROMA S.p.A.**

al 31.12.2023

IMPRENDIROMA S.p.A.  
Sede Legale in Roma - Via G. Arimondi, 3A  
P.IVA / C.F. 10244521000

## PRESENTAZIONE DEL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 di Imprendiroma S.p.A. (oppure di seguito "la Società") è redatto in conformità ai principi contabili nazionali e alle disposizioni di legge ed è accompagnato dalla presente Relazione sulla Gestione.

Nella Nota integrativa sono fornite tutte le informazioni necessarie alla illustrazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e dei risultati conseguiti, mentre, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, nella presente Relazione sulla Gestione sono esposti i fatti attinenti alla situazione della Società e all'andamento, nonché le informazioni sull'evoluzione prevedibile della gestione, sui volumi di attività realizzati, sulla posizione finanziaria netta, sull'analisi dei *Key Performance Indicators*, sui principali rischi ed incertezze a cui la Società è esposta. La presente Relazione sulla Gestione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene dunque presentata quale parte integrante del Bilancio d'esercizio, al fine di fornire un'informazione reddituale, patrimoniale, finanziaria e gestionale della Società, corredata, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

## PRESENTAZIONE DELLA SOCIETA'

Imprendiroma S.p.A. è attiva nel settore della rigenerazione urbana e ristrutturazione di organismi edilizi destinati a spazi pubblici e commerciali, abitazioni, uffici e condomini, all'interno del macro-comparto dell'edilizia, svolgendo principalmente le attività di: 1) progettazione architettonica-strutturale-energetica, 2) esecuzione diretta degli interventi e 3) consulenza e supporto gestionali ai lavori edilizi.

### 1) Progettazione architettonica-strutturale-energetica

Imprendiroma vanta tra le proprie risorse Architetti e Ingegneri pronti a seguire il cliente in tutte le fasi dell'intervento: l'idea, lo studio di fattibilità, l'analisi dei costi ed il progetto esecutivo e di dettaglio, fornendo assistenza per gli adempimenti burocratici, le pratiche edilizie e catastali, oltre a direzione dei lavori e coordinamento per la sicurezza. Internamente si sviluppano il *concept* e le proposte capaci di rispondere alle esigenze del committente e della contemporaneità di servizi e funzioni: per questo le varie figure si sono specializzate nella ricerca ed applicazione di soluzioni innovative, sostenibili, in grado di combinare la funzionalità e l'estetica dell'immobile; inoltre è stata implementata la tecnologia BIM nei progetti, così da traghettare gli interventi nel corso degli anni in maniera interdisciplinare. Il nostro Team di oltre 30 tra designers e tecnici di cantiere garantisce che ogni progetto sia un prodotto *Tailor Made*, realizzato in base alle esigenze del cliente e nel completo rispetto della struttura su cui si interviene. L'ingegnerizzazione del progetto rappresenta per noi un passaggio fondamentale per poterne assicurare l'esclusività, la qualità finale, la durata ma soprattutto il rispetto dei tempi di consegna. Grazie ad un approccio multidisciplinare e una visione multi scalare, ci si occupa del progetto dal Masterplan al dettaglio costruttivo, legandolo sempre al contesto circostante, ai desideri del cliente e alla sensibilità nei confronti dell'ambiente. Questa particolare attitudine permette così di donare alla costruzione quell'aspetto emotivo che caratterizza l'architettura, utilizzando soluzioni di bioedilizia (bioarchitettura), fonti rinnovabili e luce naturale, riuso dei materiali e recupero dei manufatti. Imprendiroma si occupa anche di progettazione e realizzazione di impianti civili ed industriali: un passaggio fondamentale nei progetti di ristrutturazione e riqualificazione. Ridurre i consumi energetici e migliorare le prestazioni degli impianti di climatizzazione estiva/invernale, sfruttare l'energia solare per la produzione di energia elettrica e di acqua calda, così come garantire il coordinamento di tutte le informazioni attraverso infrastrutture informatiche customizzate permette di aumentare notevolmente la qualità di vita di un'abitazione o ufficio, garantendo uno status ottimale durante tutto l'anno, senza gravare sul costo della bolletta e sull'ambiente. Gli interventi sono così mirati a ridurre il Carbon Footprint di un edificio indipendentemente dalla sua funzione.

### 2) Esecuzione diretta degli interventi

La ristrutturazione è un'opportunità di *retrofitting* abitativo che riduce notevolmente l'impatto ambientale del settore residenziale e permette di avvicinarsi sempre di più all'economia circolare. "Imprendiroma è specializzata in ristrutturazioni di immobili ad uso abitativo; ad oggi oltre 10.000 clienti ci hanno scelto per la nostra passione, per il rapporto di fiducia che instauriamo con la committenza e perché riusciamo a garantire una presenza costante su ogni progetto. Che siano interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, efficientamento energetico o riqualificazione di un immobile, il nostro

team è a disposizione per supportare i nostri clienti in ogni fase dei lavori, dal *concept* al "*property management*." Impendiroma è impegnata soprattutto in interventi di efficientamento energetico e sismico che permettano la transizione ecologica e la salvaguardia delle persone nel settore residenziale, pubblico e privato.

Impendiroma è impegnata, inoltre, in un costante monitoraggio del territorio, per promuovere interventi efficaci e duraturi contro la dismissione e il degrado urbano. Forte delle sue capacità organizzative, progettuali ed imprenditoriali, Impendiroma è un *player* propositivo e inclusivo per il territorio. La *vision* della società è finalizzata alla realizzazione di un miglioramento concreto della città trasformando il patrimonio esistente e limitando al minimo il consumo di suolo. Come Azienda e come professionisti crede fortemente nel valore della rigenerazione urbana come modello di sviluppo sostenibile delle nostre città. "Rigenerare siti dismessi o che hanno perso la loro identità significa per noi dare nuova energia e migliorare la qualità di vita di tessuti urbani spesso carenti di servizi." Per questo Impendiroma interagisce frequentemente con realtà dell'Industria Creativa e Culturale e la Pubblica Amministrazione, per promuovere nuovi processi e linguaggi capaci di trasformare la città mettendo in primo piano la sostenibilità ambientale e sociale dei contesti in cui operiamo.



### 3) Consulenza e supporto gestionali ai lavori edili

Impendiroma svolge il ruolo di General Contractor per progetti complessi e non, occupandosi di tutte le fasi dalla progettazione all'esecuzione, coordinando tutte le figure professionali e non richieste dal tipo di progetto. La società offre ai propri clienti soluzioni progettuali e realizzative circolari e basate su tecnologie all'avanguardia per raggiungere il più alto livello di sostenibilità possibile. Nel farlo, si occupa della gestione dell'intero processo: dalla progettazione alla programmazione operativa ed economica, dal supporto alle procedure amministrative fino alla realizzazione dell'opera, favorendo l'ottimizzazione di tempi e costi di tutti gli steps realizzativi, garantendo sempre la massima qualità del prodotto edilizio finale. È innegabile che affidarsi ad un General Contractor come unico interlocutore (dall'idea alla sua realizzazione) è per il committente di fondamentale importanza al fine di pianificare gli interventi da eseguire in modo coerente, con tempi realizzativi e costi certi; il tutto in accordo con i principi della sostenibilità, grazie inoltre ai servizi energetici offerti come l'installazione di pannelli fotovoltaici e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. Impendiroma come General Contractor offre, inoltre, servizi finanziari e assicurativi.

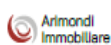
## LA REALTA' IMPENDIROMA

A partire dal 2020 la Società Impendiroma S.p.A., attraverso l'investimento in capitale proprio, ha costituito una holding articolata su 5 business units necessarie allo sviluppo del proprio raggio di attività:



**NR Roma S.r.l.**: ("Noiristrutturiamo" o "NR Roma") società che si occupa dell'esecuzione dell'opera, con interventi edili, manutentivi e di riqualificazione

energetica. Sul mercato si contraddistingue per garantire la qualità di un approccio artigianale e l'affidabilità di standard di eccellenza certificati. NR opera con Imprendiroma mediante un contratto di rete.



**Arimondi Immobiliare S.r.l.:** impegnata nell'acquisto e nello sviluppo immobiliare, è proprietaria della sede operativa e amministrativa di Imprendiroma. Nell'ambito della strategia di diversificazione della holding, è la società su cui saranno veicolate le attività di sviluppo immobiliare in proprio caratterizzate da uno spiccato valore sostenibile ed innovativo a contenuto residenziale,;



**H501 City Hub S.r.l.:** specializzata nella progettazione architettonica di interventi di deep retrofitting per edifici ad uso commerciale, culturale, abitativo di nuova costruzione o da ristrutturare, si occupa di servizi di ingegneria e prestazioni di servizi ad elevato contenuto tecnico e professionale quali: studi, ricerche, analisi e misurazioni, progettazione, direzione operativa e direzione lavori, nonché coordinamento della sicurezza in progettazione ed in esecuzione inerenti ai settori dell'architettura, ingegneria, territorio e infrastrutture.



**Next Factory S.r.l.:** è partner commerciale di EnelX e si occupa della gestione delle pratiche amministrative e fiscali dei progetti di efficientamento energetico relativi a commesse gestite da terze parti; inoltre, fornisce servizi ad Aziende e New-Co attive nell'ambito edile per favorirne lo sviluppo d'impresa: servizi formativi e pubblicitari a privati e società che operano nel settore dell'edilizia, sostenendone – nel caso di società poco strutturate - lo sviluppo e la crescita imprenditoriale.



**Krome LTD:** società attiva nel Regno Unito deputata alla commercializzazione internazionale di tecnologie per l'edilizia Made in Italy.

Di seguito la mappa del Gruppo Imprendiroma ed il dettaglio delle partecipazioni di controllo detenute da Imprendiroma S.p.A.

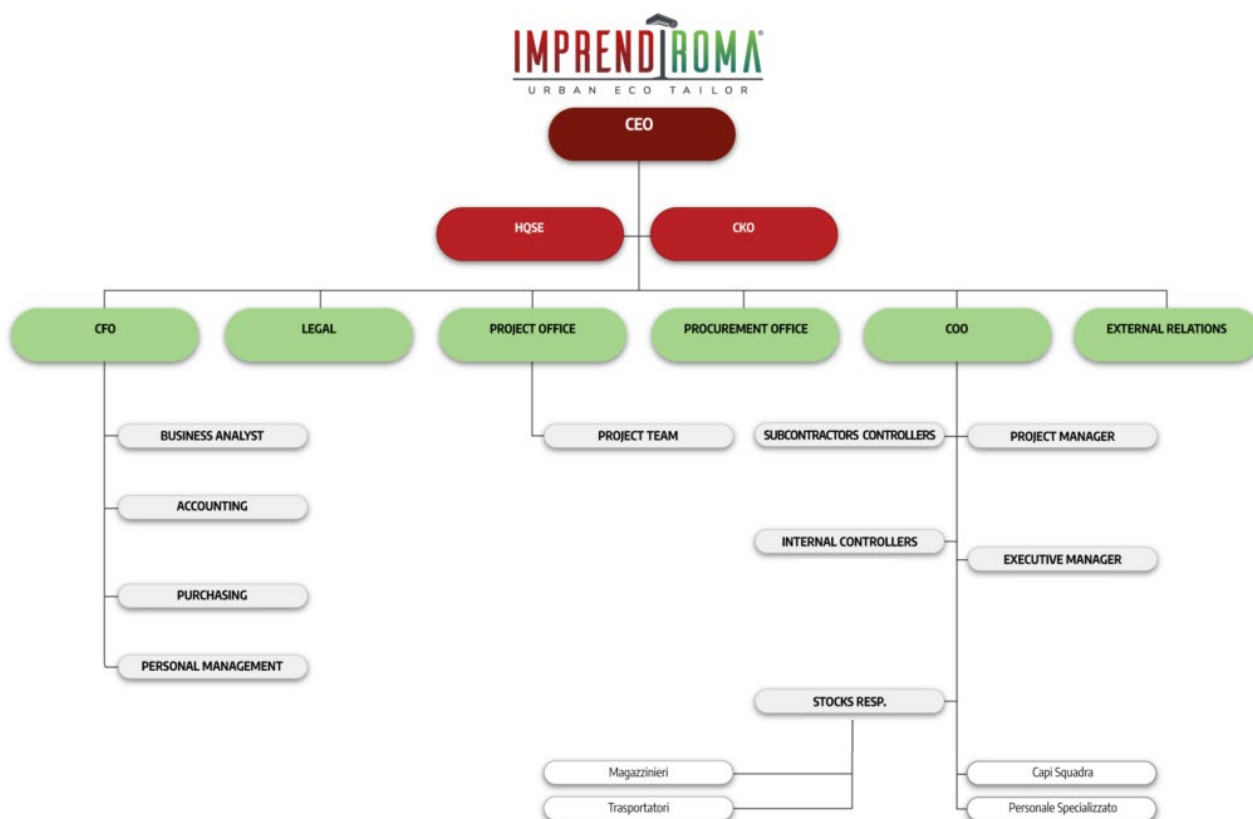
Società	Sede legale	Capitale Sociale	Quota di Possesso	Criterio di consolidamento
NR ROMA S.r.l.	Roma, Via Giuseppe Arimondi, 3a	10.000	100%	Integrale
ARIMONDI IMMOBILIARE S.r.l.	Roma, Via Giuseppe Arimondi, 3a	10.000	100%	Integrale
H501 CITY HUB S.r.l.	Roma, Via Giuseppe Arimondi, 3a	10.000	70%	Integrale
NEXT FACTORY S.r.l.	Roma, Via Giuseppe Arimondi, 3a	10.000	90%	Integrale
KROME CONSTRUCTION Ltd.	London, 28 Great Smith Street	1.343	95%	-/-

## LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA

L'organizzazione aziendale è formalizzata in apposito organigramma funzionale che consente di raggiungere piena efficienza del *business model*. La struttura organizzativa adottata garantisce competenze e controllo in ogni area di attività, favorendo la collaborazione ed un approccio multidisciplinare, e presenta un bilanciamento nel numero delle risorse studiato in considerazione



dell'operatività di ciascuna funzione aziendale, idoneo a favorire il *work-life balance* di tutti i componenti, nel pieno raggiungimento degli obiettivi aziendali e personali.



## ANDAMENTO DEL TITOLO AZIONARIO

Nel 2022 la Società ha finalizzato il processo di quotazione al mercato azionario. Il processo si è concluso in data 18 luglio 2022 con l'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie della Imprendiroma S.p.A. (primo giorno di negoziazioni, 20 luglio 2022). Il prezzo di collocamento delle azioni è stato fissato in € 5,00 per azione ordinaria, estremo massimo del *price range* definito. Di seguito, si riepilogano i dettagli relativi alla conclusione del processo di quotazione:

- in data 18 luglio 2022 Imprendiroma ha ottenuto l'ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie e dei warrant ("Warrant") su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.;
- in data 20 luglio 2022 sono state avviate le negoziazioni delle azioni ordinarie (ISIN: IT0005500571) e dei warrant (ISIN: IT0005500555) sul mercato Euronext Growth Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. L'ammissione è avvenuta a seguito del collocamento rivolto esclusivamente a primari investitori istituzionali/qualificati italiani ed esteri di complessive n. 11.200.000 azioni ordinarie di cui: n. 1.200.000 azioni ordinarie di nuova emissione rinvenienti da un aumento di capitale sociale per complessivi Euro 6 milioni.

Il prezzo dell'azione al 29 dicembre 2023 (ultimo giorno di contrattazione dell'anno 2023) è di Euro 2,96 con una capitalizzazione di mercato di circa Euro 33 milioni. Sotto questo profilo, si ritiene che l'andamento che ha avuto la quotazione del titolo nell'ultimo semestre, sia più rappresentativa dell'andamento del settore delle ristrutturazioni e della altalenante, e spesso non chiara regolamentazione dei Bonus Fiscali, piuttosto che dell'effettivo valore aziendale intrinseco al Gruppo Imprendiroma. Il management si aspetta un ritracciamento del valore azionario dopo la pubblicazione del presente bilancio d'esercizio 2023.

## LA COMPAGINE SOCIALI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Si fornisce di seguito la struttura dell'azionariato della Società alla data del 31 dicembre 2023:

- GC Consulting Srl: 80,36%
- Michelangeli Consulting Srl: 8,93%
- Investitori istituzionali e retail: 10,71%

## DIVIDENDI: PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE

Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati distribuiti dividendi relativi agli utili dell'esercizio 2022, per un totale di Euro 500.000. Il CDA inoltre propone, con l'approvazione del presente Bilancio, la distribuzione dei dividendi relativi agli utili dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, per un importo di Euro 1.000.000, da corrispondersi nel corso dell'esercizio 2024.






## ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE

Forte del suo know-how e della sua *vision* a lungo termine, Imprendiroma persegue nell'integrare all'interno del proprio Business Model i principi ESG, con la predisposizione del Bilancio di Sostenibilità, redatto con il global standard di riferimento in materia (lo Standard GRI), asseverato dalla società di revisione legale SIA Società Italiana AUDIT S.r.l., ai sensi dell'ISAE 3000.

L'approccio della Società è sempre stato rivolto a servizi di natura sostenibile, non solo riferibili alla mera edilizia ed alle tematiche ambientali, ma anche ponendo particolare attenzione al sociale e all'integrità della propria Governance.

Questo percorso, iniziato con l'obiettivo di misurare e rendicontare quanto fatto dalla Società nel corso degli anni, avrà poi lo scopo di traghettare Imprendiroma verso un futuro sempre più sostenibile, garantendo al tempo stesso un maggior confronto con shareholder e stakeholder, uno standing qualitativamente migliore per l'accesso al credito (in linea con la crescente attenzione sui temi ESG e degli investimenti sostenibili), nonché crescenti opportunità di sviluppo e nuovi business.

Imprendiroma è stata la prima Azienda sul territorio a scommettere su un futuro *green* dell'edilizia attraverso il riuso e la rigenerazione dell'esistente, evitando il consumo di nuovo territorio. Per questo motivo abbiamo creduto e siamo diventati soci del *Green Building Council Italia* allo scopo di promuovere:

-  La decarbonizzazione, per passare da edifici ad energia zero ad edifici a zero emissioni di CO2
-  L'economia circolare in edilizia, per favorire il reimpiego dei componenti provenienti dalla decostruzione
-  L'efficienza idrica, per l'introduzione di indicatori di efficienza idrica per ciascun edificio
-  Uso del suolo e biodiversità, attraverso la bonifica, il corretto riuso e la rinaturalizzazione di aree dismesse
-  Resilienza, per integrare obiettivi e strategie di adattamento nelle politiche urbanistiche e territoriali

La Società ha inoltre adottato uno specifico Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. n. 231/2021, quale mezzo di prevenzione contro il rischio di commissione dei reati e degli illeciti amministrativi previsti dalla normativa di riferimento e valido strumento di sensibilizzazione di tutti coloro che operano nell'interesse o a vantaggio della Società. In particolare, attraverso l'adozione e il costante aggiornamento del Modello, accompagnata da adeguata attività di informazione e formazione nei confronti del personale, la Società si propone di:

- creare la consapevolezza in tutti coloro che operano per conto della Società stessa nell'ambito di attività nel cui ambito, per loro natura, possono essere commessi i reati di cui al Decreto, di poter incorrere, in caso di violazione delle disposizioni impartite in materia, in conseguenze disciplinari e/o contrattuali, oltre che in sanzioni penali e amministrative comminabili nei loro stessi confronti;
- riconfermare che tali forme di comportamento illecito sono comunque contrarie - oltre che alle disposizioni di legge - anche ai principi etici ai quali la Società intende attenersi nell'esercizio dell'attività della Società e, come tali sono fortemente condannate (anche nel caso in cui la Società fosse apparentemente in condizione di trarne vantaggio);
- intervenire prontamente al fine di prevenire od ostacolare la commissione dei reati e sanzionare i comportamenti contrari al proprio Modello e ciò soprattutto grazie ad un'attività di monitoraggio sulle aree a rischio.

Quali specifici strumenti già esistenti e diretti a programmare la formazione e l'attuazione delle decisioni aziendali e a effettuare i controlli sull'attività di impresa, anche in relazione ai reati e agli illeciti da prevenire, la Società ha altresì individuato:

- le regole di governo previste dallo Statuto;
- i regolamenti e le procedure;
- il Codice Etico.

## L'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA ED IN EUROPA

Gli investimenti in riqualificazione edilizia nel nostro Paese sono caratterizzati da una forte dinamica di crescita che si può riferire a fattori di varia natura:

1. in primo luogo, il deperimento temporale degli standard costruttivi e qualitativi dovuto ai cicli di logorio naturali che determinano la necessità di intervento unito al cambiamento delle esigenze e dei modelli abitativi;
2. in secondo luogo, la cultura conservativa del patrimonio storico che da sempre caratterizza il nostro Paese, a discapito dei processi di demolizione e ricostruzione (come avvenuto negli altri Stati Membri), ha avvantaggiato interventi di diversa tipologia quali riqualificazione, restauro e mantenimento;
3. infine, un ulteriore elemento trainante del settore, specialmente negli ultimi anni, fa riferimento alle misure incentivanti (prevalentemente sottoforma di beneficio fiscale) introdotte a sostegno delle opere di riqualificazione del patrimonio edilizio.; in particolare le introduzioni normative riguardanti il c.d. "Bonus facciate" e "Superbonus 110%" o "Ecobonus" sono interventi legislativi che, come verrà meglio descritto nel prosieguo della presente Relazione e nella Nota Integrativa, hanno contribuito in maniera rilevante sull'andamento della gestione. Per maggiori informazioni in merito a tali misure incentivanti, si rimanda, inoltre, alla lettura del **Box A – Le misure legislative incentivanti previste dal sistema normativo nazionale** in fondo al paragrafo.

Le misure intraprese da parte del Legislatore nazionale, seguono la rotta tracciata dai principali Organismi Comunitari<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La prima Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (UE/2010/31) è stata modificata nel 2018, come parte del pacchetto Energia pulita per tutti gli europei. La direttiva di modifica ha introdotto nuovi elementi e ha inviato un forte segnale politico sull'impegno dell'UE a migliorare e modernizzare il settore edilizio.

Nell'ottobre 2020 la Commissione ha presentato la strategia "Onda di rinnovamento", nell'ambito del Green Deal europeo. Essa contiene un piano d'azione con misure concrete di regolamentazione, finanziamento e abilitazione per incentivare le ristrutturazioni edilizie. La strategia mira a raddoppiare almeno il tasso annuo di rinnovamento energetico degli edifici entro il 2030 e a promuovere una ristrutturazione profonda.

Il pacchetto Delivering the European Green Deal (o "Fit for 55"), presentato nel luglio 2021, ha sottolineato ulteriormente l'importanza della ristrutturazione degli edifici e ha anche suggerito un Fondo sociale per il clima per sostenere i cittadini

L'85% degli edifici dell'UE sono stati costruiti prima del 2000 e tra questi, il 75% ha una scarsa prestazione energetica. Agire sull'efficienza energetica degli edifici è quindi fondamentale per risparmiare energia e raggiungere un parco immobiliare a emissioni zero e completamente decarbonizzato entro il 2050<sup>2</sup>.

Per migliorare la prestazione energetica degli edifici, l'UE ha istituito un quadro legislativo che comprende la Direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia EU/2010/31 e la Direttiva sull'efficienza energetica EU/2023/1791. Insieme, le direttive promuovono politiche che aiuteranno:

- il raggiungimento di un patrimonio edilizio ad alta efficienza energetica e decarbonizzato entro il 2050;
- la creazione di un ambiente stabile per le decisioni di investimento;
- i consumatori e le imprese nelle scelte, con l'obiettivo di disincentivare lo spreco energetico e di risorse.

Già nei primi mesi del 2023, il Parlamento Europeo ha approvato la revisione della Direttiva sull'efficienza energetica in edilizia (Energy Performance of Buildings Directive - EPBD - o Direttiva Case Green) finalizzata ad aumentare il tasso di ristrutturazioni e a ridurre il consumo energetico e le emissioni di gas a effetto serra nel settore edilizio. Per garantire che gli edifici siano adeguati alle ambizioni climatiche rafforzate dell'UE nell'ambito del Green Deal europeo, la Direttiva rivista contribuirà all'obiettivo di raggiungere una riduzione delle emissioni di almeno il 60% nel settore edilizio entro il 2030 (rispetto al 2015) e di raggiungere tale obiettivo virtuoso entro il 2050<sup>3</sup> (si veda **BOX B – TIMELINE CASE GREEN** per consultare tutti gli step prefissati dalla Direttiva per il raggiungimento della neutralità climatica). Le altre principali misure previste dalla Direttiva Case Green sono:

- la progressiva introduzione di standard minimi di prestazione energetica per gli edifici non residenziali per sostenere la ristrutturazione degli edifici con la prestazione energetica più bassa;
- traiettorie nazionali per ridurre il consumo medio di energia primaria degli edifici residenziali;
- uno standard migliorato per i nuovi edifici, inclusa una visione più ambiziosa affinché gli edifici siano a emissioni zero;
- strategie rafforzate di ristrutturazione a lungo termine, da rinominare Piani nazionali di ristrutturazione edilizia;
- maggiore affidabilità, qualità e digitalizzazione degli Attestati di Prestazione Energetica con classi di prestazione energetica basate su criteri comuni;
- una definizione di ristrutturazione profonda e l'introduzione di passaporti per la ristrutturazione edilizia;
- garantire che i nuovi edifici siano "solar-ready" (adatti a ospitare impianti solari) ove tecnicamente ed economicamente fattibile;
- una graduale eliminazione delle caldaie autonome alimentate da combustibili fossili, a partire dalla fine dei sussidi a tali caldaie dal 1° gennaio 2025;
- sportelli unici per la riqualificazione energetica degli edifici per proprietari di case, piccole e medie imprese e altri soggetti interessati;

---

vulnerabili e le piccole imprese nella transizione verde, anche attraverso la ristrutturazione degli edifici, e dei sistemi di riscaldamento e raffreddamento, con l'integrazione di più energie rinnovabili.

La Commissione ha pubblicato la sua proposta di revisione della EPBD nel dicembre 2021. Ha cercato di aggiornare il quadro normativo esistente per riflettere un'ambizione più elevata e un bisogno più urgente di azione climatica e sociale. Il piano REPowerEU, adottato nel maggio 2022, ha ulteriormente evidenziato la necessità di affrontare il problema del patrimonio edilizio dell'UE per ridurre la dipendenza dell'Europa da fonti energetiche straniere.

Il 7 dicembre 2023 i colegislatori hanno raggiunto un accordo provvisorio sulla revisione, che sottoposto al processo di adozione formale all'inizio del 2024.

<sup>2</sup> Questi dati e quelli riportati di seguito provengono dai bilanci energetici Eurostat e dall'inventario dei gas serra dell'EEA, 2023. Secondo le stime, circa il 40% dell'energia consumata nell'UE viene utilizzata negli edifici; oltre un terzo delle emissioni di gas serra dell'UE è dovuta all'energia prodotta dagli edifici; circa l'80% dell'energia utilizzata nelle case dell'UE è destinata al riscaldamento (anche dell'acqua) ed al raffreddamento.

<sup>3</sup> L'obiettivo della proposta di revisione della direttiva Case Green è quello di rendere l'intero parco immobiliare dell'Europa ad "emissioni zero" entro il 2050. Secondo il testo della Direttiva approvato, entro il 2030 il consumo medio di energia primaria dell'intero parco immobiliare residenziale dovrà diminuire di almeno il 16%, analoga percentuale di edifici non residenziali dovrà essere riqualificata energeticamente mentre, tutti gli edifici pubblici di dimensione in pianta pari o maggiore a 250mq, dovranno essere allestiti con impianti solari.



- la modernizzazione degli edifici e dei loro sistemi e una migliore integrazione del sistema energetico (per il riscaldamento, il raffreddamento, la ventilazione, la ricarica dei veicoli elettrici e le energie rinnovabili).

La strada tracciata a livello Europeo è la stessa che Imprendiroma S.p.A. ha intrapreso sin dalla sua nascita: siamo sicuri che la Società, con il *Know-how* acquisito negli anni, sarà protagonista nel mercato del prossimo futuro, focalizzato nella completa implementazione dei sopracitati processi e verso il raggiungimento degli obiettivi di transizione ecologica del patrimonio edilizio, attraverso un approccio olistico alla disciplina delle riqualificazioni energetiche, volta a favorire la corretta integrazione di tutte le tecnologie disponibili.

Nei prossimi anni, il mercato delle ristrutturazioni, e della manutenzione in genere, continuerà la sua ascesa, registrando ulteriori dati di crescita in termini di domanda e di produzione. Per Imprendiroma, l'evoluzione del settore e l'aumento della domanda rappresentano il contesto ambientale ideale entro cui continuare a sfruttare il prezioso vantaggio competitivo conquistato nel tempo, essendo una delle poche realtà presenti sul territorio di riferimento ad aver anticipato i *trend ecogreen* e ad aver raggiunto elevati standard professionali e qualitativi.

### **Box A – Le misure legislative incentivanti previste dal sistema normativo nazionale**

**Bonus facciate:** l'agevolazione consiste in una detrazione d'imposta, da ripartire in 10 quote annuali costanti, pari al 90% delle spese sostenute nel 2020 e nel 2021, e del 60% delle spese sostenute nel 2022, per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in determinate zone. La Legge di Bilancio 2022, infatti, ha esteso questa detrazione fino al 31 dicembre 2022, con aliquota ridotta al 60 per cento.

Sono ammessi al beneficio gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata,
- su balconi ornamenti e fregi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- sulle strutture opache verticali della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.

Il bonus facciate non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile e per quelli realizzati mediante demolizione e ricostruzione (compresi gli interventi che rientrano nella categoria degli interventi di "ristrutturazione edilizia").

Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle zone A e B (indicate nel decreto ministeriale n. 1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, che influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare i "requisiti minimi" previsti dal decreto Mise 26 giugno 2015 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") e rispettare i valori di trasmittanza termica.

Per gli altri adempimenti si applicano le disposizioni del decreto Mef n. 41/1998, ossia il regolamento in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

#### **Superbonus 110% o Ecobonus:**

Il Superbonus è l'agevolazione fiscale disciplinata dall'articolo 119 del decreto-legge n. 34/2020 (decreto Rilancio), che consiste in una detrazione del 110% delle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 per la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Tra gli interventi agevolati rientra anche l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici. L'agevolazione si affianca alle detrazioni, già in vigore da molti anni, spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) e per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (sismabonus), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto-legge n. 63/2013.

La legge di bilancio 2022 ha prorogato l'agevolazione, prevedendo scadenze diverse in funzione dei soggetti che sostengono le spese ammesse.

In particolare, il Superbonus spetta:

- a. **fino al 31 dicembre 2025**, nelle seguenti misure
  - 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023
  - 70% per le spese sostenute nel 2024
  - 65% per le spese sostenute nel 2025

per i **condomini** e le **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte e professione, per gli interventi su edifici composti da due a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Sono compresi gli interventi effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, nonché quelli effettuati su edifici oggetto di demolizione e ricostruzione.

La detrazione va ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

Stessa data di scadenza anche per gli interventi effettuati dalle **Onlus** (Organizzazioni non lucrative di utilità sociale), dalle **organizzazioni di volontariato** e dalle **associazioni di promozione sociale** iscritte negli appositi registri.

- b. **fino al 31 dicembre 2022** (con detrazione al 110%), per gli interventi effettuati da **persone fisiche sugli edifici unifamiliari**, a condizione che al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo
- c. **fino al 31 dicembre 2023** (con detrazione al 110%), per gli interventi effettuati dagli **IACP** (ed enti con le stesse finalità sociali) su immobili, di proprietà o gestiti per conto dei comuni, adibiti a edilizia residenziale pubblica, a condizione che al 30 giugno 2023 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo. Stessa scadenza anche per le **cooperative di abitazione** a proprietà indivisa per interventi su immobili assegnati in godimento ai propri soci.

### Sconto in fattura e cessione del credito

Se la normativa in vigore ancora lo consente (articolo 121 del DL 34/2020; DL 11/2023), i beneficiari della detrazione possono optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione:

- per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi (cosiddetto "sconto in fattura") e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta
- per la cessione di un credito d'imposta ad altri soggetti corrispondente alla detrazione spettante.

Sono possibili tre ulteriori cessioni del credito, esclusivamente però se effettuate a favore di:

- banche e intermediari finanziari iscritti all'albo
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo
- imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia.

Banche e società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo possono sempre effettuare la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti (cioè, diversi dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che hanno stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la capogruppo; al cessionario correntista non è consentito effettuare, a sua volta, un'ulteriore cessione.

**Dal 17 febbraio 2023**, data di entrata in vigore del decreto-legge 11/2023, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 16-*bis* del Tuir, in linea generale, **non è più possibile optare** per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito d'imposta.

Tuttavia, il divieto non si applica alle spese agevolabili con il "*superbonus*" (articolo 119, DL 34/2020) se, prima dell'entrata in vigore della norma restrittiva:

- risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), in caso di interventi diversi da quelli effettuati dai condomini
- risultano adottata la delibera di approvazione dei lavori e presentata la CILA, in caso di interventi effettuati dai condomini
- risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici.

**Attenzione:** il "decreto Salva-spese" ha introdotto una misura di salvaguardia per chi non ha completato gli interventi rientranti nella disciplina del "*superbonus*". In tale circostanza, anche se non viene soddisfatto il requisito del miglioramento di due classi energetiche, non dovranno essere restituiti gli importi corrispondenti alle detrazioni per le quali, sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati fino al 31 dicembre 2023, è stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

Inoltre, è ancora possibile esercitare le opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in riferimento agli interventi non rientranti nella disciplina del "*superbonus*", per i quali, sempre prima del 17 febbraio 2023, quindi entro il 16 febbraio 2023:

- risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario
- sono già iniziati i lavori ovvero è già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori, quando non occorre un titolo abilitativo (cosiddetti interventi in edilizia libera). Se al 17 febbraio 2023 non risultano versati acconti, la data antecedente dell'avvio dei lavori o della stipula di un accordo vincolante tra le parti dev'essere attestata, sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore, tramite dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- risulta presentata la richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione di lavori edilizi agevolabili con il: a) bonus ristrutturazione al 50% per l'acquisto o la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali; b) bonus ristrutturazione al 50% per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile; c) sismabonus per l'acquisto di abitazioni realizzate da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, in comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico.

**Attenzione:** il DI 39/2024, entrato in vigore il **30 marzo 2024**, ha stabilito che, nelle casistiche descritte nei primi cinque dei sei punti precedenti, non opera più la deroga al blocco delle opzioni se, a quella data, non è stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.

Ulteriori deroghe al divieto di opzione riguardano:

- gli interventi sugli immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi a partire dal 1° aprile 2009, laddove sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- gli interventi sugli immobili danneggiati dagli eventi meteorologici avvenuti nelle Marche a partire dal 15 settembre 2022, per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza
- gli interventi realizzati dagli IACP, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato e dalle associazioni di promozione sociale

**Attenzione:** la deroga per queste tre tipologie di interventi è stata eliminata dal DI 39/2024, entrato in vigore il **30 marzo 2024**. Tuttavia, continua ad applicarsi alle spese sostenute per interventi in relazione ai quali, prima di quella data: a) è stata presentata la CILA, se si tratta di interventi rientranti nella disciplina del "superbonus" e diversi da quelli effettuati dai condomini; b) risultano adottata la delibera di approvazione dei lavori e presentata la CILA, in caso di interventi rientranti nella disciplina del "superbonus" ed effettuati dai condomini; c) è stata presentata istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi rientrano nella disciplina del "superbonus" e comportano demolizione e ricostruzione degli edifici; d) risulta presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se si tratta di interventi non rientranti nella disciplina del "superbonus"; e) sono già iniziati i lavori ovvero è stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori ed è stato versato un acconto sul prezzo, se gli interventi non rientrano nella disciplina del "superbonus" e per gli stessi non occorre un titolo abilitativo. **Inoltre, lo stop all'esercizio delle opzioni non opera per gli interventi di ricostruzione e ripristino di immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016.**

- gli interventi volti al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche che danno diritto alla detrazione al 75%. Tuttavia, il DI 212/2023, per le spese sostenute a decorrere dal 30 dicembre 2023, ha previsto che: l'agevolazione è limitata ai soli interventi riguardanti scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici (non spetta più anche, ad esempio, per gli interventi di automazione degli impianti e per le spese di smaltimento e bonifica dei materiali e dell'impianto eventualmente sostituito); il pagamento va effettuato con bonifico "parlante", dal quale devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale di chi sostiene la spesa e il codice fiscale o la partita Iva di chi effettua i lavori; il rispetto dei requisiti per l'accesso alla detrazione deve risultare da un'apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati. Inoltre, dal 1° gennaio 2024, anche per il "bonus barriere architettoniche" è scattato un divieto generalizzato di opzione, tranne che per i condomini in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa e per le persone fisiche in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'immobile (che deve essere adibito ad abitazione principale) e abbia un reddito non superiore a 15mila euro (non serve il requisito reddituale se nel nucleo familiare è presente una persona in condizioni di disabilità). Sconto in fattura e cessione del credito sono ancora applicabili anche alle spese per interventi ora non più agevolabili (ad esempio, infissi o servizi), se, prima del 30 dicembre 2023, è stata presentata la richiesta del titolo abilitativo ovvero, quando questo non è necessario, sono già iniziati i lavori o è stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e servizi oggetto dei lavori ed è stato versato un acconto sul prezzo.

**Attenzione:** il DI 39/2024, entrato in vigore il **30 marzo 2024**, ha stabilito che, per gli interventi che danno diritto al "bonus barriere architettoniche", la deroga al divieto di cessione del credito è applicabile soltanto alle spese sostenute fino a quella data, mentre, per quelle successive, opera esclusivamente per gli interventi relativamente ai quali, entro il 29 marzo 2024, è stata presentata la richiesta del titolo abilitativo ovvero, se questo non è necessario, sono già iniziati i lavori o è già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori ed è stato versato un acconto sul prezzo.



## Box B – timeline Direttiva Europea “Case green”

La timeline dettaglia una serie di importanti scadenze e obiettivi previsti dalla nuova Direttiva Europea sull'efficienza energetica degli edifici EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) il cui intento è quello di promuovere la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica nell'ambito dell'edilizia europea, con un forte impulso verso la riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> e l'uso di energie rinnovabili. Con scadenze dal 2025 al 2050, la Direttiva Case Green prevede la riduzione delle emissioni, l'installazione di impianti solari e l'eliminazione dei combustibili fossili, guidando l'UE verso un futuro a zero emissioni.



## IL 2023 DELL'ECONOMIA ITALIANA E DEL SETTORE EDILE

Nel 2023, il Pil nazionale, dopo l'exploit iniziale, sembrerebbe non abbia fatto registrare alcuna variazione positiva. L'economia italiana ha perso lo slancio che l'aveva caratterizzata nel biennio precedente, periodo nel quale si era contraddistinta per tassi di crescita particolarmente significativi e superiori a quelli dei principali partner europei (+12,3%, contro il +9% della Francia e il +5% della Germania). Le tensioni geopolitiche, l'inflazione e politica monetaria restrittiva sono fattori che hanno rallentato la crescita. L'esercizio appena trascorso è stato, infatti, l'anno in cui gli effetti del rialzo dei tassi di interesse si sono pienamente trasmessi all'economia reale, afflitta da una robusta inflazione, la quale solo nella seconda metà dell'anno ha allentato la sua morsa. Allo stesso tempo, i conflitti internazionali presenti in diverse aree del mondo hanno inciso negativamente sulla domanda estera, deprimendo le esportazioni.

Nei giorni che antecedono la redazione del presente Documento, l'Istat ha rivisto al rialzo il Pil nazionale relativo al 2023 che ha registrato un aumento del +0,9% su base annua, contro lo 0,7% stimato precedentemente. La crescita risulta trainata principalmente dalla componente relativa agli investimenti (+4,7%) e, in misura più contenuta, dai consumi (+1,2%).

Anche per l'anno appena concluso si registra una ulteriore espansione degli investimenti in costruzioni, i quali rafforzano la straordinaria crescita già mostrata nel biennio precedente: l'Istat, nei recenti dati di contabilità nazionale, stima per il 2023 un aumento tendenziale degli investimenti settoriali pari al +3,1% (al lordo dei costi per trasferimento di proprietà), che continuano a rappresentare un importante motore per la crescita economica del nostro paese, contribuendo, secondo stime Ance, per circa un terzo all'aumento del Pil, così come già accaduto nel biennio 2021-22.

Il settore edile in Italia ha registrato, dunque, una costante espansione per il terzo anno consecutivo, con un aumento annuo del 5% nei livelli produttivi. In soli tre anni, infatti, gli investimenti sono aumentati quasi di 75 miliardi di euro, somma che ha recuperato in grande parte il *gap* di produzione ancora legato alla crisi del 2008. (Fonte: Ance) La crescita è stata trainata dagli investimenti per la riqualificazione abitativa, stimolata, ancora una volta, dagli incentivi fiscali<sup>4</sup>, e dal comparto delle opere pubbliche, sul quale hanno inciso positivamente il PNRR e la chiusura della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei. Gli investimenti in recupero abitativo, che rappresentavano già il 40% del totale di settore, hanno osservato nel 2023 un ulteriore aumento del +0,5% in termini reali.

A dicembre 2023, l'indice Istat della produzione nelle costruzioni, registrava una forte accelerazione (+9,9% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente) confermando la dinamica espansiva in atto da ottobre. Sull'andamento positivo dell'ultimo scorcio del 2023 ha inciso certamente l'approssimarsi della scadenza del 110% che ha spinto ad un'accelerazione dei lavori e, sul fronte pubblico, la dinamica particolarmente positiva della spesa per investimenti dei Comuni (IV trim.2023: +70% su base annua). Complessivamente, il 2023 si chiude con una produzione settoriale in linea con quella dell'anno precedente (-0,1%).



<sup>4</sup> Anche nel 2023 l'influenza dei bonus è stata dunque evidente. Gli incentivi per la riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare hanno giocato un ruolo di primo piano per lo sviluppo delle costruzioni e per l'economia in generale. Secondo le analisi Enea-MASE, infatti, entro fine anno le agevolazioni edilizie hanno generato investimenti superiori ai 44 miliardi di euro, più di quanto osservato nel 2022 (il totale ammontava a circa 35,4 miliardi). Un contributo importante è stato fornito dai bonus ordinari, come ristrutturazioni, Sismabonus e barriere architettoniche.

## ANDAMENTO DELLA GESTIONE: LA STRATEGIA ED IL POSIZIONAMENTO DI IMPRENDIROMA

Nel corso del 2023, la Società ha continuato a perseguire la strategia di affermazione quale *General Contractor* di riferimento a livello nazionale, con l'obiettivo di soddisfare completamente la domanda dei propri interlocutori e di operare a 360 gradi in tutte le fasi del progetto, giovando del *know-how* interdisciplinare di cui dispone, al fine di coordinare tutti i professionisti coinvolti negli interventi. Impendiroma ha così consolidato il suo posizionamento, incrementando al contempo un'interessante quota di mercato anche fuori dal proprio territorio di riferimento, originariamente circoscritto alla città metropolitana di Roma e alla Regione Lazio.

I principali fattori che hanno concorso ai risultati positivi ottenuti dalla Gestione possono ricondursi ai seguenti:

- il rafforzamento della catena del valore integrata all'interno delle risorse umane della Società, che si costituisce della sempre maggiore presenza di figure altamente qualificate a partire dalla fase di progettazione delle opere;
- il consolidamento della struttura organizzativa che coinvolge tutta l'area operativa, dalla pianificazione efficiente di tempi e risorse, alla capacità di rispondere adeguatamente a esigenze e imprevisti;
- un'ulteriore espansione della rete di partner commerciali che operano in qualità di imprese esecutrici dei lavori o studi di progettazione esterna, resa possibile da un sempre più efficace sistema della Qualità e che rafforza la veste di General Contractor nella realizzazione degli interventi;
- il continuo sviluppo della rete commerciale di vendita nell'aggiudicazione delle opere e nella sottoscrizione degli accordi;
- l'implementazione di un sistema procedurale di monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi in termine di produzione;
- l'incremento delle capacità di reazione e di adattamento dinamico alle evoluzioni del contesto normativo e alle richieste di mercato.

## HIGHLIGHTS DEI RISULTATI CONSEGUITI

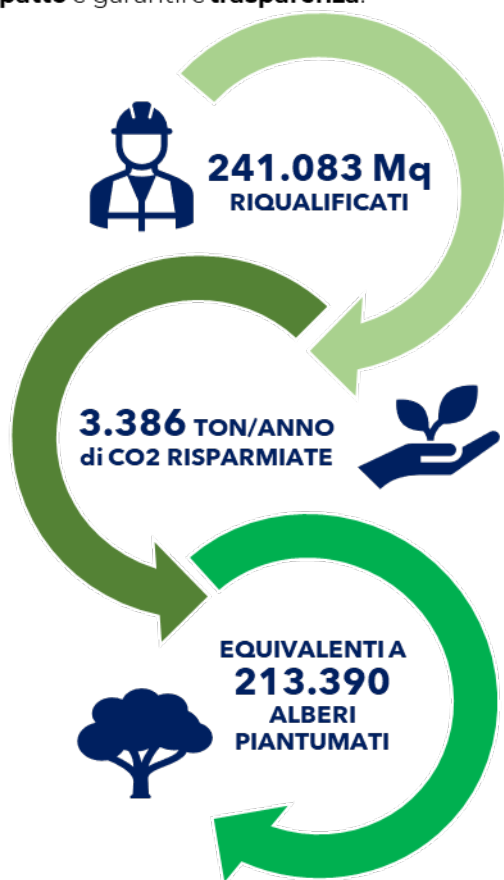
Di seguito vengono esposti gli *highlights* dell'esercizio appena concluso, i quali mostrano gli straordinari risultati realizzati dalla Gestione attraverso la creazione del valore aziendale sotto tutti gli aspetti: economico-finanziari-patrimoniali-Environmental-Social-Governance.

	2023	2022		Variazione	Variazione %
Numero di cantieri attivi	101	96	+	w5	5%
Numero di cantieri chiusi	81	37	+	44	119%
Risultato dell'esercizio	€ 17,8 MLN	€ 6,7 MLN	+	€ 11,1 MLN	166%
Valore della produzione Adj <sup>5</sup>	€ 132,9 MLN	€ 50,2 MLN	+	€ 82,7 MLN	165%
Capitale Circolante Netto Operativo	€ 35 MLN	€ 9,5 MLN	+	€ 25,5 MLN	26%
<i>Ebitda Margin %</i>	25%	21%	+	4%	19%
<i>ROE %</i>	53%	41%	+	12%	29%
Num. Subappaltatori <i>partners</i>	124	91	+	33	36%

<sup>5</sup> Identifica il Valore della produzione calcolato esclusivamente considerando il valore delle opere eseguite in cantiere.

## KPI AMBIENTALI RAGGIUNTI\*

Nello svolgimento della propria attività «core», Impendiroma **monitora costantemente i KPI ambientali** con l'obiettivo di **ridurre** il più possibile l'impatto e garantire **trasparenza**.



\*al 31 dicembre 2023

## BILANCIO DI SOSTENIBILITA'

Il 30 aprile 2024 è stato approvato il **Bilancio di Sostenibilità 2023**, a conferma, per il secondo anno, dell'importanza delle tematiche ESG per il Gruppo e nel rispetto di quanto dichiarato al mercato.

L'obiettivo è di dare riscontro all'impegno dedicato su temi ambientali, sociali e di Governance attraverso la rendicontazione pubblica di dati e indicatori di natura qualitativa e quantitativa.

La strategia sostenibile del Gruppo persegue il raggiungimento di 5 dei 17 **Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs)**:



## CERTIFICAZIONI - MODELLO 231

La **professionalità** della società nello svolgimento delle proprie attività è avvalorata dall'ottenimento delle **principali certificazioni** in ambito **gestione di qualità, ambientale** e di **sicurezza sul lavoro**, dall'applicazione del **modello 231**, dai numerosi **riconoscimenti** e dalle **partnership con soggetti di primario standing**



## RICONOSCIMENTI



## GREEN & TECH PARTNER





## Raggiungimento target IPO 2022-2023

In sede di IPO il management aveva individuato degli obiettivi per il biennio 2022-2023 contenuti nel Documento di Ammissione:

OBIETTIVI IPO		RISULTATI CONSEGUITI	
Backlog commesse da trasformarsi in ricavi lordi: €146 mln	€146 mln	Ricavi delle vendite per €160 mln e Valore della Produzione per €162 mln nel biennio	✓
EBITDA Margin medio	35-40%	Leggermente inferiore in virtù della crescente onerosità e complessità burocratica connessa allo smobilizzo dei crediti fiscali per effetto delle modifiche normative nel frattempo intercorse (EBITDA margin del 25% nel FY2023)	✗
Incremento delle risorse dedicate all'operatività del Gruppo	↗	da n. 146 del 2021 a n. 247 2023, +69% (senza considerare le collaborazioni occasionali)	✓
Assunzione di figure professionali per incarichi specifici nell'ambito dell'“Ecobonus”	↗	>8 professionisti assunti dedicati all'Ecobonus	✓
Investimenti mirati per far fronte alla crescente complessità del business	↗	~€2,1 mln gli investimenti nel biennio (software ERP, utility e software specifici, strumentazione tecnica, marketing e sponsorizzazioni)	✓

## LE PREVISIONI DI SETTORE NEL BREVE PERIODO

Con riferimento al 2024, le previsioni continuano ad essere improntate alla prudenza, visto il contesto così mutevole ed incerto: uno scenario congiunturale macroeconomico, influenzato da tensioni geopolitiche, dall'inflazione e dalla politica monetaria.

Le stime sul PIL nazionale rilasciate dalla Commissione Europea a metà febbraio 2024 indicano un aumento contenuto, pari al +0,7% su base annua, in lieve ribasso rispetto alle stime autunnali (+0,9%). La nuova previsione considera, infatti, che la crescita rimarrà debole fino alla metà del 2024, per poi accelerare grazie al parziale recupero dei consumi e, soprattutto, all'effettiva realizzazione degli investimenti pubblici legati al PNRR.

	Variazioni % rispetto all'anno precedente	
	2023	Previsione 2024
<b>PIL</b>	<b>+0,9%</b>	<b>+0,7%*</b>
- Consumi	+1,2%	
- Investimenti fissi lordi	+4,7%	
- Esportazioni	+0,2%	
- Importazioni	-0,5%	

\* Previsione della Commissione Europea, febbraio 2024

Elaborazione Ance su dati Istat

Secondo ANCE il comparto edile sarebbe molto sensibile a tale contesto e per questo, nell'anno 2024, ci si aspetta una riduzione del -7,4% degli investimenti nelle costruzioni. Tale risultato risente soprattutto del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria (-27,0%), a seguito del venir meno dello strumento della cessione del credito/sconto in fattura. Segni negativi si registrano pure per la nuova edilizia abitativa (-4,7%) e il non residenziale privato (-1%); di contro, si prevede un'ulteriore e sostenuta crescita negli investimenti in opere pubbliche (+20%), legata alla necessaria accelerazione degli investimenti del PNRR.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*					
	2023	2021	2022	2023**	2024**
	Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>220.873</b>	<b>29,2%</b>	<b>12,1%</b>	<b>5,0%</b>	<b>-7,4%</b>
<b>ABITAZIONI</b>	<b>117.910</b>	<b>54,4%</b>	<b>10,9%</b>	<b>0,7%</b>	<b>-21,3%</b>
- nuove	30.381	31,3%	6,5%	1,3%	-4,7%
- manutenzione straordinaria	87.529	65,0%	12,5%	0,5%	-27,0%
<b>NON RESIDENZIALI</b>	<b>102.964</b>	<b>6,9%</b>	<b>13,6%</b>	<b>10,3%</b>	<b>8,1%</b>
- private	58.309	6,4%	19,0%	5,0%	-1,0%
- pubbliche	44.655	7,5%	6,5%	18,0%	20,0%

\* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà; \*\* Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

La sfida che si prospetta per i prossimi anni del settore edile sarà lo sviluppo degli strumenti e dei metodi tecnologici nuovi e innovativi attraverso nuove strategie e soluzioni smart per migliorare un settore già consapevole del cambiamento in atto.

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nei primi mesi dell'esercizio 2024, la Società ha continuato ad incrementare la propria rete commerciale, lavorando sul portafoglio clienti e lavori ("Backlog commesse") privati e *retail*, previsti per l'anno in corso<sup>6</sup>. Gli interventi fanno prevalentemente riferimento a progetti di carattere residenziale, nonché artistico (questi ultimi in favore della Santa Sede).

Estendendo l'orizzonte temporale, la Società prosegue nella valutazione di tutti i fattori connessi alla situazione economica ed al contesto ambientale di riferimento, i quali si presentano volatili, ma allo stesso tempo prospettano opportunità di *business* considerevoli, specie con riferimento all'evoluzione della domanda e ai *trend ecogreen* dell'intero comparto dell'edilizia.

Già nel corso dei primi mesi del 2024, la direttiva Case Green è finalmente approdata nell'Agenda di Governo. Il Ministero dell'Ambiente è a lavoro per elaborare le misure "volte ad accompagnare il processo di riqualificazione energetica degli edifici". Nel corso dell'anno, quindi, verranno rilasciate le nuove linee guida che vedranno impegnata l'edilizia nell'ideazione, progettazione e realizzazione di interventi di efficientamento energetico da attuare da subito fino al 2050. Al contempo, restano in vigore le aliquote di detrazione del 70% e 65% fino al 2025 che, nonostante il termine dell'incentivo fiscale al 110% descritto nei paragrafi precedenti, continuano a muovere il mercato edile (dati ENEA).

Un'ulteriore opportunità di grande sviluppo è rappresentata dal PNRR il quale rappresenta per la Società, e per il settore dell'edilizia in generale, un vero e proprio progetto trasformativo, nel quale gli stanziamenti di risorse sono accompagnati da un corposo pacchetto di riforme necessarie per superare le storiche barriere che hanno frenato lo sviluppo degli investimenti pubblici e privati negli scorsi decenni e le debolezze strutturali che hanno per lungo tempo rallentato la crescita e determinato livelli occupazionali insoddisfacenti, soprattutto per i giovani e le donne. Il PNRR aiuterà a sostenere la ripresa dell'economia, dando impulso al rimbalzo nella crescita del PIL, e contribuendo a mantenere elevata la dinamica del reddito negli anni successivi, incrementando la produttività attraverso l'innovazione, la digitalizzazione e gli investimenti nel capitale umano<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Al 31 dicembre 2023 il valore delle commesse contrattualizzate da avviare nell'esercizio 2024 ("backlog 2024") è pari ad Euro 42,2 milioni (vs Euro 35,1 milioni al 30 settembre 2023) a cui si aggiunge un portafoglio di proposte progettuali ulteriori, rispetto alle iniziative già contrattualizzate, per un valore pari a 74,0 milioni (vs Euro 69,5 milioni al 30 settembre 2023).

<sup>7</sup> È stimato che grazie al PNRR, nel 2026 il PIL sarà di 3,6 punti percentuali più alto rispetto allo scenario di base. Nell'ultimo triennio dell'orizzonte temporale (2024-2026), l'occupazione sarà più alta di 3,2 punti percentuali. Queste stime ipotizzano un'elevata efficienza degli investimenti pubblici effettuati, ma non quantificano l'ulteriore impulso che potrà derivare dalle riforme previste dal Piano e per quanto riguarda l'occupazione femminile e giovanile non tiene conto della clausola di condizionalità trasversale a tutto il Piano. L'accelerazione della crescita potrà quindi essere superiore a quanto riportato nel Piano grazie all'attuazione di riforme efficaci e mirate a migliorare la competitività della nostra economia.

Proprio con l'obiettivo di estendere la propria operatività e di sfruttare a pieno le potenzialità del PNRR, ma anche di altre opportunità quali Roma – Giubileo 2025, la Società già nel corso dell'anno 2023 ha istituito al proprio interno l'Ufficio Gare e Appalti, facendo il proprio ingresso nel contesto competitivo del Settore Pubblico. La strategia intrapresa dalla Società si è già rivelata efficace, già producendo effetti positivi con lo *start* dei primi cantieri pubblici previsto entro il primo semestre del 2024<sup>8</sup>.

La Società può infatti comunicare l'avvio dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'**I.I.S. "G. Dessi" – Istituto Agrario Enogastronomico di Muravera (SU)**. L'intervento è finanziato dall'Unione Europea con i fondi del piano Next Generation EU. La commessa, dal valore di circa Euro 4,5 milioni, prevede il completamento entro 418 giorni, impiegherà oltre 40 risorse tra maestranze e tecnici di cantiere e, in un'ottica di valorizzazione del tessuto imprenditoriale locale, coinvolgerà anche aziende del territorio, così come anche definito in sede di gara dalla Provincia del Sud Sardegna, committente delle opere (si rimanda alla lettura del **Box C descrittivo – I lavori per la realizzazione dell'I.I.S. "G. Dessi" – Istituto Agrario Enogastronomico di Muravera (SU)**).

A breve prenderanno inoltre "il via" gli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione **dell'edificio comunale in via Naumachia n. 47 nel Comune di Vasto (CH)**, altro intervento dal valore di circa 1,5 milioni finanziato con i fondi del piano Next Generation EU. L'intervento, della durata di circa 13 mesi, coinvolgerà l'operatività di circa 30 maestranze tra personale della Controllata NR Roma e personale messo a disposizione dai partner subappaltatori (si rimanda alla lettura del **Box D descrittivo - L'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia e riqualificazione dell'edificio comunale in via Naumachia, 47" nel Comune di Vasto**).

Sempre entro il primo semestre del 2024, è inoltre previsto l'avvio dei lavori sottoscritti con **"Aeroporti di Roma"**. L'appalto, per un valore complessivo pari a circa Euro 2,3 mln, ha per oggetto interventi di manutenzione straordinaria di natura civile in area *air-side* e *land-side* presso gli aeroporti di Fiumicino e Ciampino. È compresa la fornitura dei materiali ed apparecchiature e l'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere civili, secondo quanto descritto nei documenti di progetto allegati al capitolato. I lavori saranno affidati di volta in volta mediante singoli ordini attuativi, a supporto dei quali la Committente produrrà gli elaborati tecnici progettuali necessari, nei quali saranno precisati tra l'altro: l'oggetto dell'intervento, l'importo, il termine utile e le modalità specifiche per l'esecuzione delle attività. L'appalto, si ritiene possa produrre importanti benefici in termini di *brand reputation* (si rimanda alla lettura del **Box E descrittivo - Gli interventi di manutenzione straordinaria di natura civile in air-side e land-side presso gli aeroporti di Fiumicino e Ciampino**).

Il management continua, dunque, a monitorare l'andamento e ad aggiornare i piani economici e finanziari prospettici, sulla base dei dati via via consuntivati e dei probabili sviluppi di *business*. A supporto della continuità e della crescita, Impendiroma sta investendo nell'apertura di nuovi ambiti progettuali e realizzativi – crescita per linee interne – e sta valutando le opportunità di acquisizione di aziende operanti in mercati complementari e con tipologia di business ricorrenti, in grado di aumentare *know-how* e volumi di produzione – crescita per linee esterne -.

La Società persegue quindi la strategia di sviluppo organico e naturale in continuità con gli importanti risultati fin qui conseguiti, pronta a cogliere le opportunità di mercato, in un contesto estremamente dinamico ed evolutivo.

---

<sup>8</sup> Il valore degli interventi pubblici già sottoscritti si aggira attorno ad Euro 8,5 mln. La Società è costantemente impegnata nella partecipazione a nuove Gare.

## **Box C - I lavori per la realizzazione dell'I.I.S. "G. Dessì" – Istituto Agrario Enogastronomico di Muravera (SU)**

*Il Nuovo Istituto di Istruzione Agrario Enogastronomico Superiore "G. Dessì, prevede la sostituzione edilizia dell'edificio scolastico presente nell'area con un progetto all'interno del sito già individuato collocato all'interno del comune di Muravera (SU). La Nuova Scuola si inserisce in un contesto confinante con terreni destinati all'attività agraria, nella località "Pardu Onnas", presso il Km 62 della ex-S.S.125, immediatamente a monte dell'accesso sud dell'abitato di Muravera. L'area si colloca dunque a ridosso della Strada Statale, ancora in aperta campagna. Le motivazioni che hanno portato all'esigenza di demolire e ricostruire l'edificio sono molteplici, come molteplici sono gli aspetti valutati con lo studio preliminare. Innanzitutto, le esigenze legate all'attività scolastica, ma anche le caratteristiche dell'area su cui sorge la scuola e l'eventuale disponibilità di altre aree idonee allo scopo. L'attuale edificio (oggetto di demolizione) è stato costruito con licenza edilizia n. 470 del 1974, con destinazione d'uso per Convitto. La necessità di spazi ha portato, negli anni, al suo utilizzo per l'attività didattica, con interventi di adattamento che non hanno consentito di soddisfare le esigenze dell'Istituto Scolastico che, allo stato attuale, lamenta una carenza di spazi funzionali, nonostante le grandi superfici disponibili. Si pensi che la demolizione e ricostruzione dell'edificio con una superficie pressoché analoga, consentirà invece di soddisfare appieno il fabbisogno di spazi connesso all'erogazione dell'offerta formativa". Il progetto ha quindi risposto al Quadro Esigenziale espresso nella fase concorsuale disegnando un complesso scolastico, comprensivo di palestra, per un totale di n.240 Alunni. L'obiettivo è quello di realizzare una scuola innovativa, capace di inserirsi nel contesto naturale e rurale dell'area, qualificandolo e diventando un forte attrattore, conferendo al nuovo complesso un ruolo da protagonista nella riqualificazione paesaggistica, facendone un polo di attrazione e socializzazione sia in orario scolastico che extrascolastico, garantendo implementazione e flessibilità d'uso sia per gli spazi costruiti che per gli spazi aperti.*



## **Box D - L'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia e riqualificazione dell'edificio comunale in via Naumachia, 47" nel Comune di Vasto**

Con la progettazione dei lavori, l'Amministrazione Comunale di Vasto, valutata la necessità e l'opportunità di adeguare l'immobile esistente con una rifunzionalizzazione dello stesso, così da fornire alla collettività strutture sociali adeguate, si avvia verso un graduale processo di miglioramento per aumentare la qualità dell'offerta dei servizi in termini di sicurezza, maggiori servizi e vivibilità degli edifici sociali.

L'appalto è costituito da un lotto unico, ai sensi dell'art. 51 comma 1 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50. La mancata suddivisione in lotti dell'appalto è motivata dalla tipologia dei lavori, che rende opportuno avere un unico operatore economico nell'ottica della semplificazione e della economicità del procedimento, in considerazione anche dell'unicità complessiva che caratterizza i lavori in oggetto. Si precisa che il finanziamento dell'opera viene effettuato nell'ambito delle risorse stanziare nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Pertanto, l'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata in ottemperanza agli orientamenti tecnici stabiliti dalla Commissione Europea nel documento "Orientamenti tecnici sull'applicazione del principio «non arrecare un danno significativo» (DNSH), a norma del regolamento sul dispositivo per la ripresa e la resilienza 2021/C 58/01", con l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (C.A.M.), ove applicabili, ai principi trasversali, quali, tra l'altro, il principio del contributo all'obiettivo climatico e digitale (cd. Tagging), della parità di genere (Gender Equality), della protezione e valorizzazione dei giovani e del superamento dei divari territoriali. L'intervento in oggetto, consistente nella demolizione e successiva costruzione di un nuovo edificio, secondo la Guida Operativa 2.0 versione Ottobre 2022 rientra all'interno del Regime 1 – requisiti minimi per il rispetto del DNSH, secondo la mappatura di correlazione tra investimenti-riforme e schede tecniche. Inoltre, ai sensi dell'art. 1.3 - Allegato 1 del Decreto interministeriale 26 Giugno 2015 "Applicazione delle metodologie delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" l'intervento di demolizione e ricostruzione è assimilato agli edifici di nuova costruzione, pertanto l'investimento contribuirà sostanzialmente alla mitigazione dei cambiamenti climatici rispettando i principi DNSH contenuti nella Scheda Tecnica 1 "Costruzione di nuovi edifici".

Nello specifico l'appalto ha per oggetto i seguenti interventi.

- ❖ pulizia dell'area e allestimento del cantiere con predisposizione degli accessi per i mezzi
- ❖ opere di smontaggio infissi e demolizione con mezzi meccanici dell'intero fabbricato, trasporto e smaltimento rifiuti presso discariche autorizzate
- ❖ realizzazione di scavo per posa nuovo sistema fondale
- ❖ realizzazione di struttura in c.a. con copertura in legno
- ❖ tamponatura perimetrale del fabbricato e realizzazione di tramezzature interne
- ❖ realizzazione di impianti idro-termo-sanitari ed elettrico-fotovoltaico
- ❖ realizzazione diintonaci, pavimenti e rivestimenti dei bagni
- ❖ terminali degli impianti
- ❖ infissi interni ed esterni
- ❖ tinteggiatura interna ed esterna
- ❖ pulizia del cantiere
- ❖ sistemazione delle aree esterne e pavimentazioni
- ❖ fornitura di materiale vario e quanto altro occorre per dare l'opera finita e perfettamente funzionante
- ❖ smobilizzo del cantiere

## Box E – Gli interventi di manutenzione straordinaria di natura civile in air-side e land-side presso gli aeroporti di Fiumicino e Ciampino

L'appalto con Aeroporti di Roma comprende la fornitura dei materiali ed apparecchiature e l'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere civili, quali:

- ❖ demolizioni e Trasporti;
- ❖ lavori di strutture in ca, acciaio e/o altre strutture;
- ❖ lavori murari (nuovi intonaci, tinteggiature, ecc...);
- ❖ fornitura e posa in opera di infissi, porte, vetrate e pareti mobili;
- ❖ posa di nuove Controsoffittature;
- ❖ fornitura e posa in opera di impianti di natura civile propedeutici per le lavorazioni sopra elencate.

I lavori saranno affidati di volta in volta mediante singoli ordini attuativi a supporto dei quali la Committente produrrà gli elaborati tecnici progettuali necessari, nei quali saranno precisati tra l'altro: l'oggetto dell'intervento, l'importo, il termine utile e le modalità specifiche per l'esecuzione delle attività. La durata del contratto è fissata in 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data del primo ordine attuativo. Per ciascun ordine attuativo, verrà definito il tempo utile per dare ultimati tutti i lavori, incluse le opere di finimento anche ad integrazione degli eventuali appalti ed opere scorporate, così da dare le opere appaltate completamente ultimate ed in perfette condizioni. Il contratto può essere prorogato, agli stessi prezzi, patti e condizioni, a scelta della Stazione Appaltante, o alle condizioni di mercato più favorevoli per la Stazione Appaltante per una durata pari a 12 mesi.

## 2. ANALISI DEI PRINCIPALI RISULTATI ECONOMICO-PATRIMONIALI-FINANZIARI

Nei paragrafi che seguono si fornisce un'illustrazione dettagliata dei risultati economico-patrimoniali-finanziari conseguiti, anche attraverso il calcolo di indicatori di *performance* e prospetti di riclassificazione.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 mostra un risultato positivo di periodo pari ad Euro 17.848.988, con un incremento rispetto all'utile netto del 2022 che registrava un valore pari ad Euro 6.698.465.

### ANALISI DEI RISULTATI DI CONTO ECONOMICO

Per meglio comprendere il risultato della gestione, si fornisce di seguito un prospetto del **Conto Economico Riclassificato dell'anno 2023**, i cui dati di sintesi sono posti a confronto con quelli del medesimo periodo dell'esercizio precedente.

Conto Economico Riclassificato	2023	2022	Var.	Var. %
<b>Valore della Produzione</b>	<b>114.259.348</b>	<b>47.045.960</b>	<b>67.213.388</b>	<b>143%</b>
<i>Ricavi Operativi</i>	113.724.639	46.967.553	66.757.086	142%
<i>Ricavi non operativi</i>	534.709	78.407	456.302	582%
<b>Costi Operativi</b>	<b>( 86.191.137 )</b>	<b>( 37.302.222 )</b>	<b>( 48.888.915 )</b>	<b>131%</b>
<i>di cui Costi Diretti</i>	( 78.041.029 )	( 32.424.064 )	( 45.616.965 )	141%
<i>di cui Costi Indiretti</i>	( 8.150.108 )	( 4.878.158 )	( 3.271.950 )	40%
<b>MOD - Margine Operativo Diretto</b>	<b>35.683.610</b>	<b>14.543.489</b>	<b>21.140.121</b>	<b>145%</b>
<i>MOD % - Margine Operativo Diretto %</i>	31%	31%	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>28.068.211</b>	<b>9.743.738</b>	<b>18.324.473</b>	<b>188%</b>
<i>EBITDA %</i>	25%	21%	4%	19%

<b>Costi Non operativi</b>	<b>( 1.655.156 )</b>	<b>( 248.190 )</b>	<b>( 1.406.966 )</b>	<b>567%</b>
<i>Ammortamenti delle immobilizzazioni</i>	( 421.705 )	( 248.190 )	( 173.515 )	70%
<i>Svalutazioni di crediti e attività finanziarie</i>	( 103.451 )	-	( 103.451 )	n/a
<i>Accantonamenti a Fondi rischi e oneri</i>	( 1.130.000 )	-	( 1.130.000 )	n/a
<b>EBIT</b>	<b>26.413.055</b>	<b>9.495.548</b>	<b>16.917.507</b>	<b>178%</b>
<i>EBIT %</i>	23%	20%	3%	15%
<b>Proventi (Oneri) Finanziari</b>	<b>( 953.208 )</b>	<b>( 101.716 )</b>	<b>( 851.492 )</b>	<b>837%</b>
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>25.459.847</b>	<b>9.393.832</b>	<b>16.066.015</b>	<b>171%</b>
<i>Risultato Ante Imposte %</i>	22%	20%	24%	120%
<b>Imposte sulle reddito</b>	<b>( 7.610.860 )</b>	<b>( 2.695.367 )</b>	<b>( 4.915.493 )</b>	<b>182%</b>
<b>Risultato Netto</b>	<b>17.848.987</b>	<b>6.698.465</b>	<b>11.150.522</b>	<b>166%</b>
<i>Risultato Netto %</i>	16%	14%	2%	14%

Nel corso dell'esercizio 2023, la Società ha ulteriormente incrementato i propri volumi, registrando un aumento del **Valore della produzione**, pari ad Euro 114.259.348 al 31 dicembre 2023, rispetto ad Euro 47.045.960 realizzati al 31 dicembre 2022 (con un aumento del +143%).

Giova specificare, inoltre, che il Valore della produzione risente dell'effetto dell'applicazione di quanto disposto dal documento O.I.C. "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali" e dai principi contabili di riferimento, i quali prevedono la valutazione al valore di mercato dei crediti fiscali maturati a fronte di lavori conclusi alla data di riferimento del bilancio e non ancora oggetto di cessione al sistema bancario<sup>9</sup>. L'effetto di tale valutazione si traduce in complessivi Euro 19.221.502 che hanno generato una rettifica negativa della voce A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni<sup>10</sup>, con un'incidenza negativa del 14%, registrando condizioni fortemente peggiorative rispetto a quanto determinato al termine dell'esercizio precedente (incidenza pari a circa il 6%).

Di seguito un dettaglio di sintesi della composizione del Valore della Produzione.

<b>Dettaglio Valore della Produzione</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Var.</b>	<b>Var %</b>
<b>Valore della Produzione</b>	<b>114.259.348</b>	<b>47.045.960</b>	<b>67.213.388</b>	<b>143%</b>
<b>Ricavi operativi</b>	<b>113.724.639</b>	<b>46.967.553</b>	<b>66.757.086</b>	<b>142%</b>
Ricavi derivanti da lavori eseguiti in cantiere	132.946.141	50.119.761	82.826.380	165%
Proventi (Oneri) cessione dei crediti fiscali	(19.221.502)	(3.152.208)	(16.069.294)	510%
<i>di cui Proventi da Ecobonus 110%</i>	15.921.898	3.244.785	12.677.113	391%
<i>di cui (Oneri) cessione dei crediti fiscali</i>	(35.143.401)	(6.396.993)	(28.746.407)	449%
<b>Ricavi non operativi</b>	<b>534.709</b>	<b>78.407</b>	<b>456.302</b>	<b>582%</b>
Ricavi diversi	534.709	78.407	456.302	582%

I **Costi Operativi** dell'esercizio 2023 ammontano ad Euro 86.191.137 (rispetto a Euro 37.302.322 rilevati nel 2022). I Costi Operativi sono stati suddivisi in "Costi Operativi Diretti" e "Costi Operativi Indiretti", a seconda della loro correlazione ai lavori eseguiti in cantiere. Si fornisce di seguito un prospetto riepilogativo dei **Costi Operativi Diretti**.

9 In particolare, il valore di mercato di tali crediti è stato desunto dagli accordi sottoscritti con gli istituti di credito *partners*.  
10 Si riporta di seguito un estratto del documento "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali" in cui al paragrafo 13 dispone quanto segue: << La società commissionaria che ha realizzato l'investimento previsto dalla norma e ha concesso uno sconto in fattura al cliente iscrive il ricavo in contropartita ad un credito corrispondente alla somma dei seguenti elementi:

- 1) l'ammontare che sarà regolato tramite disponibilità liquide, tenuto conto del disposto del paragrafo 44 dell'OIC 15;
- 2) il valore di mercato del bonus fiscale, che sarà ricevuto per effetto dello sconto in fattura applicato, ai sensi del paragrafo 31 dell'OIC 15. Tale credito, al verificarsi dei presupposti previsti dalla normativa di riferimento per il riconoscimento dello sconto in fattura, sarà iscritto tra i crediti tributari. Nel caso in cui non sia desumibile il valore di mercato del credito tributario, trattandosi di un credito acquistato e non generato, allora la sua iscrizione avviene al costo sostenuto che nella circostanza è pari all'ammontare dello sconto in fattura concesso così come risultante dalla fattura stessa>>.

Dettaglio dei Costi Operativi Diretti	2023	2022	Var.	Var %
<b>Costi Operativi Diretti</b>	<b>(78.041.029)</b>	<b>(32.424.064)</b>	<b>(45.616.965)</b>	<b>141%</b>
Costo materie prime e materiali cantiere	(21.986.872)	(7.083.109)	(14.903.763)	210%
Lavori svolti in subappalto Società esterne	(39.303.356)	(15.464.290)	(23.839.066)	154%
Lavori svolti in subappalto NR Roma	(8.243.147)	(5.814.545)	(2.428.602)	42%
Costo Professionisti cantiere	(6.301.981)	(2.467.065)	(3.834.916)	155%
Altri Costi Operativi Diretti	(2.205.673)	(1.595.055)	(610.618)	38%

Le principali variazioni dei Costi Operativi Diretti riguardano:

- il costo delle materie prime e dei materiali di cantiere pari ad Euro 21.986.872, (rispetto ad Euro 7.083.109 del 2022).
- il costo sostenuto per i lavori svolti in subappalto dalle società esterne alla realtà Imprendiroma, pari ad Euro 39.303.356 (in aumento rispetto ai valori registrati al termine dell'esercizio precedente pari ad Euro 15.464.290);
- le spese sostenute a fronte dei servizi svolti dalla Società controllata NR Roma S.r.l., pari ad Euro 8.243.147 (rispetto ad Euro 5.814.545 del 2022).

In generale, è possibile evidenziare come tali voci di costo abbiano confermato (oppure, in taluni casi, ridotto) la propria incidenza percentuale sul totale del Valore della produzione, ad eccezione dei Costi per materie prime e materiali di cantiere, i quali registrano un impatto peggiorativo rispetto ai valori registrati al termine dell'esercizio precedente, risentendo della dinamica inflazionistica che ha coinvolto l'intero Paese, ed il settore edilizio in particolare, nel corso dell'anno 2023.

Incidenza % dei Costi Operativi Diretti su Valore della Produzione	Inc. % 2023	Inc. % 2022
<b>Costi Operativi Diretti</b>	<b>(68%)</b>	<b>(69%)</b>
Costo materie prime e materiali cantiere	(19%)	(15%)
Lavori svolti in subappalto Società esterne	(34%)	(33%)
Lavori svolti in subappalto NR Roma	(7%)	(12%)
Costo Professionisti cantiere	(6%)	(5%)
Altri Costi Operativi Diretti	(2%)	(3%)

La distinzione dei Costi Operativi tra Diretti e Indiretti permette di determinare il valore del **Margine Operativo Diretto – MOD**, come risultante della differenza tra Ricavi Operativi e Costi Operativi Diretti. Esso consente di valutare la marginalità diretta del *core business* della Società, ossia derivante dalle opere eseguite in cantiere.

Nel corso dell'anno 2023, nonostante il considerevole peggioramento del mercato del credito e il rialzo dei prezzi dei materiali, Imprendiroma è riuscita a confermare gli importanti valori del MOD % (pari a circa il 31%, con un Margine Operativo Diretto che nell'anno registra valori assoluti pari a circa Euro 35.683.610).

**I Costi Operativi Indiretti** nel 2023 sono pari ad Euro 8.150.108 (rispetto ad Euro 4.878.158 nel 2022) e registrano una diminuzione percentuale della loro incidenza sul totale del Valore della produzione (7% nel 2023, rispetto al 10% del 2022). In essi sono riclassificati gli oneri di natura generale, non direttamente legati ai lavori eseguiti in cantiere; ossia principalmente:

- il costo del personale della Società, pari ad Euro 3.474.896, che registra un aumento rispetto al precedente esercizio (Euro 2.240.304) del 55%;
- il costo dei servizi professionali e consulenze, pari ad Euro 2.439.239, rispetto ad Euro 1.563.794 riscontrati al termine dell'esercizio 2022;
- fitti passivi, pari ad Euro 219.515, in aumento rispetto al precedente esercizio (Euro 163.700);
- spese di pubblicità e sponsorizzazione, pari ad Euro 251.566, in diminuzione rispetto ai valori dell'esercizio precedente (Euro 265.014).

Il minor impatto dei Costi Operativi Indiretti sul valore della produzione, consente di registrare un incremento dei valori assoluti, ed in termini percentuali, dell'**EBTIDA** e del relativo **EBITDA Margin**.

L'**EBITDA** indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, delle svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle attività finanziarie e degli accantonamenti a fondo rischi e oneri. L'EBITDA rappresenta pertanto una *proxy* della generazione di cassa della stessa, prescindendo quindi da elementi *non-cash*. Tale grandezza, così definita, rappresenta il principale indicatore utilizzato dalla Società per monitorare e valutare l'andamento dell'attività aziendale e le performance operative, anche attraverso il confronto dei valori di EBITDA registrati e comunicati dai *competitors* sul mercato.

I valori dell'EBITDA registrano un aumento rispetto all'esercizio precedente (valore Euro 28.068.211 nel 2023, +188% rispetto ad Euro 9.743.738 del 2022, con contestuale incremento dell'EBITDA Margin<sup>11</sup> al 25% nel 2023 dal 21% del 2022), da ricondursi congiuntamente all'importante incremento del Valore della produzione e al decremento dell'incidenza percentuale dei Costi Operativi.

I **Costi Non Operativi** accolgono:

- gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, i quali ammontano nell'esercizio 2023 ad Euro 421.705, incrementati del 70% rispetto all'esercizio 2022 (Euro 248.190), e principalmente relativi agli investimenti in attrezzature industriali e commerciali ed impianti e macchinari;
- accantonamenti a fondo rischi ed oneri futuri di Euro 1.130.000, istituito al fine di fronteggiare eventuali perdite/oneri derivanti dalla chiusura delle commesse espletate nel corso dell'esercizio 2023 (e sulle commesse in corso di lavorazione al 31/12/2023), o anche associati alle lavorazioni garantite contrattualmente, in particolare nei contratti con i condomini, relative al deterioramento delle opere realizzate prima della consegna, danni o necessità di ripristino;
- svalutazione delle partecipazioni in imprese controllate, pari ad Euro 103.451.

L'**EBIT** indica il risultato prima degli oneri finanziari e delle imposte. L'EBIT rappresenta pertanto la redditività derivante dall'attività operativa di impresa, indipendentemente dalla gestione finanziaria e fiscale, permettendo quindi a stakeholders ed analisti di confrontare le performance aziendali operative indipendentemente dalle loro strutture finanziarie e da eventuali differenze fiscali.

I valori dell'EBIT registrano un aumento rispetto all'esercizio precedente (valore Euro 26.413.055 nel 2023, +182% rispetto ad Euro 9.495.548 del 2022, con contestuale incremento dell'EBIT Margin al 23% nel 2023 dal 20% del 2022), da ricondursi congiuntamente all'importante incremento del Valore della produzione e al decremento dell'incidenza percentuale dei Costi Operativi, nonostante l'incremento dell'incidenza dei Costi Non Operativi. La **Gestione finanziaria** ha generato oneri finanziari netti per Euro 953.208, in notevole incremento rispetto al precedente esercizio (Euro 101.716). L'esercizio appena trascorso è stato l'anno in cui gli effetti del rialzo dei tassi di interesse si sono pienamente trasmessi all'economia reale. Come sarà meglio descritto nelle note di commento relative alla Posizione Finanziaria Netta, da un lato il mercato del credito nel corso dell'anno 2023 ha subito forti e continui rialzi, dall'altro si è verificato un peggioramento del periodo medio di incasso dei crediti fiscali derivanti dagli interventi edilizi incentivati che ha costretto la Società a ricorrere maggiormente alle linee di fido accordate per il sostenimento del circolante a fronte della mole di produzione.

Relativamente all'**Area fiscale**, in assenza di particolari proventi e oneri di natura straordinaria, non si segnalano variazioni del carico delle imposte sui redditi (*tax rate* pari al 30% nel 2023, rispetto al 29% nel 2022).

---

<sup>11</sup> L'EBITDA Margin è un indice che misura la profittabilità operativa ed è definito come il rapporto tra l'EBITDA ed il Valore della produzione.



## ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria, si forniscono di seguito i prospetti di riclassificazione dello Stato Patrimoniale:

- a) riclassificazione secondo il criterio della pertinenza gestionale;
- b) riclassificazione secondo il criterio finanziario;
- c) riclassificazione secondo il criterio funzionale,

nonché l'evidenza dell'Indebitamento Finanziario Netto (o Posizione Finanziaria Netta).

La situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2023 mostra una struttura degli *assets* particolarmente elastica e che si compone prevalentemente di Capitale Circolante Netto Operativo<sup>12</sup>. La composizione e la struttura del patrimonio, inoltre, mostra un importante rafforzamento dei mezzi propri per effetto del rilevante risultato dell'esercizio conseguito.

Lo Stato Patrimoniale nei prospetti riclassificati è confrontato con i valori registrati alla data di chiusura del precedente esercizio.

### a) Stato Patrimoniale riclassificato secondo il criterio della pertinenza gestionale

	31/12/2023	31/12/2022	Var.	Var %
Immobilizzazioni Immateriali	275.252	39.273	235.979	601%
Immobilizzazioni Materiali	1.484.650	1.575.828	(91.178)	-6%
Immobilizzazioni Finanziarie	1.581.180	1.404.556	176.624	13%
<b>CAPITALE FISSO NETTO</b>	<b>3.341.082</b>	<b>3.019.657</b>	<b>321.425</b>	<b>11%</b>
Rimanenze	1.860.724	11.953.314	(10.092.590)	-84%
Clienti e Crediti Commerciali	923.404	528.147	395.257	75%
(Fornitori e Debiti Commerciali)	(30.859.520)	(11.054.408)	(19.805.112)	179%
Crediti Tributari	76.756.933	9.118.424	67.638.509	742%
Saldo altre attività e passività correnti	(13.590.519)	(972.212)	(12.618.307)	1298%
<b>CCN OPERATIVO</b>	<b>35.091.022</b>	<b>9.573.265</b>	<b>25.517.757</b>	<b>267%</b>
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>38.432.105</b>	<b>12.592.923</b>	<b>25.839.182</b>	<b>205%</b>
(TFR)	(324.756)	(209.283)	(115.473)	55%
<b>FABBISOGNO FINANZIARIO</b>	<b>38.107.348</b>	<b>12.383.639</b>	<b>25.723.709</b>	<b>208%</b>
Debiti Finanziari	11.233.770	4.895.607	6.338.163	129%
(Liquidità netta corrente)	(6.617.926)	(8.661.110)	2.043.184	-24%
Mezzi Propri	15.642.514	9.450.678	6.191.836	66%
Utile d'esercizio	17.848.988	6.698.465	11.150.523	166%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>38.107.346</b>	<b>12.383.639</b>	<b>25.723.707</b>	<b>208%</b>

### b) Stato Patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario

	2023	Inc. %	2022	Inc. %
<i>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO</i>				
IMMOBILIZZAZIONI (Imm)	3.341.081	4%	3.019.657	9%
CAPITALE CIRCOLANTE LORDO	86.726.870	96%	30.831.450	91%

<sup>12</sup> La disponibilità di Capitale Circolante Netto indica l'attitudine dell'azienda di far fronte agli impieghi finanziari di breve periodo con le risorse della gestione corrente. Quando il margine assume un valore nullo iniziano a manifestarsi segnali di squilibrio. In caso di valori negativi, invece, è probabile che si palesano evidenti situazioni di squilibrio derivanti dall'eccessivo ricorso a finanziamenti elastici, rispetto alla costanza dei fabbisogni per investimenti anelastici.

Disponibilità non liquide (Disp)	1.860.723	2%	11.953.314	35%
Disponibilità liquide differite (Ldif)	-	0%	-	0%
Disponibilità liquide immeditate Limm)	84.866.147	94%	18.878.136	56%
<b>STATO PATRIMONIALE - ATTIVO (Capinv)</b>	<b>90.067.951</b>		<b>33.851.107</b>	
<i>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO</i>				
PATRIMONIO NETTO (Patr)	33.491.501	37%	16.149.143	48%
PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pcon)	2.499.238	3%	1.324.668	4%
PASSIVITA' CORRENTI (Pcorr)	54.077.212	60%	16.379.296	48%
<b>STATO PATRIMONIALE - PASSIVO (Capinv)</b>	<b>90.067.951</b>		<b>33.853.107</b>	

**a) Stato Patrimoniale riclassificato secondo il criterio funzionale**

	2023	Inc. %	2022	Inc. %
<i>STATO PATRIMONIALE – STRUTTURA DEL CAPITALE INVESTITO (ATTIVO)</i>				
Totale immobilizzazioni immateriali	275.252	8%	39.273	1%
Totale immobilizzazioni materiali	1.484.649	44%	1.575.828	52%
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.581.180	47%	1.404.556	47%
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>3.341.081</b>	<b>4%</b>	<b>3.019.657</b>	<b>9%</b>
Rimanenze	1.860.724	2%	11.953.314	39%
Crediti	77.680.336	90%	9.646.571	31%
Disponibilità liquide	6.617.926	8%	8.661.110	28%
Ratei e altri risconti	567.884	1%	570.455	2%
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>86.726.870</b>	<b>96%</b>	<b>30.831.450</b>	<b>91%</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>90.067.951</b>		<b>33.851.107</b>	
<i>STATO PATRIMONIALE – STRUTTURA DEL CAPITALE ACQUISITO (PASSIVO)</i>				
Patrimonio Netto	33.491.502	93%	16.149.143	92%
Fondi per rischi e oneri	1.130.000	3%	26.930	0%
Trattamento di Fine Rapporto	324.756	1%	209.283	1%
Totale debiti con scadenza oltre l'esercizio	1.044.482	3%	1.086.456	6%
Totale passività differite	2.499.238	7%	1.322.669	8%
<b>CAPITALE PERMANENTE</b>	<b>35.990.740</b>	<b>40%</b>	<b>17.471.812</b>	<b>52%</b>
Totale debiti con scadenza entro l'esercizio	54.002.962	100%	16.270.637	99%
Ratei e risconti passivi	74.249	0%	108.658	1%
<b>PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>54.077.211</b>	<b>60%</b>	<b>16.379.295</b>	<b>48%</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>90.067.951</b>		<b>33.851.107</b>	

Di seguito si riporta il dettaglio dell'Indebitamento Finanziario Netto della Società (o Posizione Finanziaria Netta).

<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>		<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
A.	Disponibilità liquide	6.617.926	8.661.110

B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	-
<b>D.</b>	<b>Liquidità ( A ) + ( B ) + ( C )</b>	<b>6.617.926</b>	<b>8.661.110</b>
E.	Debito Finanziario Corrente	(10.189.288)	(3.824.903)
<b>F.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente ( E )</b>	<b>(10.189.288)</b>	<b>(3.824.903)</b>
<b>G.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto ( D ) + ( E )</b>	<b>(3.571.362)</b>	<b>4.836.207</b>
H.	Debito Finanziario non Corrente	(1.044.482)	(1.070.705)
I.	Strumenti di debito	-	-
J.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	(15.721)
<b>K.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente ( H ) + ( I ) + ( J )</b>	<b>(1.044.482)</b>	<b>(1.086.456)</b>
<b>L.</b>	<b>Totale Indebitamento finanziario ( H ) + ( K )</b>	<b>(4.615.844)</b>	<b>3.749.751</b>

La posizione finanziaria netta, *cash positive* al 31 dicembre 2022 per Euro 3.749.751 milioni, al 31 dicembre 2023 si attesta ad Euro 4.615.844 milioni *net debt*.

Come in parte già introdotto nei commenti relativi alla Gestione Finanziaria, la PFN nell'anno 2023 risente fortemente dei seguenti fattori:

- 1) completamento dei lavori "Superbonus 110%" da realizzarsi inderogabilmente entro il 31 dicembre 2023;
- 2) maggiori tempi medi necessari per l'incasso dei crediti fiscali da Ecobonus e lavori incentivati secondo la formula dello sconto in fattura e cessione del credito;
- 3) condizioni peggiorative del sistema creditizio.

Tutti i fattori sopraindicati, congiuntamente, hanno fatto sì che la Società, al fine di adempiere alle norme di legge (le quali prevedevano il completamento dei lavori iniziati con beneficio fiscale relativo ad Ecobonus entro e non oltre la data del 31 dicembre 2023), in presenza di tempistiche più diluite di realizzo dei crediti fiscali, abbia dovuto ricorrere a nuovi accordi di finanziamento e all'utilizzo quasi costante delle linee di fido. Un ulteriore aspetto da considerare, infatti, è che la scadenza inderogabile prevista per la chiusura dei cantieri ha generato un'imponente mole di lavori da sostenere, la quale ha visto una forte impennata nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno e che, in termini di capitale circolante, si è tramutata in ingenti acconti e pagamenti ai fornitori. Non da ultimo, il maggior ricorso all'indebitamento esterno è stato accompagnato da un costante peggioramento, registrato lungo l'intero anno 2023, delle condizioni del mercato del credito dovuto al rialzo dei tassi di interesse, voluto dalla BCE nel tentativo di fronteggiare la forte inflazione. Tali condizioni peggiorative, infine, hanno avuto un riflesso negativo sullo stesso valore di realizzo dei crediti fiscali, i quali scontano all'incasso un tasso di interesse passivo maggiormente oneroso.

## PRINCIPALI INDICATORI DI PERFORMANCE

Ai sensi dell'art. 2428 c.2 del c.c. si evidenziano alcuni *Key Performance Indicators* e altre informazioni, utili a illustrare nel modo più completo la situazione della Società, i risultati conseguiti e l'evoluzione della gestione rispetto all'esercizio precedente.

### Indici e margini di struttura finanziaria

I *Key Performance Indicators* riportati di seguito, attraverso la quantificazione del "peso" percentuale di determinati aggregati dell'attivo e del passivo, rispetto al totale attività e passività, mirano a sintetizzare i risultati e le grandezze relativi alla struttura finanziaria della Società. Tali indicatori (margini e indici) rappresentativi della situazione finanziaria, sono finalizzati alla individuazione di possibili squilibri dovuti a rapporti non appropriati fra determinate voci riclassificate dello Stato Patrimoniale al 31 dicembre 2023.

I risultati di tali *KPI's* nell'anno 2023 evidenziano un ulteriore miglioramento delle solidità ed elasticità della struttura finanziaria di Imprendiroma, in assenza di alcun segnale di difficoltà o squilibrio nell'assolvimento dei propri impegni a breve o a medio-lungo termine.

		2023	2022
<b>Margine di Tesoreria</b>		<b>30.788.936</b>	<b>2.498.839</b>
Liquidità Differite	+	-	-
Liquidità Immediate	+	84.866.147	18.878.136
Passività Correnti	-	54.077.211	16.379.297

		2023	2022
<b>Indice di Liquidità</b>		<b>1,57</b>	<b>1,15</b>
Patrimonio Netto	+	-	-
Liquidità Immediate	+	84.866.147	18.878.136
Passività Correnti		54.077.211	16.379.297

Il margine di tesoreria e l'indice di liquidità permettono di monitorare la situazione della tesoreria nel breve periodo. Attraverso la loro lettura, infatti, è possibile valutare la capacità o meno dell'impresa di far fronte ai propri fabbisogni di breve periodo.

Il margine di tesoreria se positivo manifesta un margine di liquidità. Se nullo indica una situazione di "pareggio di tesoreria". Se negativo indica delle deficienze di liquidità e probabili tensioni finanziarie nel breve periodo. L'indice di liquidità dovrebbe essere almeno pari a 1. Il suo valore è strettamente correlato al grado di liquidità del capitale investito e al grado di rigidità delle fonti di finanziamento.

		2023	2022
<b>Margine di Struttura</b>		<b>30.150.420</b>	<b>13.129.486</b>
Patrimonio Netto	+	33.491.501	16.149.143
Attivo Fisso	-	3.341.081	3.019.657

		2023	2022
<b>Indice di Garanzia</b>		<b>10,02</b>	<b>5,35</b>
Patrimonio Netto	+	33.491.501	16.149.143
Attivo Fisso	/	3.341.081	3.019.657

Il Margine di Struttura e l'indice di Garanzia (o Indice di copertura delle immobilizzazioni) analizzano il rapporto tra il Patrimonio Netto della società e la quota parte dell'attivo considerata fissa; in buona sostanza, indicano l'attitudine dell'impresa a coprire con il Capitale proprio la parte più immobilizzata degli investimenti. In particolare, sottoforma di indice, se il valore è superiore a 1, viene interpretato come quota del patrimonio che rimane disponibile per la copertura dell'attivo circolante e anche come garanzia per i creditori. Se inferiore a 1, si verificano condizioni di squilibrio in quanto gli impieghi caratterizzati, da un realizzo graduale e indiretto mediante processo di ammortamento, non sono sufficientemente coperti da fonti strettamente vincolate all'azienda.

		2023	2022
<b>Indice di Rigidità delle Fonti di finanziamento</b>		<b>1,67</b>	<b>2,07</b>
Capitale acquisito (Capinv)	+	90.067.950	33.853.109
Passivo Corrente (Pcor)	/	54.077.211	16.379.297

L'indice di rigidità delle fonti di finanziamento analizza la struttura delle fonti della società, indicandone il livello di rigidità, cercando di determinare la quota parte del passivo che risulta essere facilmente "Vendibile". Questo indice segnala massima rigidità per valori vicini allo zero e massima elasticità per valori tendenti ad uno.

		2023	2022
<b>Indice di Indebitamento</b>		<b>1,10</b>	<b>1,69</b>
Capitale di terzi	+	17.703.966	56.576.449
Patrimonio Netto (Patr)	/	16.149.143	33.491.501

L'indice di indebitamento permette di ricostruire l'indipendenza finanziaria della società rispetto al capitale di terzi. L'indice varia da 1 all'infinito. In particolare, l'indice al minimo teorico pari a 1 esprime massima indipendenza finanziaria (ricorso al patrimonio proprio) mentre quanto più aumenta, tanto più il valore indica dipendenza dal capitale di terzi sottoforma di finanziamento esterno.

## Indici di ciclo finanziario

Gli indicatori del ciclo finanziario prendono in considerazione la rotazione dei capitali investiti. Si tratta, in particolare, di indici che derivano da valori dedotti dal conto economico e dai correlati investimenti, considerati nel loro complesso o in singole classi. Si possono intendere sia come indicatori di attività aziendale sia della velocità di "circolazione" dei capitali.

		2023	2022
<b>Indice di Rotazione</b>		<b>1,38</b>	<b>1,07</b>

L'indice di Rotazione del Capitale Investito segnala il ricavo medio per unità di investimento e, con una

<b>del Capitale Investito</b>			
Ricavi di vendita	+	124.253.043	36.124.772
Capitale investito	/	90.067.951	33.851.107

buona approssimazione, la velocità di circolazione del capitale investito.

		2023	2022
<b>Indice di Rotazione del Capitale Circolante Lordo</b>			
		1,37	1,17
Ricavi di vendita	+	123.718.334	36.046.365
Capitale circolante lordo	/	90.067.951	30.831.450

L'indice di Rotazione del Capitale Circolante Lordo segnala il ricavo medio per unità di investimento e, con una buona approssimazione, la velocità di circolazione del capitale circolante lordo.

### Indici di redditività (o di situazione economica): ROI – ROE - ROS

Si riportano di seguito gli indicatori di redditività: ROI, ROE, ROS.

		2023	2022
<b>ROI - Return on Investment</b>			
		7,30	0,70
Reddito Operativo	+	26.413.056	9.495.548
Capitale investito nell'area caratteristica	/	3.620.625	13.568.415
<b>ROE – Return On Equity</b>			
		0,53	0,41
Reddito Netto	+	17.848.988	6.698.464
Patrimonio Netto	/	33.491.501	16.149.142
<b>ROS – Return On Sales</b>			
		0,21	0,26
Reddito Operativo	+	26.413.056	9.495.548
Ricavi di vendita	/	124.253.043	36.124.772

Il ROI è un indicatore di economicità della gestione, questo indice è svincolato dal modo in cui l'azienda si finanzia, e quindi rappresenta una espressione sintetica dell'efficienza e dell'efficacia della gestione. In sintesi, questo indice misura la capacità dell'impresa di remunerare il capitale comunque acquisito, sia esso proprio o di credito.

Il ROE misura la redditività del Capitale proprio. In sostanza rappresenta la remunerazione degli azionisti (in senso lato) della società. Tale valore può essere messo a confronto con la redditività di cui gli azionisti potrebbero beneficiare se investissero i loro capitali in forme alternative di investimento.

Il ROS misura la redditività delle vendite, ossia il reddito operativo generato per unità di ricavo di vendita. È in sostanza il risultato delle relazioni che si sono create tra prezzi di vendita, costi operativi e volume di attività.

## 3. PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE A CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

### RISCHI CONNESSI ALL'ANDAMENTO MACROECONOMICO E ALLE INCERTEZZE DEL CONTESTO ECONOMICO E POLITICO IN ITALIA, IN EUROPA E GLOBALE.

La Società è esposta ai rischi connessi all'attuale e futura congiuntura politico-economica internazionale, europea ed italiana, aggravata anche dalle tensioni politiche e militari presenti in diverse aree nel mondo, la cui evoluzione e i cui impatti politici ed economici sono ancora incerti e di difficile valutazione. Non si può, pertanto, escludere che il manifestarsi e/o il perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica e/o di instabilità politica nonché eventuali future ripercussioni negative, anche significative, sull'economia globale, europea e/o nazionale, possano determinare un indebolimento della domanda nel settore in cui opera la Società, con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

La Società è esposta al rischio di eventuali future riduzioni dei ricavi derivanti dal manifestarsi e/o dal perdurare di eventuali fenomeni di recessione economica o di tensione politica che potrebbe ridurre la domanda di servizi da parte dei clienti.

I risultati finanziari della Società dipendono dalle condizioni politiche ed economiche in Italia, nell'Unione Europea e globali, nonché dall'andamento del settore dell'edilizia, che è caratterizzato da fenomeni di ciclicità. L'andamento dell'economia globale, il contesto di instabilità politica, economica e finanziaria nonché la volatilità dei mercati finanziari potrebbero influenzare l'andamento, con possibili effetti negativi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria. Inoltre, poiché la Società genera la totalità dei



propri ricavi in Italia, i risultati potrebbero essere significativamente condizionati da eventuali mutamenti del contesto politico nazionale (e relative modifiche normative) che potrebbero impattare sul quadro economico nazionale, ma anche dall'andamento dell'economia stessa in Italia, la quale potrebbe subire un peggioramento in conseguenza delle recenti tensioni politiche e militari che hanno coinvolto diverse aree del mondo, la cui evoluzione e i cui impatti politici ed economici sono ancora incerti e di difficile valutazione.

*Il management vigila costantemente sulle dinamiche di settore, sui mercati di riferimento e sul contesto economico, politico e sociale in cui opera, valutando eventuali sviluppi di business per linea interna ed esterna, oltre a perseguire il consolidamento del proprio attuale posizionamento. La struttura finanziaria della Società si mostra comunque solida al fine di fronteggiare eventuali situazioni temporanee di crisi derivanti da fattori esogeni e di natura congiunturale.*

## **RISCHI LEGATI ALL'INADEMPIMENTO DEI FORNITORI DI SERVIZI O ALL'INSOLVENZA DEGLI STESSI E/O DEI FORNITORI STRATEGICI**

La Società è esposta al rischio che i soggetti terzi con i quali ha sottoscritto i contratti di appalto possano essere inadempienti rispetto alla corretta e puntuale esecuzione dei lavori di costruzione e/o gli stessi subappaltatori e/o altri fornitori strategici possano incorrere in situazioni di crisi finanziaria o di insolvenza nonché in procedure concorsuali che potrebbero rallentare, bloccare o rendere più onerose l'esecuzione delle opere e/o la realizzazione delle singole iniziative immobiliari, con effetti negativi sull'immagine della Società e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria. L'attività della Società si fonda, infatti, anche sulla collaborazione, attuata per il tramite di contratti di appalto o di prestazione d'opera e/o di fornitura, in accordo con soggetti terzi. Per quanto la Società eserciti un pieno controllo sulle attività svolte dai singoli subappaltatori nell'ambito delle commesse, comunque non detiene alcun controllo di carattere societario sugli stessi.

*Si specifica che la Società si è dotata di un sistema di gestione integrato Qualità, Ambiente e Sicurezza elaborato in accordo agli Standard UNI EN ISO 9001:2015 – UNI EN ISO 14001:2015 – UNI EN ISO 45001:2018 che prevede Procedure di qualifica dei propri fornitori, sia di beni che di servizi, secondo criteri specifici legati alla tipologia di collaborazione. In tale Sistema è altresì previsto il periodico monitoraggio delle performance finalizzato alla valutazione dei lavori eseguiti, nel caso dei subappaltatori, o dei criteri intrattenuti nell'ambito dei rapporti commerciali nel caso dei fornitori di beni. La Società, inoltre, con riferimento all'acquisto di materie prime e alla fornitura di servizi, si avvale, fino dall'inizio della propria attività, di un numero di fornitori sufficientemente ampio, tale da consentire la completa indipendenza dagli stessi. L'attività, dunque, non risulta particolarmente condizionata dalla capacità dei fornitori di garantire standard qualitativi, di attenersi alle specifiche richieste dalla Società e di rispettare i tempi di consegna, in quanto il Sistema di Gestione integrato Qualità, Ambiente e Sicurezza adottato rende agilmente possibile far fronte ad eventuali sostituzioni delle controparti di riferimento.*

## **RISCHI CONNESSI ALL'ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE E DEI PROGRAMMI FUTURI**

La mancata realizzazione, in tutto o in parte, della propria strategia, oppure l'impossibilità di realizzarla nei tempi e/o nei modi previsti, oppure qualora non dovessero risultare corrette le assunzioni di base sulle quali la strategia è fondata, potrebbero avere un impatto negativo sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

*La Società monitora costantemente il raggiungimento degli obiettivi programmati, provvedendo ove necessario alla rivalutazione degli stessi, anche attraverso l'investimento in nuove risorse umane e infrastrutture IT, a supporto del monitoraggio della realizzazione dei piani strategici.*

## **RISCHI FINANZIARI: RISCHI CONNESSI ALL'ACCESSO AL CREDITO**

La Società si avvale della possibilità fornita dalla normativa vigente di cedere i crediti d'imposta riferiti al completamento dei lavori (o di stato avanzamento dei lavori) e incassare il corrispettivo della cessione del bonus fiscale alle condizioni previste dai contratti in essere con le Banche. A tal proposito, si segnala che eventuali mutamenti del contesto normativo vigente e/o di restrizioni all'accesso al credito da parte delle banche potrebbero impattare sulla capacità di monetizzare i crediti fiscali e/o sui relativi tempi, con effetti negativi che si riflettono sul capitale circolante, sulla Posizione Finanziaria Netta e, di conseguenza, sull'operatività (ovvero rallentamenti sull'attuazione del Piano) e sulla situazione economica e patrimoniale.

*La Società continua a beneficiare del sostegno dei partners intermediari nell'accesso al credito, e monitora costantemente l'indebitamento finanziario, ricercando sul mercato le condizioni economiche più*

vantaggiose, in modo da ridurre il costo del denaro. Ad ogni modo, come ampiamente descritto, la Società gode altresì di una struttura patrimoniale solida, che si compone di un rapporto ottimale di mezzi propri e mezzi di terzi.

## **RISCHI NORMATIVI E DI COMPLIANCE: RISCHI INERENTI ALLE INCENTIVAZIONI FISCALI E ALLA NORMATIVA CONNESSA ALLO SCONTO DEI CREDITI**

Le norme agevolative alle quali si è già fatto ampiamente riferimento, ed in particolare relative ai c.d. Ecobonus, Ristrutturazioni edilizie e Bonus facciate), prevedono, solo in tutti i casi (si rimanda a quanto descritto all'interno del Box "Le misure legislative Incentivanti"), il riconoscimento di benefici fiscali sotto forma di crediti di imposta di cui godere mediante il meccanismo della detrazione o, alternativamente:

- la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Eventuali modifiche alla normativa (quali ad esempio riduzione e/o eliminazione degli incentivi e/o differimenti temporali nell'erogazione degli incentivi stessi), nonché orientamenti restrittivi della prassi delle autorità fiscali o della giurisprudenza potrebbero avere un impatto negativo sul quadro esistente degli incentivi fiscali, restringendone il campo di applicazione degli stessi, oltre all'eventuale introduzione di adempimenti procedurali aggiuntivi o la modifica degli stessi, rendendo più complessa la fruizione delle agevolazioni in oggetto, con conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

La Società procede alla cessione dei crediti d'imposta secondo le disposizioni di legge. La detrazione o la cessione dei crediti sono subordinate alla sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa vigente e dalla prassi delle autorità fiscali da verificarsi in relazione a ciascun credito. L'eventuale assenza di taluni requisiti o il mancato perfezionamento degli stessi potrebbero esporre la Società a possibili contestazioni da parte dell'autorità fiscale con conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria

*La Società ha come obiettivo la riduzione dell'esposizione ai rischi derivanti da eventuali modifiche al quadro legislativo vigente, o alle dinamiche che coinvolgono la prassi operativa delle autorità fiscali, della giurisprudenza, o degli istituti di credito. Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, da un lato, la Società procede all'estensione delle proprie linee di business e dei mercati di riferimento (attraverso, per esempio, l'istituzione dell'Ufficio Gare e Appalti, al fine di introdursi e sostenere nel tempo il proprio posizionamento anche nel mercato regolato dal Pubblico Settore), dall'altro mira a consolidare il contesto competitivo attuale, anche per merito di accordi quadro già sottoscritti con gli istituti di credito che, supportando il capitale circolante, consentono la naturale continuazione di tutte le attività. Anche, ipotizzando, il mancato sostenimento, oppure condizioni particolarmente negative, del mercato del credito, la Società gode di una struttura patrimoniale solida, che consente di fronteggiare eventuali periodi di tensione.*

## **RISCHI CONNESSI ALLA SALUTE E ALLA SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO ED EVENTUALI CONTENZIOSI DI NATURA LAVORISTICA**

In considerazione dell'attività caratteristica della Società, ed in virtù del fatto che le aree di cantiere sono, per definizione, luoghi pericolosi per l'incolumità di coloro che vi lavorano o che vi accedono, non è possibile escludere, nemmeno utilizzando le più efficaci e cautelative misure di sicurezza e prevenzione degli infortuni, che nel corso dell'esecuzione delle opere commissionate si verifichino degli incidenti che provochino la morte o la lesione di persone, la sospensione delle attività, danni alle proprietà altrui e danni o perdita delle attrezzature e/o delle strutture della Società e che sia tenuta a risarcire i soggetti che hanno riportato danni e/o lesioni con eventuali responsabilità anche di carattere penale.

*La Società, attraverso il Sistema di Gestione integrato Qualità, Ambiente e Sicurezza implementato, ha adottato specifiche Procedure per il monitoraggio di infortuni e Near Miss che consentono un'analisi puntuale sia di eventuali incidenti occorsi che dei "Quasi infortuni". La raccolta delle informazioni e l'analisi dei dati sui Near Miss possono essere utilizzate dal Servizio di prevenzione e Protezione (SPP) per migliorare i livelli di sicurezza aziendale e per prevenire infortuni con probabilità di accadimento nel tempo praticamente certa. La gestione di tali accadimenti può quindi inquadrarsi come strumento per la*

prevenzione degli infortuni. a Società ha inoltre provveduto agli adempimenti previsti dalla legge in materia di sicurezza portando avanti tutte le iniziative intraprese da tempo e necessarie alla tutela dei luoghi di lavoro, secondo quanto disposto dalla legislazione in materia, con particolare attenzione alla periodicità delle riunioni di formazione del personale per migliorare la conoscenza delle procedure volte a limitare i rischi relativi al lavoro svolto. L'attività in materia di sicurezza prevede:

- formazione dipendenti e collaboratori;
- effettuazione visite mediche periodiche;
- monitoraggio aziendale del R.S.P.P.;
- predisposizione e diffusione documenti di cui al D.lgs. 81/2008;
- adozione del modello 231/2001.

## 4. ALTRI FATTI ED INFORMAZIONI DI RILIEVO SULLA GESTIONE

### INFORMATIVA SULL'AMBIENTE

Si ritiene che le informazioni relative ai rapporti con l'ambiente debbano essere fornite ogni qualvolta esistano impatti ambientali significativi, con possibili conseguenze di tipo patrimoniale e reddituale per la Società.

*In ossequio a quanto disposto dall'art. 2428, comma 2, c.c., si precisa che la Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente e ha implementato un Sistema di Gestione integrato Qualità, Ambiente e Sicurezza in accordo agli Standard UNI ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 e UNI EN ISO 45001:2018. L'adozione di tale sistema consente alla Società di:*

- garantire l'ottemperanza alle prescrizioni legali di carattere ambientale d'interesse specifico per la Società;
- identificare gli impatti e i rischi ambientali legati alle attività svolte e le correlate opportunità di miglioramento;
- testimoniare all'esterno l'impegno concreto nel limitare gli impatti generati sull'ambiente dalle proprie attività produttive.

### INFORMAZIONI SULLA GESTIONE DEL PERSONALE

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della Società e dell'andamento della gestione, si forniscono alcune informazioni inerenti alla gestione del personale.

La Società persegue l'obiettivo della valorizzazione del capitale umano, a tutti gli effetti considerato un asset dell'azienda in grado di migliorare la produttività della stessa. Il rapporto con i dipendenti si basa sulla condivisione di valori, obiettivi e progetti al fine di realizzare un ambiente lavorativo favorevole e positivo che produce benefici intrinseci, quali:

- aumento della fidelizzazione, motivazione ed efficienza dei dipendenti;
- un clima di lavoro sano e positivo;
- gestione delle risorse umane agevole e snella;
- attrazione di nuovi talenti.

La Società è altresì impegnata nella lotta contro le disuguaglianze di genere e lo dimostrano i dati sull'occupazione al 31 dicembre 2023. La Società presenta un indice di occupazione femminile pari al 39,39% (tenuto conto della categoria "impiegati").

La totalità dei dipendenti di Imprendiroma gode del trattamento economico stabilito dai contratti collettivi nazionali del lavoro (CCNL). Il gap retributivo medio degli uomini rispetto alle donne<sup>13</sup>, calcolato rispetto ai

---

<sup>13</sup> Il gap retributivo è calcolato come la differenza percentuale tra la RAL media annua degli impiegati di genere femminile e quella degli impiegati di genere maschile.

dipendenti impiegati dove vi è la presenza di entrambi i generi, è pari a circa il 12,24% ed attribuibile a mansioni diverse.

## ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo specifica su nuove linee di prodotto, mentre ha proseguito nel percorso di implementazione di nuove procedure operative e nell'inserimento di nuove tecnologie e materiali nell'ambito della propria produzione.

## ADOZIONE DEL MODELLO 231/2001, DEL CODICE ETICO E NOMINA DELL'ORGANISMO DI VIGILANZA

La Società ha approvato l'adozione del "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" predisposto ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, nella relativa parte generale e speciale (in breve, il "Modello 231"), e del Codice Etico. In conformità con quanto previsto nel Modello 231, ha altresì nominato l'Organismo di Vigilanza.

## APPLICAZIONE DELLA LEGGE SULLA PRIVACY

La Società ha ottemperato a quanto previsto dalla Legge 675/1996 e successive modificazioni in ordine alle disposizioni in materia di Privacy.

## AZIONI PROPRIE E AZIONI/QUOTE DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

La Società non possiede azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti. La Società non ha acquistato o ceduto, nel corso dell'esercizio, azioni proprie né azioni o quote di società controllanti.

## INFORMATIVA SUI RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Ai sensi dell'art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c., si è ritenuto di evidenziare le informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate ancorché le stesse siano state concluse a normali condizioni di mercato. Si riportano nella seguente tabella i rapporti patrimoniali ed economici intercorsi con parti correlate nel corso dell'anno 2023.

Parti correlate	Immobilizzazioni Finanziarie	Immobilizzazioni Immateriali	Costi della produzione
Krome Ltd	68.031	-	-
Banca del Fucino S.p.A.	400.000	-	-
GC Consulting Srl	-	40.000	-
Arimondi Immobiliare S.r.l.	-	-	84.000
NR Roma S.r.l.	-	-	8.243.147
<b>Totale</b>	<b>468.031</b>	<b>40.000</b>	<b>8.327.147</b>

## SEDI SECONDARIE

In osservanza di quanto disposto dall'art. 2428 del Codice civile si comunica che la Società ha operato, oltreché nella sede legale sita in Via Giuseppe Arimondi n. 3A – Roma, anche nelle unità locali di seguito indicate.

Indirizzo	Località
Via Prenestina, 1058	Roma (RM)

Roma, 30 aprile 2024

Il Consiglio di Amministrazione

Angelo Cilli (Presidente)

Guerino Cilli (Consigliere e Amministratore Delegato)

Pierpaolo Michelangeli (Consigliere)

Rossella David (Consigliere)

Paola Di Pasquale (Consigliere indipendente)



**BILANCIO D'ESERCIZIO e  
NOTA INTEGRATIVA  
IMPRENDIROMA S.p.A.**

al 31.12.2023





# PROSPETTI DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

## IMPRENDIROMA S.P.A. Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	Via G. Arimondi, 3A - 00159 ROMA
Codice Fiscale	10244521000
Numero Rea	RM - 1220496
P.I.	10244521000
Capitale Sociale Euro	112.000 i.v.
Forma giuridica	Società per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	432101
Società in liquidazione	No
Società con socio unico	No
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	No
Appartenenza a un Gruppo	Si
Denominazione della società capogruppo	IMPRENDIROMA SPA
Paese della capogruppo	ITALIA

## STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2023

Stato Patrimoniale	31.12.2023	31.12.2022
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e di diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	132.739	38.965
4) concessioni licenze, marchi e diritti simili	30.000	
5) avviamento	112.500	
7) altre	13	308
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>275.252</b>	<b>39.273</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	19.555	22.822
2) impianti e macchinario	150.619	156.530
3) attrezzature industriali e commerciali	1.052.981	1.116.217
4) altri beni	261.494	280.259
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.484.649</b>	<b>1.575.828</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	51.534	37.275
d-bis) altre imprese	400.000	250.000
Totale partecipazioni	451.534	287.275
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	982.005	1.027.815
Totale crediti verso imprese controllate	982.005	1.027.815
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	17.150	13.400
Totale crediti verso altri	17.150	13.400
Totale crediti	999.155	1.041.215
3) altri titoli	124.315	63.261
4) strumenti finanziari derivati attivi	6.176	12.805
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.581.180</b>	<b>1.404.556</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>3.341.081</b>	<b>3.019.657</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	521.050	619.945
3) lavori in corso su ordinazione	1.339.674	11.333.369
<b>Totale rimanenze</b>	<b>1.860.724</b>	<b>11.953.314</b>
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	557.716	235.368
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	557.716	235.368
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	76.756.933	9.118.424
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	76.756.933	9.118.424
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	365.687	292.779
Totale crediti verso altri	365.687	292.779
<b>Totale crediti</b>	<b>77.680.336</b>	<b>9.646.571</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	6.580.896	8.611.373
3) denaro e valori in cassa	37.030	49.737
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.617.926</b>	<b>8.661.110</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>86.158.986</b>	<b>30.260.995</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>567.884</b>	<b>570.455</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>90.067.951</b>	<b>33.851.107</b>

<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	112.000	112.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	5.988.000	5.988.000
IV - Riserva legale	22.400	20.000
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	6.176	12.805
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	9.513.938	3.317.873
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	17.848.988	6.698.465
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>33.491.502</b>	<b>16.149.143</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
4) altri	1.130.000	26.930
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>1.130.000</b>	<b>26.930</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		
	<b>324.756</b>	<b>209.283</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.134.164	3.782.935
esigibili oltre l'esercizio successivo	974.209	989.402
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>11.108.373</b>	<b>4.772.337</b>
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.124	41.968
esigibili oltre l'esercizio successivo	70.273	81.303
<b>Totale debiti verso altri finanziatori</b>	<b>125.397</b>	<b>123.271</b>
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.057.784	2.646.749
<b>Totale acconti</b>	<b>3.057.784</b>	<b>2.646.749</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.503.993	7.267.867
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>26.503.993</b>	<b>7.267.867</b>
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.297.743	1.139.790
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale debiti verso imprese controllate</b>	<b>1.297.743</b>	<b>1.139.790</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.277.512	1.188.123
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	15.751
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>12.277.512</b>	<b>1.203.874</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.147	74.075
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>91.147</b>	<b>74.075</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	585.495	129.130
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
<b>Totale altri debiti</b>	<b>585.495</b>	<b>129.130</b>
<b>Totale Debiti</b>	<b>55.047.444</b>	<b>17.357.093</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
	<b>74.249</b>	<b>108.658</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>90.067.951</b>	<b>33.851.107</b>

## CONTO ECONOMICO AL 31 DICEMBRE 2023

Conto Economico	2023	2022
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	123.718.334	36.046.365
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	(9.993.695)	10.921.188
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	449.558	3.600
Altri	85.152	74.807
Totale altri ricavi e proventi	534.710	78.407
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>114.259.349</b>	<b>47.045.960</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	22.187.015	7.659.211
7) per servizi	58.257.646	27.086.545
8) per godimento di beni di terzi	1.813.628	799.075
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.700.179	1.715.545
b) oneri sociali	632.995	412.878
c) trattamento di fine rapporto	136.022	111.881
e) altri costi	5.701	-
Totale costi per il personale	3.474.897	2.240.304
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	84.022	10.522
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	337.683	237.668
Totale ammortamenti e svalutazioni	421.705	248.190
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	98.895	(571.287)
12) accantonamenti per rischi	1.130.000	-
14) oneri diversi di gestione	359.056	88.374
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>87.742.842</b>	<b>37.550.412</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>26.516.507</b>	<b>9.495.548</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	53.244	18.943
Totale proventi diversi dai precedenti	53.244	18.943
Totale altri proventi finanziari	53.244	18.943
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	1.006.452	120.659
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>1.006.452</b>	<b>120.659</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(953.208)</b>	<b>(101.716)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
<b>19) svalutazioni</b>		
a) di partecipazioni	103.451	-
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>(103.451)</b>	<b>-</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>25.459.848</b>	<b>9.393.832</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	7.610.860	2.693.883
imposte relative a esercizi precedenti	-	1.484
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>7.610.860</b>	<b>2.695.367</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>17.848.988</b>	<b>6.698.465</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO AL 31 DICEMBRE 2023

Rendiconto finanziario	31.12.2023	31.12.2022
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	17.848.988	6.698.465
Imposte sul reddito	7.610.860	2.695.367
Interessi passivi/(attivi)	953.208	101.716
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>26.413.056</b>	<b>9.495.548</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	1.266.022	111.881
Ammortamenti delle immobilizzazioni	421.705	248.190
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	103.451	
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.791.178</i>	<i>360.071</i>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>28.204.234</b>	<b>9.855.619</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	10.092.590	(11.492.475)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(322.348)	676.554
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	19.646.760	(2.284.908)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	2.574	744.711
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(34.409)	88.422
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(67.066.473)	4.623.208
Totale variazioni del capitale circolante netto	(37.681.306)	(7.644.088)
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(9.477.072)</b>	<b>2.211.531</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(953.208)	(101.716)
(Imposte sul reddito pagate)	3.462.778	(4.200.181)
(Utilizzo dei fondi)	(150.930)	(49.301)
Totale altre rettifiche	2.358.640	(4.351.198)
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(7.118.432)</b>	<b>(2.139.667)</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(96.504)	(949.518)
Disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(320.001)	(46.917)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(176.624)	(648.248)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(11.030)	(22.250)
<b>Acquisizione o cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</b>	<b>(150.000)</b>	<b>-</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(754.159)</b>	<b>(1.666.933)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.330.741	2.379.793
Accensione finanziamenti	1.189.136	-
(Rimborso finanziamenti)	(183.840)	(161.387)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	6.000.000



Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	(506.628)	(887.195)
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>5.829.409</b>	<b>7.331.211</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(2.043.182)</b>	<b>3.524.611</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	8.611.373	5.075.960
Danaro e valori in cassa	49.737	60.539
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>8.661.110</b>	<b>5.136.499</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	6.580.896	8.611.373
Denaro e valori in cassa	37.030	49.737
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>6.617.926</b>	<b>8.661.110</b>

# NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

## 1. STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Il **Bilancio di esercizio** di Imprendiroma S.p.A. (d'ora in avanti "la Società") è costituito dallo **Stato Patrimoniale**, (redatto secondo lo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424-bis, integrati dall'art.2423 ter del Codice Civile), dal **Conto Economico** (redatto secondo lo schema previsto dagli artt. 2425 e 2425-bis integrati dall'art.2423 ter del Codice Civile), dal **Rendiconto Finanziario** (redatto secondo lo schema previsto dall'artt. 2425-ter) e dalla presente **Nota Integrativa** (il cui contenuto è disciplinato dagli articoli 2427 e 2427-bis del Codice Civile, da altre disposizioni del Codice Civile in materia di bilancio e da specifiche norme di legge precedenti). In particolare, le informazioni descritte nella presente Nota Integrativa garantiscono la funzione esplicativa dei valori indicati nel Bilancio di esercizio: in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione, la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il Bilancio di esercizio è stato redatto in base alle statuizioni del Codice Civile in materia (qualora non espressamente derogate) e secondo i principi e criteri contabili nazionali elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) per un'impresa in funzionamento e nella prospettiva della continuità aziendale.

Il Bilancio di esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2023 è redatto all'unità di Euro ed evidenzia un risultato positivo d'esercizio pari ad Euro 17.848.988, registrando un aumento pari ad Euro 11.150.523 rispetto al risultato ottenuto al termine dell'esercizio precedente.

## 2. PRINCIPI DI REDAZIONE

Il Bilancio deve essere redatto con chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico dell'esercizio (Art. 2423, c.2, c.c.). La Nota Integrativa fornisce tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge (Art. 2423, c.3, c.c.). Nella redazione del Bilancio d'esercizio sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423- bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.). In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di periodo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli artt.2423-ter, 2424, 2425 del c.c.;
- per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio.

Un'informazione è considerata rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dai destinatari primari della stessa, sulla base del bilancio della Società. La rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è giudicata nel contesto della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società.

Il concetto di rilevanza è pervasivo nel processo di formazione del bilancio.

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta tenuto conto sia degli aspetti quantitativi che qualitativi; in particolare:

- non ci si è avvalsi della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con valore pari a zero nel precedente e nel corrente esercizio;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

Gli utilizzatori delle informazioni di bilancio devono essere in grado di comparare nel tempo le informazioni, analitiche e sintetiche, di singole o complessive poste economiche, finanziarie e patrimoniali del sistema di bilancio, al fine di identificarne gli andamenti tendenziali.

Deve essere consentita anche la valutazione delle situazioni patrimoniali, degli andamenti economici e finanziari, nonché delle relative modificazioni.

Non si ravvisano per l'esercizio 2023 problematiche di comparabilità o adattamento con l'esercizio precedente; non si sono verificati errori rilevanti che abbiano richiesto correzione nell'anno 2023, né si è fatto ricorso a cambiamenti nell'adozione dei principi contabili rispetto all'anno precedente.

Si precisa inoltre quanto segue:

- non vi sono patrimoni destinati a specifici affari (art. 2427, nn. 20 e 21, Codice Civile);
- con riferimento alle informazioni richieste al n. 3 e 4 dell'art. 2428 del Codice Civile, la Società non possiede, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, quote proprie o di controllanti;
- non sono stati perfezionati acquisti o vendite che prevedono l'obbligo della retrocessione a termine (art. 2427, n. 6 ter, Codice Civile);
- non sono stati contratti debiti per finanziamenti da parte dei Soci (art. 2427, n. 19 bis, Codice Civile) e non sussistono effetti significativi conseguenti alle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, n. 6 bis, Codice Civile).

#### **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge di cui all'articolo 2423 quinto comma del Codice Civile.

## **CONSIDERAZIONI SULLA CONTINUITÀ AZIENDALE**

L'art 2423 bis comma 1 n.1 pone a base della redazione del bilancio di esercizio il principio della continuità aziendale, che è anche uno dei principi da tenere presenti nel monitoraggio continuo previsto dal codice della crisi dell'impresa. Il principio contabile OIC 11 prevede che nella fase di preparazione del bilancio, la direzione aziendale effettui una valutazione prospettica della capacità dell'azienda di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, nella nota integrativa dovranno essere chiaramente fornite le informazioni relative ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi ed incertezze. La nota integrativa deve pertanto riferire in merito alla prospettiva della continuità aziendale. La Società al 31 dicembre 2023 non ha rilevato indicatori di *Impairment*. Un'attenta analisi della situazione dell'azienda e delle sue prospettive attività future consente di valutare positivamente la sua capacità di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, di durata pluriennale: pertanto non sussistono rischi per la continuità aziendale. Il bilancio è stato, quindi, predisposto nel presupposto della continuità aziendale, non sussistendo incertezze al riguardo.

## **3. CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del presente bilancio tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE, e per effetto del quale sono stati modificati i principi contabili nazionali O.I.C.. In particolare, i principi contabili nazionali sono stati applicati nelle versioni più recenti, via via emendate dall'Organismo Italiano di Contabilità.

La Società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi.

I criteri di valutazione adottati per la redazione del presente bilancio sono di seguito indicati.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori e dei costi direttamente imputabili al prodotto ed ammortizzate sistematicamente in ogni esercizio a quote costanti. Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte con il consenso del Collegio Sindacale nei casi previsti dalla legge.

I costi di impianto e di ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni, con ammortamento a quote costanti. Fino a che l'ammortamento non è completato possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

I costi di sviluppo sono ammortizzati secondo la loro vita utile, nei casi eccezionali in cui non è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, essi sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni. Fino a che l'ammortamento non è completato possono essere distribuiti dividendi solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

In merito all'avviamento, l'iscrizione del valore e trattamento contabile viene effettuata solo in caso di riconoscimento a titolo oneroso, non attribuibile ai singoli elementi patrimoniali acquisiti di un'azienda ma piuttosto riconducibile al suo valore intrinseco, che in generale può essere posto in relazione a motivazioni, quali: il miglioramento del posizionamento dell'impresa sul mercato, la creazione di valore attraverso sinergie produttive o commerciali, ecc.

L'avviamento è iscritto tra le immobilizzazioni immateriali se sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- è acquisito a titolo oneroso (ossia deriva dall'acquisizione di un'azienda o ramo d'azienda oppure da un'operazione di conferimento, di fusione o di scissione);
- 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 (ad esempio, conseguimento di utili futuri);
- è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo (e quindi non si è in presenza di un cattivo affare).

L'ammortamento dell'avviamento è effettuato secondo la sua vita utile. La vita utile è stimata in sede di rilevazione iniziale dell'avviamento e non può essere modificata negli esercizi successivi. Ai fini del calcolo della stima della vita utile dell'avviamento, la società ha preso in considerazione le informazioni disponibili per stimare il periodo entro il quale è probabile che si manifesteranno i benefici economici connessi con l'avviamento.

Il periodo di tempo entro il quale la società si attende di godere dei benefici economici addizionali legati alle prospettive reddituali favorevoli dei rami d'azienda oggetto di aggregazione e alle sinergie generate dall'operazione straordinaria è stimato in numero quattro anni.

I costi di pubblicità e di ricerca sono interamente imputati a costo di periodo nell'esercizio in cui sono sostenuti. Le migliorie su beni di terzi sono capitalizzate ed iscritte tra le "altre immobilizzazioni immateriali" se non sono separabili dai beni stessi (altrimenti sono iscritte tra le "immobilizzazioni materiali" nella specifica voce di appartenenza), sono ammortizzate in modo sistematico al minore tra il periodo di prevista utilità futura e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dalla Società.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i motivi che avevano giustificato la svalutazione, viene ripristinato il valore originario, nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo, eccezion fatta per la voce avviamento ed "Oneri pluriennali" di cui al numero 5 dell'art. 2426 del codice civile.

### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto o di costruzione interna, al netto degli ammortamenti effettuati nell'esercizio e nei precedenti. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

Le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui leggi speciali lo richiedano o lo permettano.

Le immobilizzazioni rilevate al costo in valuta vengono iscritte al tasso di cambio al momento del loro acquisto o a quello inferiore alla data di chiusura dell'esercizio, se la riduzione debba giudicarsi durevole.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote previste dalla normativa fiscale, ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo dei beni. Le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

Per le immobilizzazioni entrate in funzione nell'esercizio le aliquote sono ridotte al 50%, ipotizzando che gli acquisti siano omogeneamente distribuiti nell'arco dell'esercizio.

L'ammortamento è calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Sono esclusi dall'ammortamento i terreni e le opere d'arte, la cui utilità non si esaurisce.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i motivi che avevano giustificato la svalutazione viene ripristinato il valore originario, nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

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

I costi sostenuti per ampliare, ammodernare o migliorare gli elementi strutturali di un'immobilizzazione materiale sono capitalizzabili se producono un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva, sicurezza o vita utile. Se tali costi non producono questi effetti, sono trattati come manutenzione ordinaria e addebitati al conto economico.

Le immobilizzazioni materiali nel momento in cui sono destinate all'alienazione sono riclassificate in un'apposita voce nell'attivo circolante e quindi valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

I beni destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento. I contributi in conto impianti sono rilevati nel momento in cui esiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il riconoscimento del contributo sono soddisfatte e che i contributi saranno erogati. Essi sono portati indirettamente a riduzione del costo in quanto imputati al conto economico nella voce A5 "altri ricavi e proventi", e quindi rinviiati per competenza agli esercizi successivi attraverso l'iscrizione di "risconti passivi".

### **Partecipazioni e Titoli (iscritti tra le Immobilizzazioni)**

Le partecipazioni ed i titoli di debito iscritti tra le immobilizzazioni sono destinati ad una permanenza durevole nel patrimonio della Società.

Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo rettificato delle perdite durevoli di valore. Il metodo del costo presuppone che il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

Il valore di carico della partecipazione, quando viene rilevata l'esistenza di una perdita durevole di valore, viene ridotto al suo minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno all'economia della partecipante. Il valore originario della partecipazione viene ripristinato negli esercizi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione effettuata.

I titoli di debito sono valutati con il metodo del costo ammortizzato.

### **Strumenti finanziari derivati attivi**

Gli strumenti finanziari derivati sono attività e passività finanziarie rilevate al *fair value*.

I derivati sono classificati come strumenti di copertura solo quando, all'inizio della copertura, esiste una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dell'elemento coperto e quelle dello strumento di copertura e tale relazione di copertura è formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata periodicamente, è elevata. Pertanto, le variazioni del relativo *fair value* di strumenti finanziari derivati di copertura sono imputate:

- nel conto economico, nelle voci D18 o D19, nel caso di copertura di *fair value* di un'attività o passività iscritta in bilancio così come le variazioni di *fair value* degli elementi coperti (nel caso in cui la variazione di *fair value* dell'elemento coperto sia maggiore in valore assoluto della variazione di *fair value* dello strumento di copertura, la differenza è rilevata nella voce di conto economico interessata dall'elemento coperto);
- in un'apposita riserva di patrimonio netto (nella voce A) VII "Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi") nel caso di copertura di flussi finanziari secondo modalità tali da controbilanciare gli effetti dei flussi oggetto di copertura (la componente inefficace, così come la variazione del valore temporale di opzioni e *forward*, è classificata nelle voci D18 e D19).

### **Rimanenze e lavori in corso su ordinazione**

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni che concorrono alla produzione dei servizi forniti dalla società, e più specificamente sono costituite da attrezzature diverse da quella ad utilità pluriennale e materiali edili di consumo, utilizzati per l'esecuzione dei lavori. Le rimanenze di magazzino sono iscritte al minore tra il costo di acquisto, determinato secondo il metodo del costo medio ponderato, ed il valore di presumibile realizzazione desumibile dall'andamento del mercato (art. 2426 numero 9 c. c.). Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo d'acquisto più gli oneri accessori, con esclusione degli oneri finanziari.

I lavori in corso su ordinazione includono la quota di lavori svolti che non hanno ancora generato un SAL. In ossequio a quanto previsto dall'OIC n. 23 e dal comma 1, al numero 11, art. 2426 c.c., i lavori in corso su ordinazione sono iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza secondo il criterio dello Stato Avanzamento (o percentuale di completamento), il quale prevede la valutazione delle rimanenze per lavori in corso su ordinazione in misura corrispondente al ricavo maturato alla fine di ciascun esercizio, determinato con riferimento allo stato di avanzamento dei lavori. L'applicazione di tale criterio è stata perseguita mediante l'utilizzo del metodo delle misurazioni fisiche, con il quale si procede alla rilevazione delle quantità prodotte (in numero di unità prodotte, in dimensione delle opere eseguite, in durata delle lavorazioni eseguite, ecc.) ed alla valutazione delle stesse ai prezzi contrattuali, comprensivi, ad esempio, dei compensi per revisioni prezzi e degli eventuali altri compensi aggiuntivi.

Giova precisare che una corretta imputazione a ciascun periodo del margine di commessa presuppone che i prezzi unitari previsti contrattualmente o altrimenti determinati per ciascuna opera o fase di lavorazione o SAL, riflettano ragionevolmente la stessa percentuale di margine rispetto ai relativi costi di produzione. Ove chiaramente manchi tale corrispondenza tra costi e prezzi unitari si procede ad effettuare appropriate rettifiche considerando il contratto come un "unicum", al fine di riflettere pertanto la redditività di commessa nel suo complesso.

I costi, i ricavi ed il margine di commessa sono dunque riconosciuti in funzione dell'avanzamento dell'attività produttiva e attribuiti agli esercizi in cui tale attività si esplica. Le eventuali perdite su commesse stimate con ragionevole approssimazione sono interamente portate a decremento del valore dei lavori in corso su ordinazione nell'esercizio in cui le stesse divengono note. Se tale perdita è superiore al valore dei lavori in corso, la Società rileva un apposito fondo per rischi e oneri pari all'eccedenza. Le eventuali perdite probabili sono rilevate nell'esercizio in cui è prevedibile, sulla base di una obiettiva e ragionevole valutazione delle circostanze esistenti. Le perdite sono rilevate indipendentemente dallo stato di avanzamento della commessa.

Non sono state effettuate compensazioni di tali perdite con margini positivi previsti su altre commesse. Al fine del riconoscimento delle perdite, le commesse sono quindi considerate individualmente. I corrispettivi aggiuntivi sono inclusi tra i ricavi di commessa solo quando entro la data di chiusura del periodo vi è la loro accettazione formale da parte del committente; ovvero pur in assenza di una formale accettazione, alla data di chiusura del periodo è altamente probabile che la richiesta di corrispettivi aggiuntivi sia accettata sulla base delle più recenti informazioni e dell'esperienza storica.

### **Crediti iscritti nell'attivo circolante**

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti, ovvero quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo, oppure se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Si dà atto che non sussistono crediti derivanti da operazioni con obbligo di retrocessione a termine. I crediti tributari relativi ai lavori effettuati secondo la disciplina della cessione a terzi ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio convertito in Legge 77/2020 del 19 luglio 2020, sono stati iscritti al netto dell'adeguamento al valore di mercato dei relativi ai bonus fiscali derivanti dalle pratiche eseguite secondo la disciplina della cessione ai terzi (ovvero al valore di cessione dei relativi crediti).

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

### **Ratei e risconti**

Nella voce ratei e risconti sono state iscritte quote di costi e di ricavi di competenza del periodo, ma esigibili in periodi successivi e quote di costi e i ricavi sostenuti entro la chiusura del periodo, ma di competenza di periodi successivi, secondo il principio della competenza temporale.

### **Fondi rischi ed oneri**

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura del periodo non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile, sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri. Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa 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 trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**



Nella voce "Trattamento di fine rapporto" (o "TFR") è stato iscritto quanto i dipendenti avrebbero diritto a percepire in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data di chiusura del periodo. Le indennità di anzianità costituenti la suddetta voce, ossia la quota di accantonamento di competenza del periodo e la rivalutazione annuale del fondo preesistente, sono determinate in conformità alle norme vigenti. Il trattamento di fine rapporto è iscritto nella voce C del passivo ed il relativo accantonamento alla voce B9 del conto economico.

L'accantonamento per trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C. ed è stato iscritto sulla base della competenza economica. Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007), le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 rimanevano accantonate in azienda; quelle successive, a scelta del dipendente, avrebbero potuto essere destinate a forme di previdenza complementare o versate al Fondo Tesoreria gestito dall'INPS o essere mantenute in azienda.

### **Debiti**

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il criterio del costo ammortizzato vedasi quanto sopracitato con riferimento ai crediti.

I debiti, in ossequio a quanto previsto dall'O.I.C. 23, nella voce D) 6 accolgono anche gli anticipi ricevuti dai clienti per forniture di beni o servizi non ancora effettuate.

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

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio della competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

### **Ricavi**

La Società genera ricavi principalmente dalla realizzazione di opere di ristrutturazione che prevedono corrispettivi definiti da un capitolato e fatturati secondo stati avanzamento lavori (c.d. SAL). La durata delle opere è generalmente ricompresa tra i 6 e i 18 mesi.

I ricavi sono riconosciuti secondo il criterio della percentuale di completamento determinata tramite il metodo delle misurazioni fisiche, ovvero tramite definizione di SAL, e vengono rilevati nel momento in cui l'attività prevista dal SAL viene completata e fatturata al cliente. In accordo con l'OIC 23, giova precisare che una corretta imputazione a ciascun periodo del margine di commessa presuppone che i prezzi unitari previsti contrattualmente o altrimenti determinati per ciascuna opera o fase di lavorazione o SAL, riflettano ragionevolmente la stessa percentuale di margine rispetto ai relativi costi di produzione. Ove chiaramente manchi tale corrispondenza tra costi e prezzi unitari si procede ad effettuare appropriate rettifiche considerando il contratto come un "unicum", al fine di riflettere pertanto la redditività di commessa nel suo complesso. I ricavi imputati a Conto Economico, relativi ai lavori effettuati secondo la disciplina della cessione a terzi ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio convertito in Legge 77/2020 del 19 luglio 2020, sono stati iscritti al netto dell'adeguamento al valore di mercato dei crediti relativi ai bonus fiscali derivanti dalle pratiche eseguite secondo la disciplina della cessione ai terzi (ovvero al valore di cessione dei relativi crediti).

### **Costi**

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari. I costi per acquisto di beni includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto dei materiali. In caso contrario, detti costi sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7). Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni.

### **Proventi e oneri finanziari**

I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza. I costi relativi alle operazioni di smobilizzo crediti a qualsiasi titolo (pro-solvendo e pro-soluto) e di qualsiasi natura (commerciale, finanziaria, tributaria, altro) sono imputati nell'esercizio di competenza.

### **Imposte sul reddito dell'esercizio**

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

## STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Le voci dell'attivo dello Stato patrimoniale sono state classificate in base alla relativa destinazione aziendale. I criteri di valutazione di ciascun elemento dell'attivo sono conformi a quelli previsti dall'art. 2426 del Codice Civile e dai principi contabili nazionali di riferimento. Le indicazioni obbligatorie previste dall'art. 2427 del Codice Civile, dalle altre norme del codice civile stesso, nonché dai principi contabili, unitamente alle informazioni che si è ritenuto di fornire per una rappresentazione pienamente veritiera e corretta, seguono l'ordine delle voci di bilancio delineato dall'art. 2424 del Codice Civile.

### Immobilizzazioni immateriali

Tra le immobilizzazioni immateriali vi sono, così come stabilisce il principio contabile OIC 24:

- B) I 3 - diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno: sono ivi inclusi gli oneri aventi utilità pluriennale sostenuti nel corso dell'esercizio per l'acquisto di software. Sono iscritti al costo di acquisto direttamente al netto dei relativi ammortamenti calcolati in base all'aliquota del 20%;
- B) I 4 - Concessioni, licenze, marchi e diritti simili: la voce è costituita dal marchio aziendale "Imprendiroma", acquisito a titolo oneroso nel corso dell'esercizio. Il marchio è iscritto al costo di acquisto direttamente al netto dei relativi ammortamenti calcolati in base all'aliquota del 25%;
- B) I 5 - Avviamento: sono ivi inclusi gli oneri sostenuti a titolo oneroso per avviamento commerciale. L'Avviamento è iscritto al costo di acquisto direttamente al netto dei relativi ammortamenti calcolati in base all'aliquota del 25%;
- B) I 7 - Altre immobilizzazioni immateriali: sono ivi incluse le spese per manutenzioni sostenute sulla sede legale ed operativa della società, non di proprietà, per le quali si è definito il piano di ammortamento adottando il vigente Principio Contabile OIC 24, il quale espressamente dispone che l'ammortamento di tali costi si effettui nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo se dipendente dal Conduttore. Nello specifico, si è ritenuto opportuno determinare l'utilità futura delle spese di manutenzione su beni di terzi in cinque esercizi a partire dalla data di sostenimento. Tali spese sono iscritte al costo di acquisto direttamente al netto dei relativi ammortamenti calcolati, quindi, in base all'aliquota del 20%.

Ai sensi dell'art. 2427, n. 8, del Codice Civile si dichiara che non sussistono oneri finanziari apportati ad incremento del valore delle immobilizzazioni immateriali, né sono state operate svalutazioni o rivalutazioni delle medesime.

In relazione alla voce "Avviamento", in data 24 febbraio 2023 la società Imprendiroma S.p.A. ha effettuato l'acquisizione, a titolo oneroso, di un complesso aziendale operante nel settore del restauro e della manutenzione dei beni immobili soggetti a tutela in ambito culturale ed ambientale. L'acquisto è stato realizzato per un importo totale di 160.000 Euro, di cui 10.000 Euro destinati alle attrezzature e 150.000 Euro relativi ai requisiti di ordine speciale previsti per l'ottenimento dell'Attestazione S.O.A. nelle categorie OG1 e OG2.

Si specifica che, in relazione all'avviamento in parola e alle immobilizzazioni immateriali non sono emersi indicatori di perdite durevoli di valore.

Di seguito, il dettaglio della movimentazione delle voci delle immobilizzazioni immateriali.

### Prospetto di sintesi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Marchi	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	60.833	-	-	8.320	69.153
Rivalutazioni	-	-	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(21.868)	-	-	(8.012)	(29.880)
Svalutazioni	-	-	-	-	-
<b>Valore di bilancio</b>	<b>38.965</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>308</b>	<b>39.273</b>
Variazioni nell'esercizio					

Incrementi per acquisizioni	130.001	40.000	150.000	-	320.001
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(36.227)	(10.000)	(37.500)	(295)	(84.022)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	-	-
<i>Totale variazioni</i>	<i>93.774</i>	<i>30.000</i>	<i>112.500</i>	<i>(295)</i>	<i>235.979</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	190.834	40.000	150.000	8.320	389.154
Rivalutazioni	-	-	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(58.095)	(10.000)	(37.500)	(8.307)	(113.902)
Svalutazioni	-	-	-	-	-
<b>Valore di bilancio</b>	<b>132.739</b>	<b>30.000</b>	<b>112.500</b>	<b>13</b>	<b>275.252</b>

### Immobilizzazioni Materiali

Nella voce B II 1) Terreni e Fabbricati, sono stati iscritti i costi sostenuti dalla Società per l'acquisizione di costruzioni leggere (box da cantiere) utilizzate periodicamente nell'ambito dell'attività.

Nelle voci B II 2) Impianti e Macchinario, B II 3) Attrezzature Industriali e Commerciali e B II 4) Altri Beni Materiali, sono iscritti i costi riguardanti gli impianti, macchinari, attrezzature, mobili, arredi ed elaboratori elettronici utilizzati sia nell'ambito dell'attività aziendale, sia siti negli uffici amministrativi ed operativi della Società.

Le aliquote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono riepilogate di seguito:

Voci immobilizzazioni materiali	Aliquote %
Costruzioni leggere	12,50%
Attrezzature industriali e commerciali	20%
Impianti e mezzi di sollevamento	15%
Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
<i>Altri beni</i>	
Macchine elettroniche d'ufficio	20%
Autovetture	25%
Automezzi	20%

In aggiunta, si segnala che:

- per i beni materiali acquisiti "quali nuovi" ed entrati in funzione nello stesso periodo, si è applicata la riduzione a metà del coefficiente tabellare;
- i cespiti di valore unitario non superiore ad Euro 516,46 sono stati ammortizzati per intero nell'esercizio della loro entrata in funzione, in considerazione della loro breve durata di utilizzazione, del loro costante rinnovamento e della loro scarsa importanza in rapporto all'attivo di bilancio.

Ai sensi dell'art. 2427, n. 8, del Codice Civile si dichiara che non sussistono oneri finanziari imputati ad incremento del valore delle immobilizzazioni materiali né sono state operate svalutazioni o rivalutazioni delle medesime.

Prospetto di sintesi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altre Immobilizzazioni Materiali	Totale Immobilizzazioni Materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	26.134	173.611	1.302.220	506.096	2.008.061
Rivalutazioni	-	-	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(3.312)	(17.081)	(186.003)	(225.837)	(432.233)
Svalutazioni	-	-	-	-	-
<b>Valore di bilancio</b>	<b>22.822</b>	<b>156.530</b>	<b>1.116.217</b>	<b>280.259</b>	<b>1.575.828</b>
<i>Variazioni nell'esercizio</i>					
Incrementi	-	12.053	160.045	74.408	246.506
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(3.265)	(17.964)	(223.281)	(93.173)	(337.683)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	-	-
<i>Totale variazioni</i>	<i>(3.265)</i>	<i>(5.911)</i>	<i>(63.236)</i>	<i>(18.765)</i>	<i>(91.177)</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	26.134	185.664	1.462.265	580.504	2.254.567
Rivalutazioni	-	-	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(6.579)	(35.045)	(409.284)	(319.010)	(769.918)
Svalutazioni	-	-	-	-	-
<b>Valore di bilancio</b>	<b>19.555</b>	<b>150.619</b>	<b>1.052.981</b>	<b>261.494</b>	<b>1.484.649</b>

**Operazioni di locazione finanziaria (Leasing)**

Le immobilizzazioni materiali condotte in *leasing* finanziario sono iscritte secondo il metodo patrimoniale.

La Società alla data del 31.12.2023 detiene - nella qualità di locatario - i seguenti contratti di *leasing*:

- *leasing* mobiliare relativo ad un autocarro SCANIA;
- *leasing* mobiliare relativo ad un autocarro IVECO;
- *leasing* mobiliare relativo ad un ponteggio autosollevante;
- *leasing* mobiliare relativo ad una piattaforma CELA Spyder;
- *leasing* mobiliare relativo ad un Laser Scanner;
- *leasing* mobiliare relativo ad un autoveicolo TOYOTA RAV 4;
- *leasing* mobiliare relativo ad un autoveicolo JEEP COMPASS;
- *leasing* mobiliare relativo ad un autoveicolo JEEP RENEGADE;

I *leasing* stipulati sono tutti *leasing* finanziari con i quali sono stati trasferiti alla Società tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà altrui dei beni. I *leasing* sono stati rappresentati in bilancio con il metodo patrimoniale, in base al quale, sono stati iscritti in Conto Economico i canoni passivi tra i costi per il godimento di beni di terzi. Il diritto di proprietà sui beni oggetto dei contratti di *leasing* verrà trasferito al

termine del contratto, ed i beni verranno iscritti nell'attivo patrimoniale tra le immobilizzazioni materiali ad un valore pari al prezzo pagato per il riscatto. L' indicato valore di riscatto verrà poi sistematicamente ammortizzato.

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22, del Codice Civile, si è integrata l'informativa relativa alla rappresentazione dei contratti di *leasing* offrendo i valori tipici del metodo finanziario.

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	965.547
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	184.240
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	530.632
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	31.902

## Immobilizzazioni finanziarie

### Partecipazioni

Nella voce B) III 1 a) sono state iscritte le partecipazioni detenute dalla Società in imprese controllate, facenti parte del Gruppo. L'iscrizione è avvenuta al valore del costo inclusivo degli oneri accessori.

Nella voce B) III 1 d-bis) sono state iscritte le partecipazioni detenute dalla Società in altre imprese, ritenute degli investimenti durevoli. L'iscrizione è avvenuta al valore del costo inclusivo degli oneri accessori.

Tutte le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione, eventualmente rettificato per riflettere perdite permanenti di valore. Tale minor valore non verrà mantenuto negli esercizi successivi qualora vengano meno le ragioni della svalutazione effettuata. Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto al netto del fondo svalutazione per riflettere il valore del patrimonio netto delle partecipate alla data del presente bilancio.

### Crediti immobilizzati

Nella voce B) III 2 a) sono stati iscritti i crediti vantati nei confronti delle Società controllate. Essi sono stati iscritti al loro valore nominale.

Nella voce B) III 2 d-bis) sono iscritti i crediti immobilizzati per depositi cauzionali.

### Altri titoli

I titoli che si ritiene di detenere durevolmente sono iscritti, fra le immobilizzazioni, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo degli oneri accessori e assoggettati a svalutazione in caso di perdita durevole di valore.

I titoli di debito sono valutati al costo specifico di acquisto comprensivo degli oneri accessori; se alla data di chiusura dell'esercizio il titolo risulta di valore durevolmente inferiore viene corrispondentemente svalutato e se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

I titoli non sono stati svalutati perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore.

### Strumenti finanziari derivati

Al fine di proteggere il valore delle singole attività e passività dal rischio di oscillazione dei tassi di interesse, dei tassi di cambio e dei prezzi di mercato, vengono utilizzati strumenti derivati (c.d. contratti derivati).

Gli strumenti finanziari derivati sono iscritti al *fair value*, corrispondente al valore risultante da modelli e tecniche di valutazione tali da assicurare una ragionevole approssimazione al valore di mercato.

Le variazioni del *fair value* sono imputate direttamente ad una riserva positiva o negativa di patrimonio netto in quanto lo strumento copre il rischio di variazione dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata. Gli elementi oggetto di copertura contro il rischio di variazioni dei tassi di interesse sono valutati simmetricamente allo strumento derivato di copertura. Si considera sussistente la copertura in presenza, fin dall'inizio, di stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dello strumento o dell'operazione coperti e quelle dello strumento di copertura.

Le riserve di patrimonio che derivano dalla valutazione al *fair value* di derivati utilizzati a copertura dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario o di un'operazione programmata non sono considerate nel

computo del patrimonio netto per le finalità di cui agli artt. 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 e, se positive, non sono disponibili e non sono utilizzabili a copertura delle perdite. I crediti sono valutati al loro presumibile valore di realizzo, rettificando il valore nominale con il fondo svalutazione crediti. La rilevazione degli effetti sugli strumenti finanziari derivati è stata recepita secondo quanto previsto anche dall'OIC 29 come metodo prospettico.

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Crediti verso imprese controllate	Crediti verso altri	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	37.275	250.000	1.027.815	13.400	63.261	12.805
<b>Valore di bilancio</b>	<b>37.275</b>	<b>250.000</b>	<b>1.027.815</b>	<b>13.400</b>	<b>63.261</b>	<b>12.805</b>
<i>Variazioni nell'esercizio</i>						
Incrementi per acquisizioni	117.710	150.000		3.750	61.054	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(103.451)	-			-	-
Altre Variazioni	-	-	(45.810)		-	(6.629)
<i>Totale variazioni</i>	<i>14.259</i>	<i>150.000</i>	<i>(45.810)</i>	<i>3.750</i>	<i>61.054</i>	<i>(6.629)</i>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	154.985	400.000	982.005	17.150	124.315	6.176
Svalutazioni	(103.451)	-	-		-	-
<b>Valore di bilancio</b>	<b>51.534</b>	<b>400.000</b>	<b>982.005</b>	<b>17.150</b>	<b>124.315</b>	<b>6.176</b>

Tra le partecipazioni immobilizzate si annoverano alla lettera a) della voce B) III 1, le seguenti partecipazioni nei confronti delle seguenti Società controllate, iscritte complessivamente per Euro 51.534,00:

- **Krome LTD** - Società attiva nel Regno Unito deputata alla commercializzazione internazionale di tecnologie per l'edilizia Made in Italy
  - **Sede:** in Londra (UK)
  - **Quota posseduta:** 95%
  - **Capitale Sociale:** 1.343.
  - **Valore in bilancio:** 1.275.
  
- **NR Roma S.r.l.** - Società destinata alla prestazione d'opera per interventi di manutenzione e riqualificazione energetica
  - **Sede:** in Roma, Via Giuseppe Arimondi 3/A;
  - **C.F.:** 16036151005
  - **Quota posseduta:** 100%;
  - **Capitale Sociale:** 10.000;
  - **Valore in bilancio:** 57.900
  - **Fondo Svalutazione:** (44.598)
  - **Valore netto in bilancio:** 13.302
  
- **Arimondi Immobiliare S.r.l.** - Società impegnata nell'acquisto e nello sviluppo immobiliare
  - **Sede:** in Roma, Via Giuseppe Arimondi 3/A;
  - **C.F.:** 15859501007;
  - **Quota posseduta:** 100%;
  - **Capitale Sociale:** 10.000;
  - **Valore in bilancio:** 79.810
  - **Fondo Svalutazione:** (58.853)
  - **Valore netto in bilancio:** 20.957



- **H501 City Hub S.r.l.** – Società specializzata nella progettazione architettonica di interventi di deep retro-fitting per edifici ad uso commerciale, culturale, abitativo di nuova costruzione o da ristrutturare
  - **Sede:** in Roma, Via Giuseppe Arimondi 3/A;
  - **C.F.:** 16632671000;
  - **Quota posseduta:** 70%;
  - **Capitale Sociale:** 10.000;
  - **Valore in bilancio:** 7.000
  
- **Next Factory S.r.l.** – Società che fornisce servizi ad Aziende e New-Co attive nell'ambito edile per favorirne lo sviluppo d'impresa
  - **Sede:** in Roma, Via Giuseppe Arimondi 3/A;
  - **C.F.:** 15859551002;
  - **Quota posseduta:** 90%
  - **Capitale Sociale:** 10.000;
  - **Valore in bilancio:** 9.000

Tali società controllate, ai sensi della disciplina contenuta nel capo IX del Codice Civile, agli artt. 2497 e ss., svolgono la propria attività sotto la direzione ed il coordinamento di Imprendiroma S.p.A..

In merito alla movimentazione dei valori si segnala quanto segue:

- in sede di approvazione del Bilancio di esercizio al 31/12/2022 la controllante ha ripianato le perdite sofferte dalla controllata Arimondi S.r.l. negli esercizi 2021 e 2022 per un totale di Euro 69.810, mediante parziale rinuncia del credito della controllante nei confronti della controllata. Alla data di chiusura del presente bilancio, il valore di bilancio della partecipazione in Arimondi S.r.l. è stato svalutato per Euro 58.853 sino al minor valore del patrimonio netto della controllata stessa;
- In sede di approvazione del Bilancio di esercizio al 31/12/2022 la controllante ha ripianato le perdite sofferte dalla controllata NR Roma S.r.l. negli esercizi 2021 e 2022 per un totale di Euro 47.900 mediante intervento finanziario. Alla data di chiusura del presente bilancio, il valore di bilancio della partecipazione in NR Roma S.r.l. è stato svalutato per Euro 44.598 sino al minor valore del patrimonio netto della controllata stessa.

#### Dettaglio delle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore netto a bilancio o corrispondente credito
<b>NR Roma S.r.l.</b>	Roma (RM)	16036151005	10.000	3.302	13.302	10.000	100,00%	13.302
<b>Arimondi Immobiliare S.r.l.</b>	Roma (RM)	15859501007	10.000	10.957	20.957	10.000	100,00%	20.957
<b>H501 City Hub S.r.l.</b>	Roma (RM)	16632671000	10.000	6.691	13.136	7.000	70,00%	7.000
<b>Next Factory S.r.l.</b>	Roma (RM)	15859551002	10.000	4.168	83.279	9.000	90,00%	9.000

Tra le partecipazioni in "altre imprese" iscritte alla lettera d)-bis della voce B) III 1, complessivamente per Euro 400.000, si annovera la partecipazione in Banca del Fucino S.p.a. conseguita a seguito di sottoscrizione dell'aumento di capitale della stessa avvenuta nel corso degli esercizi 2021 e 2022 (Euro 250.000), ed in parte nel corso dell'esercizio 2023 (Euro 150.000).

La Società, durante l'esercizio, ha percepito dalla partecipazione nella Banca del Fucino S.p.a. un dividendo di Euro 2.227, iscritto nella voce C16) *Altri Proventi Finanziari – d- Altri* del Conto Economico.

#### Dettaglio degli strumenti finanziari derivati

In merito agli strumenti finanziari derivati, la Società, nell'ordinario svolgimento delle proprie attività operative, risulta essere esposta al rischio di tasso di interesse. L'esposizione al rischio di tasso di interesse in termini di variabilità dei flussi di interesse è legata essenzialmente all'esistenza di un finanziamento

negoziato a tasso variabile. Tale rischio si manifesta nella possibilità che un rialzo del tasso di mercato porti ad un maggiore esborso in termini di interessi passivi.

Obiettivo di tale tipo di coperture è quello di minimizzare la variazione dei flussi di interesse generati dal finanziamento passivo a tasso variabile.

La Società ha designato in *hedge accounting* lo strumento derivato sottoscritto nel corso dell'esercizio 2020, avendo verificato a tale data i criteri di ammissibilità dell'*hedge accounting*.

Le suddette operazioni di copertura riguardano strumenti finanziari derivati aventi caratteristiche del tutto simili a quelle dell'elemento coperto così da poter essere definite "relazioni di copertura semplici" e lo strumento finanziario derivato è stipulato a condizioni di mercato.

Pertanto, gli strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla Società sono stati designati quali strumenti di copertura ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 11-bis, del codice civile in base al quale "si considera sussistente la copertura in presenza, di stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dello strumento o dell'operazione coperti e quelle dello strumento di copertura". Di seguito, si riporta prospetto di dettaglio.

Banca	N. contratto	MtM al 31/12/2023	Nozionale	Scadenza
BANCO BPM	020544517	6.176	200.000,00	31/12/2026

Nelle voci B III 2 sono stati iscritti i crediti immobilizzati vantati nei confronti delle Società controllate. La voce comprende, inoltre, crediti relativi a depositi cauzionali. I crediti sono stati valutati al presunto valore di realizzo.

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	1.027.815	(45.810)	982.005	982.005
Crediti immobilizzati verso altri	13.400	3.750	17.150	17.150
<b>Totale Crediti immobilizzati</b>	<b>1.041.215</b>	<b>(42.060)</b>	<b>999.155</b>	<b>999.155</b>

Di seguito si riporta prospetto analitico dei crediti immobilizzati vantati nei confronti delle Società Controllate:

Società	Rapporto	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022
NR Roma S.r.l.	Impresa controllata	-	-
Arimondi Immobiliare S.r.l.	Impresa controllata	888.974	958.784
H501 City Hub S.r.l.	Impresa controllata	25.000	7.000
Next Factory S.r.l.	Impresa controllata	-	-
Krome LTD	Impresa controllata	68.031	62.031
	<b>Totale Crediti immobilizzati verso imprese controllate</b>	<b>982.005</b>	<b>1.027.815</b>

#### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
CENTRO ITALIA	913.974	17.150	931.124
REGNO UNITO - UK	68.031		68.031

<b>Totale</b>	<b>982.005</b>	<b>17.150</b>	<b>999.155</b>
---------------	----------------	---------------	----------------

## Attivo circolante

### Rimanenze

Al 31 dicembre 2023 il valore delle rimanenze di magazzino è pari ad Euro 1.860.724 ed è composto da materie prime, sussidiarie e di consumo, pari a Euro 521.050 relativi a materiali edili detenuti dalla Società, e da lavori in corso su ordinazione per Euro 1.339.674, di cui la significativa variazione è dovuta alla chiusura delle commesse al 31/12/2023. Nel corso del presente esercizio non sono state rilevate perdite superiori al valore dei lavori in corso tali da determinare l'iscrizione di un apposito fondo rischi ed oneri.

Di seguito le variazioni intervenute nell'esercizio.

#### Prospetto delle variazioni delle rimanenze

	<b>Rimanenze di Materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	<b>Rimanenze dei lavori in corso su ordinazione</b>	<b>Totale Rimanenze</b>
Valore di inizio esercizio	619.945	11.333.369	11.953.314
Variazione nell'esercizio	(98.895)	(9.993.695)	(10.092.590)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>521.050</b>	<b>1.339.674</b>	<b>1.860.724</b>

Di seguito il dettaglio delle Rimanenze dei lavori in corso su ordinazione.

#### Dettaglio delle Rimanenze dei lavori in corso su ordinazione

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
Rimanenze dei lavori in corso su ordinazione	11.333.369	1.238.880	11.232.575	1.339.674

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

### Crediti verso clienti

I crediti verso clienti sono pari a Euro 557.716 e sono relativi a posizioni verso clienti terzi non rientranti nella parte di lavori incentivati, oppure si riferiscono a lavori incentivati le cui pratiche fiscali non risultavano ancora finalizzate al 31 dicembre 2023 e tali da poter essere classificati tra i crediti tributari. Per la quota dei crediti verso clienti esigibile entro l'esercizio, il cui previsto recupero avviene nei normali termini commerciali, la Società non ha utilizzato il metodo di valutazione del costo ammortizzato.

I crediti verso clienti, interamente esigibili entro l'esercizio successivo, sono relativi a crediti derivanti da normali operazioni di vendita sul mercato nazionale.

Pertanto, si segnala che non vi sono crediti di durata residua superiore a 5 anni (art. 2427 co. 1 n. 6 c.c.).

### Crediti tributari

La voce "Crediti tributari" pari ad Euro 76.756.933 comprende principalmente il valore dei crediti d'imposta sorti a seguito della cessione del credito per sconto in fattura da parte dei clienti finali. Tali crediti, in ossequio

a quanto previsto dal documento OIC - "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali" sono rilevati al loro presumibile valore di realizzo tenendo conto del fatto che gli stessi sono oggetto di cessione a sconto da parte della Società agli istituti di credito. Il valore di mercato di tali crediti è stato desunto dai contratti di cessione dei crediti relativi a bonus fiscali stipulati nel corso dell'esercizio con principali istituti di credito.

Alla data di approvazione del bilancio risultano essere ceduti ed incassati Euro 19.115.987 di tali crediti.

### Crediti verso altri

La voce "Crediti verso altri" pari ad Euro 365.687 si riferisce principalmente all'anticipo del pagamento della tassa per l'occupazione del suolo pubblico che la Società versa per conto dei propri clienti, nonché a somme date in conto caparra ad alcuni fornitori della società.

### Prospetto delle variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Le variazioni più significative intervenute nel corso dell'esercizio con riguardo ai crediti iscritti nell'attivo circolante sono riportate nell'apposito successivo prospetto di movimentazione.

	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti tributari iscritti nell'attivo Circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Valore di inizio esercizio	235.368	9.118.424	292.779	9.646.571
Variazione nell'esercizio	322.348	67.638.509	72.908	68.033.765
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>557.716</b>	<b>76.756.933</b>	<b>365.687</b>	<b>77.680.336</b>
Quota scadente entro l'esercizio	557.716	76.756.933	365.687	77.680.336
Quota scadente oltre l'esercizio	-	-	-	-
Di cui di durata superiore a 5 anni	-	-	-	-

In merito alla suddivisione dei crediti per area geografica, si segnala che gli stessi sono tutti maturati nei confronti di controparti provenienti dal Centro Italia.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide della Società riguardano, secondo il principio contabile OIC 14, i denari e altri valori in cassa, oltre i depositi bancari.

### Prospetto delle variazioni delle disponibilità liquide

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	8.611.373	49.737	8.661.110
Variazione nell'esercizio	(2.030.477)	(12.707)	(2.043.184)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>6.580.896</b>	<b>37.030</b>	<b>6.617.926</b>

### Ratei e risconti attivi

I Risconti Attivi al 31.12.2023 ammontano ad Euro 567.884. Si riportano di seguito il dettaglio e la movimentazione della voce Risconti Attivi (D 1).

Risconti attivi	2023	2022
Risconti attivi su servizi vari	36.540	
Risconti attivi su Canoni <i>Leasing</i>	120.939	64.674
Risconti attivi su Int. Passivi	-	1.071
Risconti attivi su assicurazioni	1.019	2.379
Risconti attivi su spese incasso	63	147
Risconti attivi su Canoni <i>Leasing fringe</i>	3.843	5.705
Risconti attivi su Canoni (Loc. Operativa)	14.170	20.710
Risconti att. oneri cess. Credito	391.310	475.769
<b>Totale Risconti attivi</b>	<b>567.884</b>	<b>570.455</b>

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	570.455	(2.571)	567.884
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>570.455</b>	<b>(2.571)</b>	<b>567.884</b>

### Oneri finanziari capitalizzati

Ai sensi dell'art. 2427, n. 8, del Codice Civile si dichiara che non sussistono oneri finanziari apportati ad incremento dei valori iscritti nell'attivo di stato patrimoniale.

## PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

### Patrimonio netto

In merito alle movimentazioni del patrimonio netto, si segnala che la Società in data 18 luglio 2022 ha ottenuto l'ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie e dei warrant su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. L'ammissione a quotazione è avvenuta attraverso la quotazione di n. 11.200.000 azioni ordinarie di cui 1.200.000 di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale riservato al mercato, ad un prezzo unitario fissato in Euro 5,00. Il controvalore complessivo delle risorse raccolte ammonta ad Euro 6.000.000, derivante da un'offerta sottoscritta da primari investitori istituzionali e professionali italiani ed esteri. Pertanto, il capitale sociale interamente sottoscritto e versato al 31 dicembre 2023 ammonta a Euro 112.000, e contestualmente è stata appostata una Riserva sovrapprezzo azioni per Euro 5.988.000. Si segnala, inoltre, che in data 27 aprile 2024, l'assemblea degli azionisti ha deliberato la distribuzione di utili per Euro 500.000 pari ad un ammontare di Euro 0,044643 per azione.

Si evidenzia che la Riserva legale ha raggiunto il limite legale stabilito dall' ex art. 2430 del Codice Civile.

### Prospetto di movimentazione delle voci di Patrimonio Netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	112.000	-	-		-	112.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	5.988.000	-	-		-	5.988.000
Riserva legale	20.000		2.400	-	-	22.400
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	12.805	-	-	(6.629)	-	6.176
Utili (perdite) portati a nuovo	3.317.873	-	6.196.065		-	9.513.938

Utile (perdita) d'esercizio	6.698.465	(500.000)	(6.198.465)	-	17.848.988	17.848.988
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>16.149.143</b>	<b>(500.000)</b>	<b>-</b>	<b>(-6.629)</b>	<b>17.848.988</b>	<b>33.491.502</b>

#### Disponibilità e utilizzo del Patrimonio Netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
Capitale	112.000	Capitale		-	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	5.988.000	Riserva di Capitale	A, B, C	5.988.000	-
Riserva legale	22.400	Riserva di utili	B		-
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	6.176			6.176	-
Utili portati a nuovo	9.513.938	Riserva di utili	A, B, C	9.513.938	1.757.869
<b>Totale</b>	<b>15.642.514</b>			<b>15.508.114</b>	<b>1.757.869</b>
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile				15.508.114	

#### Legenda:

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

#### Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	12.805
Variazioni nell'esercizio	-
Decremento per variazione di fair value	(6.629)
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>6.176</b>

In merito alla Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, si rimanda a quanto già ampiamente descritto alla voce "Immobilizzazioni Finanziarie" dell'attivo di Stato Patrimoniale Attivo.

#### Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura del periodo non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri. Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D). Tutte le volte in cui non è attuabile questa 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.



Il fondo rischi e oneri rappresenta il complessivo accantonamento effettuato per far fronte alle eventuali perdite/oneri derivanti dalla chiusura delle commesse espletate nel corso dell'esercizio 2023 (e sulle commesse in corso di lavorazione al 31/12/2023), o anche associati alle lavorazioni garantite contrattualmente, in particolare nei contratti con i condomini, relative al deterioramento delle opere realizzate prima della consegna, danni o necessità di ripristino. A seguito delle analisi svolte sulle commesse completate e sull'ammontare complessivo dei lavori in corso al 31/12/2023, il valore del fondo esposto in bilancio al 31/12/2023 rappresenta la migliore stima degli oneri relativi a rischi contrattuali e perdite prevedibili.

Valore altri fondi per rischi ed oneri al 31.12.2022	26.930
Accantonamento dell'esercizio	1.130.000
Liquidato nell'anno	(26.930)
<b>Valore altri fondi rischi ed oneri al 31.12.2023</b>	<b>1.130.000</b>

### Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

L'ammontare finale del debito di trattamento di fine rapporto risulta adeguato in relazione ai diritti maturati dal personale dipendente in applicazione delle vigenti disposizioni contrattuali e di legge in materia.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nella consistenza della voce C del passivo:

Valore Fondo T.F.R. al 31.12.2022	209.283
Accantonamento dell'esercizio	136.022
Liquidato nell'anno	(20.549)
<b>Valore Fondo T.F.R. al 31.12.2023</b>	<b>324.756</b>

### Debiti

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il criterio del costo ammortizzato vedasi quanto sopracitato con riferimento ai crediti.

Di seguito, la composizione, la scadenza ed i movimenti dell'esercizio delle voci che compongono i debiti al 31 dicembre 2023.

	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti verso imprese controllate	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Debiti verso altri finanziatori	Altri debiti	Totale debiti
Valore di inizio esercizio	4.772.337	2.646.749	7.267.867	1.139.790	1.203.874	74.075	123.271	129.130	17.357.093
Variazione nell'esercizio	6.336.036	411.035	19.236.126	157.953	11.073.638	17.072	2.126	456.365	37.690.351
<b>Valori di fine esercizio</b>	<b>11.108.373</b>	<b>3.057.784</b>	<b>26.503.993</b>	<b>1.297.743</b>	<b>12.277.512</b>	<b>91.147</b>	<b>125.397</b>	<b>585.495</b>	<b>55.047.444</b>
Quota scadente entro l'esercizio	10.134.164	3.057.784	26.503.993	1.297.743	12.277.512	91.147	55.124	585.495	54.002.962

Quota scadente oltre l'esercizio	974.209	-	-	-	-	-	70.273	-	1.044.482
Di cui durata residua superiore a 5 anni	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### Debiti verso banche

I "Debiti verso banche" riguardano, per Euro 8.929.835, gli affidamenti ordinari su anticipazioni contrattuali presso primari Istituti di Credito con i quali la Società intrattiene rapporti regolati a tassi in linea con il mercato, per Euro 2.178.538, contratti di mutui e finanziamenti finalizzati agli investimenti necessari al potenziamento dell'attività produttiva.

Il maggior ricorso al finanziamento bancario a breve termine è stato dettato dai maggiori tempi medi necessari per l'incasso dei crediti fiscali da Ecobonus e lavori incentivati secondo la formula dello sconto in fattura e cessione del credito durante l'esercizio 2023.

Tutti i contratti di finanziamento non prevedono il rispetto di *covenant* finanziari.

Nel prospetto seguente si espone la ripartizione temporale dei principali finanziamenti con quota entro e oltre l'esercizio successivo.

	Scadenza entro 12 mesi	Scadenza oltre 12 mesi
Mutuo BCC 2020 di Roma	103.413	639.758
Mutuo CARIGE 2020	34.315	63.887
Mutuo BANCO BPM 2020	42.061	86.685
Finanziamento BCC di Roma	6.243	10.040
<b>Totale</b>	<b>186.032</b>	<b>800.370</b>

Nel prospetto seguente si espongono i dettagli dei mutui passivi:

	Durata	Capitale Iniziale	Tasso
<b>Mutuo BCC 2020 di Roma</b>	10 ANNI	1.000.000	2,70% FISSO
<b>Mutuo CARIGE 2020</b>	5 ANNI	170.000	4,50% FISSO
<b>Mutuo BANCO BPM 2020</b>	6 ANNI	250.000	2,00% + EURIBOR A 3M
<b>Finanziamento BCC di Roma</b>	6 ANNI	25.000	1,20% FISSO

### Debiti verso altri finanziatori

I "Debiti verso altri finanziatori" pari ad Euro 125.397 (di cui Euro 55.124 esigibili entro l'esercizio successivo) si riferiscono a debiti finanziari per l'acquisto di automezzi e attrezzature di cantiere.

### Acconti

Gli "Acconti" sono relativi a pratiche contrattualizzate secondo la disciplina della cessione a terzi, ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio, e non ancora ultimate alla data di chiusura del presente bilancio.

### Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori" sono relativi ad operazioni di carattere commerciale nei normali termini di pagamento (ed hanno tutte scadenza entro i dodici mesi). Pertanto, la Società per tali debiti non ha utilizzato il metodo di valutazione del costo ammortizzato. La voce presenta al 31 dicembre 2023 un importo di Euro 26.503.993. La variazione è dovuta all'incremento dei volumi di attività; non si rilevano, infatti, situazioni debitorie rilevanti, di natura commerciale, scadute oltre l'anno.

### Debiti verso imprese controllate

La voce "Debiti verso imprese controllate" accoglie il debito nei confronti della Società controllata NR Roma S.r.l., relativo a servizi resi da quest'ultima nei confronti della controllante.

### Debiti tributari

La voce "Debiti tributari", pari a Euro 12.277.512 è principalmente relativa al debito per le imposte correnti IRES e IRAP, rispettivamente pari ad Euro 4.032.921 ed Euro 885.107 (entrambi esposti al netto degli acconti delle imposte dell'esercizio di competenza versati a giugno e novembre 2023 e al netto delle ritenute alla fonte trattenute dagli istituti di credito come previsto dalla normativa vigente sui pagamenti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico). I debiti tributari includono, inoltre,

- il saldo per IVA pari ad Euro 7.162.500;
- un totale di imposte rateizzate o in corso di definizione agevolata per Euro 15.751;
- infine, Euro 181.233 per ritenute su lavoratori dipendenti e autonomi trattenute nell'esercizio e versate nel mese di gennaio 2024.

### Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce "Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale" si riferisce ai debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale per Euro 91.147, relativi alle trattenute operate nel mese di dicembre '23, estinti nel mese di gennaio '24.

### Altri debiti

La voce "Altri debiti", pari a Euro 585.495, accoglie il debito nei confronti dei dipendenti, degli amministratori e collaboratori della società relativi al mese di dicembre, estinti nei primi giorni dell'esercizio 2024, nonché la valorizzazione di quanto maturato dai dipendenti per ferie e permessi spettanti, ma non ancora goduto.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

In merito alla suddivisione dei debiti per area geografica, si segnala che gli stessi sono tutti dovuti nei confronti di controparti provenienti dal Centro Italia.

### Ratei e risconti passivi

Vengono iscritti in tale voce quote di costi e di ricavi di competenza del periodo, rilevate secondo il principio della competenza. Si fornisce prospetto di dettaglio.

Ratei passivi	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022
Ratei Passivi per premi assicurativi	3.891	-
<b>Totale Ratei passivi</b>	<b>3.891</b>	<b>-</b>

Risconti passivi	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022
Risconti passivi Cred. Sabatini-Ter	10.713	15.474
Risconti passivi INDUSTRIA 4.0	34.667	47.667
Risconti passivi BENI STRUMENTALI NON 4.0	24.978	45.517
<b>Totale Risconti passivi</b>	<b>70.358</b>	<b>108.658</b>

## CONTO ECONOMICO

### Riconoscimento e rilevazione dei ricavi e costi dell'esercizio

Il Conto Economico evidenzia il risultato economico di periodo. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti nel Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del Codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria. L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata. L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria. In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria. Tutti i ricavi ed i costi di esercizio sono stati accreditati ed addebitati al conto economico nel rispetto del principio della competenza economica.

### Valore della produzione

La Società genera ricavi principalmente dalla realizzazione di opere di ristrutturazione che prevedono corrispettivi definiti da un capitolato e fatturati secondo stati avanzamento lavori (c.d. SAL). La durata delle opere ha durata generalmente ricompresa tra i 6 e i 18 mesi.

In particolare, la voce A 1) Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni include lavori, completati alla data di chiusura dell'esercizio, sia relativi alle attività legate agli "Ecobonus" sia a quelli tradizionali di ristrutturazione, grazie alla capacità della Società di aver saputo sfruttare le opportunità di sviluppo in ambito edilizio che offre l'area metropolitana di Roma, caratterizzata dalla presenza di immobili realizzati principalmente nella seconda metà del secolo scorso e che necessitano di attività di restauro.

I ricavi imputabili alla Società, relativi ai lavori effettuati secondo la disciplina della cessione a terzi, ai sensi dell'art. 121 del Decreto Rilancio, convertito in Legge 77/2020 del 19 luglio 2020, sono stati iscritti in base allo stato avanzamento lavori e al netto dell'adeguamento al valore di mercato dei crediti relativi ai bonus fiscali, derivanti dalle pratiche eseguite secondo la disciplina della cessione ai terzi, come ben dettagliato nel documento OIC - "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali". Tale adeguamento è stato pari ad Euro 35.143.401 relativi ad oneri per crediti ceduti.

Le variazioni dei lavori in corso su ordinazione iscritte nella voce A 3), pari ad Euro (9.993.695), si riferiscono all'avanzamento delle commesse ancora in corso alla data di chiusura dell'esercizio determinati in base a quanto statuito dall'OIC n. 23, con la metodologia della "Percentuale di completamento" (si rimanda a quanto già ampiamente descritto alla voce "Rimanenze" dello Stato Patrimoniale).

Tra gli Altri Ricavi posti alla voce A 5 sono stati invece riepilogati i ricavi imputabili per indennizzi assicurativi e per i contributi in conto impianti relativi ai crediti di imposta per l'acquisto di beni strumentali nuovi (4.0 e non). La voce "Contributi in conto esercizio" per Euro 443.843 è relativa al credito di imposta maturato per la quotazione delle PMI, mentre per Euro 5.715 è relativa al contributo di competenza dell'esercizio per l'Agevolazione Sabatini.

Al 31 dicembre 2023 il valore della produzione è pari ad Euro 114.259.349 (Euro 47.045.960 al 31 dicembre 2022) ed è ripartito come nella tabella seguente.

Valore della Produzione	2023	2022
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	123.718.334	36.046.365
Variazione dei lavori in corso su ordinazione	(9.993.695)	10.921.188
Contributi in conto esercizio	449.558	3.600
Altri ricavi	85.152	74.807
<b>Totale Valore della Produzione</b>	<b>114.259.349</b>	<b>47.045.960</b>

### Costi della produzione

Al 31 dicembre 2023, i costi e gli oneri della classe B del Conto economico sono pari ad Euro 87.742.842 (Euro 37.550.412 al 31 dicembre 2022).

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo oneri finanziari. I costi per acquisto di beni includono anche i costi accessori di

acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.), qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto dei materiali. In caso contrario, detti costi sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7). Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni.

Di seguito il dettaglio di composizione dei Costi della produzione.

**B 6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci.** I costi per materie prime, sussidiarie e di consumo ammontano a Euro 22.187.015. Tale voce è principalmente composta dai costi per gli acquisti di attrezzature di modico valore e materiali edili per le squadre operative nel processo produttivo.

**B 7) Costi per servizi.** Sono imputati in questa voce tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria della Società, essenzialmente rappresentati da lavorazioni di terzi (es. subappaltatori) presso i cantieri (Euro 47.546.503), di costi relativi a professionisti e consulenti amministrativo - legali (Euro 2.432.682), dei costi di consulenza tecnica per i cantieri (Euro 6.301.981) e costi assicurativi e commerciali. Nella voce B 7) sono stati rilevati anche i costi per i servizi eseguiti da banche ed imprese finanziarie, diversi dagli oneri finanziari veri e propri.

**B 8) Costi per godimento beni di terzi.** I costi per godimento beni di terzi sono pari ad Euro 1.813.628. La voce accoglie principalmente i costi per i canoni dei beni immobili condotti in locazione (per Euro 219.570) ed i costi per i canoni di *leasing* e di noleggio attrezzature di cantiere (per Euro 1.532.360).

**B 9) Costi per il personale.** In questa voce sono acclusi i costi sostenuti nel corso dell'esercizio per il personale dipendente della Società; in particolare:

- Nella voce B 9 a) sono stati rilevati i salari e gli stipendi al lordo di ritenute per imposte ed oneri sociali a carico del dipendente. Si comprendono in questa voce anche i compensi per il lavoro straordinario, le indennità e tutti gli altri elementi che compongono la retribuzione lorda figurante in busta paga;
- nella voce 9 b) sono rilevati gli oneri a carico dell'impresa da corrispondere ai vari enti previdenziali ed assicurativi;
- nella voce 9 c) viene registrato l'accantonamento di competenza dell'esercizio, per il trattamento di fine rapporto maturato a favore dei dipendenti, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile;
- nella voce 9 e) sono stati rilevati oneri sostenuti per il personale dipendente, non altrove iscrivibili.

**B 10) Ammortamenti e svalutazioni.** La ripartizione nelle voci di riferimento è già presentata nello schema di conto economico. Non sono state operate svalutazioni nel corso dell'esercizio.

**B 11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci.** La variazione delle rimanenze è pari a Euro 98.895 riferita al decremento del Magazzino Edile.

**B 12) Accantonamenti per rischi.** La voce presenta un saldo di Euro 1.130.000 ed è rappresentata da quanto accantonato, in misura percentuale rispetto alle voci 1) e 3) del valore della produzione, per far fronte ad eventuali perdite / oneri derivanti dalla chiusura delle commesse espletate nel corso dell'esercizio 2023 e sulle commesse in corso di lavorazione al 31/12/2023.

**B 14) Oneri diversi di gestione.** La voce "Oneri diversi di gestione" presenta un saldo di Euro 359.056 e si compone per la maggior parte di sopravvenienze passive, perdite su crediti commerciali, multe e sanzioni amministrative oltre che sanzioni per ravvedimento operoso.

Si riporta di seguito la tabella di dettaglio dei Costi della Produzione B) con i valori comparativi registrati al termine dell'esercizio precedente.

Costi della Produzione	2023	2022
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	22.187.015	7.659.211
Costi per servizi	58.257.646	27.086.545
Costi per il godimento di beni di terzi	1.813.628	799.075
Costi per il personale	3.474.897	2.240.304
Ammortamenti e svalutazioni	421.705	248.190
Accantonamenti per rischi	1.130.000	-
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	98.895	(571.287)
Oneri diversi di gestione	359.056	88.374

<b>Totale Costi della Produzione</b>	<b>87.742.842</b>	<b>37.550.412</b>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

### Proventi e oneri finanziari

Nella classe C sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa. I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza. I costi relativi alle operazioni di smobilizzo crediti a qualsiasi titolo (pro-solvendo e pro-soluto) e di qualsiasi natura (commerciali, finanziarie, tributarie, altro) sono imputati nell'esercizio di competenza.

I **proventi finanziari** netti presentano un saldo positivo di Euro 53.244 e sono quasi esclusivamente derivanti dall'acquisto per finalità di *trading*, da alcuni operatori del settore di taluni crediti d'imposta, e la successiva cessione di tali crediti a istituti bancari. Gli **Interessi e altri oneri finanziari**, pari a Euro 1.006.452, comprendono gli addebiti relativi agli interessi passivi sui mutui per Euro 111.136, sui rapporti di conto corrente ordinari per Euro 773.396, e per i residui 121.920 si riferiscono ad oneri finanziari da rateazioni (Imposte etc.).

### Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

Le imposte sono state calcolate in base alla normativa tributaria vigente e rappresentano l'ammontare dei tributi di competenza dell'esercizio al quale si riferisce il bilancio. Esse ammontano complessivamente ad Euro 7.610.860 e sono relative a imposte correnti sul reddito imponibile dell'esercizio.

La società non ha rilevato imposte differite e anticipate.

Di seguito il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale corrente.

#### Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale corrente (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	25.459.848	-
Onere fiscale teorico (%)	24%	6.110.364
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	-
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	-	-
Differenze definitivamente non deducibili	1.417.603	-
Differenze definitivamente non tassabili	(590.040)	-
Aiuto alla Crescita (ACE)	(187.027)	-
Imponibile IRES	26.100.384	-
IRES corrente dell'esercizio	24%	6.264.092

#### Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale corrente (IRAP)

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra Valore e Costi della produzione	26.516.507	-
Onere fiscale teorico (%)	4,82%	1.278.096
Ricavi non imponibili ai fini IRAP	(505.728)	-
Costi non deducibili ai fini IRAP	5.029.815	-
Deduzione Cuneo Fiscale	(3.099.350)	-
Imponibile Irap	27.941.244	-
IRAP corrente dell'esercizio	4,82%	1.346.768



## 4. NOTA INTEGRATIVA: ALTRE INFORMAZIONI

### DATI SULL'OCCUPAZIONE

Il numero medio dei dipendenti nel 2023 ripartito per categoria è rappresentato nel prospetto seguente.

	Dirigenti	Impiegati	Quadri	Operai	Altri dipendenti	Totale Dipendenti
<b>Numero</b>	-	18	3	13	8	<b>42</b>

### COMPENSI, ANTICIPAZIONI E CREDITI CONCESSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI E IMPEGNI ASSUNTI PER LORO CONTO

Nell'esercizio 2023 sono stati rilevati per competenza i compensi agli Amministratori ed ai sindaci per Euro 98.641 ripartiti come segue:

- Euro 60.689 agli amministratori;
- Euro 37.952 ai sindaci.

Ai sensi 2427 c.c. numero 16) si precisa, inoltre, che alla data di chiusura del presente bilancio, non sono state concesse anticipazioni o crediti nei confronti dell'Organo Amministrativo e dei sindaci, né sono stati assunti impegni di qualsiasi tipo per loro conto.

Si precisa che nell'esercizio 2023 gli Amministratori, oltre ai compensi sopra citati, hanno percepito una retribuzione lorda pari ad Euro 603.237 in qualità di lavoratori dipendenti della società.

### COMPENSI AL REVISORE LEGALE O SOCIETÀ DI REVISIONE

Di seguito il dettaglio dei compensi erogati nel corso dell'esercizio alla Società di Revisione Legale.

	Importo
Revisione contabile del bilancio della S.p.A.	18.000
Revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo	15.000
Verifiche per la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali	2.000
Revisione contabile limitata del bilancio consolidato intermedio del Gruppo	16.000
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	3.500
<b>Totale</b>	<b>54.500</b>

### TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ

La Società in data 18 luglio 2022 ha ottenuto l'ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie e dei warrant su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.. L'inizio delle negoziazioni è stato fissato il 20 luglio 2022. L'ammissione a quotazione è avvenuta attraverso la quotazione di n. 11.200.000 azioni ordinarie di cui 1.200.000 di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale riservato al mercato, ad un prezzo unitario fissato in € 5,00. Alle azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005500571 e il codice alfanumerico IMP. Il controvalore complessivo delle risorse raccolte ammonta a € 6,0 milioni, derivante da un'offerta sottoscritta da primari investitori istituzionali e professionali italiani ed esteri. La capitalizzazione di mercato, sulla base del prezzo di collocamento, è stata pari a € 56,0 milioni ed il flottante è attualmente pari a circa il 10,71% del capitale sociale. Nell'ambito dell'operazione sono stati inoltre emessi complessivamente n. 12.400.000 Warrant "Imprenditoroma 2022- 2025", codice ISIN IT0005500555, di cui n. 1.200.000 Warrant assegnati gratuitamente nel rapporto di n. 1 Warrant ogni n. 1 azione di nuova emissione sottoscritta nell'ambito del collocamento e

n. 11.200.000 Warrant da assegnare gratuitamente nel rapporto di n. 1 Warrant ogni n. 1 azione a tutti gli azionisti di Imprendiroma S.p.A. nella data stacco definita congiuntamente con Borsa Italiana, secondo il calendario negoziazioni di Borsa Italiana, individuata entro i 45 giorni successivi alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022 dall'assemblea di Imprendiroma S.p.A.. I titolari dei Warrant hanno la facoltà di sottoscrivere le azioni di compendio, nel rapporto di n. 1 azione di compendio ogni n. 4 Warrant posseduti secondo quanto previsto dal Regolamento Warrant.

## IMPEGNI, DELLE GARANZIE E DELLE PASSIVITÀ POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Ai sensi dell'art. 2427, I comma, n. 9 del Codice Civile e dell'art. 16, I comma, lettera d) della direttiva 2013/34/UE, si segnala che oltre quanto dettagliato tra le operazioni di locazione finanziaria, non vi sono alla data del 31/12/2023 altri impegni non risultanti dallo stato patrimoniale.

Si offre di seguito, invece, il riepilogo delle garanzie ricevute dalla Imprendiroma S.p.A. così come risultante presso la Centrale dei Rischi della Banca d'Italia (aggiornamento gennaio 2024):

GARANZIE RICEVUTE			
Garante	A favore di	Valore garanzia	Valore garantito
GC	BPM SPA	252.000,00	132.534,00
GC - AC	BPM SPA	250.000,00	130.797,00
F.D.G. - MCC	BCC	1.580.000,00	1.580.000
GC - AC - PB	BCC	1.200.000,00	746.171,00
GC - PM	BCC	1.980.000,00	974.675,00
GC - AC - PM	BPER	235.000,00	98.202,00
GC	SCANIA FINANCE SPA	260.581,00	123.088,00
AC	SCANIA FINANCE SPA	260.581,00	123.088,00
F.D.G. - MCC	SELMABPM LEASING SPA	114.915,00	114.915,00
GC	TOYOTA F.S.	31.323,00	31.282,00
	<b>TOTALE</b>	<b>6.565.550,00</b>	<b>4.455.902,00</b>

## EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL PERIODO

Con riferimento al protrarsi dei conflitti che coinvolgono diverse aree nel mondo, non da ultimo la Guerra di Gaza, il management ha effettuato un'analisi dei possibili impatti dovuti all'eventuale accrescimento delle tensioni e all'estensione geografica delle aree di crisi. Sebbene gli effetti potrebbero coinvolgere l'operatività della Società, sviluppando scenari alternativi di incrementi dei prezzi (o difficoltà di approvvigionamento) delle materie prime, e/o dei trasporti e del carburante, alla luce della solidità e composizione della struttura finanziaria di cui dispone, non sono previsti impatti significativi e di rilievo sul futuro andamento della gestione.

Di seguito, sono esposti i principali eventi avvenuti dopo la data di chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2023 e che sono meritevoli di attenzione.

**In data 11 febbraio 2024**, la Società ha concluso con successo l'iter per l'ottenimento della certificazione ESCo (UNI CEI 11352). Le Energy Service Company ("ESCo") sono società che operano offrendo servizi di efficienza energetica garantendo il raggiungimento di risultati minimi, attraverso diagnosi, progettazione, realizzazione e gestione di interventi di razionalizzazione e risparmio energetico, sia per privati che per la Pubblica Amministrazione. In particolare, per l'ottenimento della certificazione secondo la normativa UNI CEI 11352, Imprendiroma ha superato con successo le verifiche degli standard sulle differenti attività che rientrano nella sfera di competenza di una ESCo, tra cui: diagnosi energetiche; elaborazione di studi di fattibilità, verifiche di conformità alla legislazione e alle normative vigenti, supporto tecnico per l'acquisizione e/o la gestione di finanziamenti, incentivi, bandi inerenti interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, formazione del cliente/utente e il rilascio della certificazione energetica degli edifici. L'ottenimento della certificazione rappresenta una grande opportunità di sviluppo per il Gruppo Imprendiroma che potrà così integrare le proprie competenze verticali e rafforzare ulteriormente la *value proposition*, con attività che spaziano da quelle tecniche a quelle finanziarie, relative all'efficientamento in ambito edilizio a partire dall'aspetto civile, per passare a quello impiantistico e al monitoraggio dei consumi in un'ottica di ottimizzazione degli stessi.

**In data 13 febbraio 2024**, la Società ha comunicato l'avvio dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'I.I.S. "G. Dessi" – Istituto Agrario Enogastronomico di Muravera (SU). L'intervento è finanziato dall'Unione Europea con i fondi del piano Next Generation EU. La commessa, dal valore di circa Euro 4,5 milioni, prevede il completamento entro 418 giorni, impiegherà oltre 40 risorse tra maestranze e tecnici di cantiere e, in un'ottica di valorizzazione del tessuto imprenditoriale locale, coinvolgerà anche aziende del territorio, così come anche definito in sede di gara dalla Provincia del Sud Sardegna, committente delle opere.

**In data 13 febbraio 2024**, Imprendiroma ha ottenuto un finanziamento di € 3.000.000,00 a sostegno del capitale circolante e dell'ulteriore rafforzamento della struttura finanziaria; tale operazione è volta altresì a sostenere le strategie di crescita del Gruppo, che prevedono anche l'investimento in partecipazioni di società *target*. Il finanziamento, di durata triennale, beneficerà di un tasso fisso d'interesse con un *décalage* annuale in virtù del riconosciuto impegno di Imprendiroma nelle attività e nella promozione presso i propri stakeholder della cultura di sostenibilità ambientale e di sviluppo sociale, già rendicontata nel proprio bilancio ESG.

**In data 16 febbraio 2024** Imprendiroma ha comunicato l'aggiornamento del proprio Backlog commesse per l'esercizio in corso. Al 31 dicembre 2023 il valore delle commesse contrattualizzate da avviare nell'esercizio 2024 ("backlog 2024") è pari ad Euro 42,2 milioni (vs Euro 35,1 milioni al 30 settembre 2023) relativo a progetti di carattere residenziale, pubblico e privato, nonché artistico con la Santa Sede, a cui si aggiunge un portafoglio di proposte progettuali ulteriori rispetto alle iniziative già contrattualizzate per un valore pari a 74,0 milioni (vs Euro 69,5 milioni al 30 settembre 2023).

**In data 29 marzo 2024** è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il Decreto Legge n. 39 che, introduce modifiche significative riguardanti le regole relative all'esercizio delle opzioni sconto in fattura e cessione dei crediti relativi ai bonus fiscali in edilizia. Di seguito i punti salienti:

- Eliminazione della remissione in bonis: Non è più possibile usufruire della remissione in bonis per le comunicazioni di cessione del credito e sconto in fattura per le spese del 2023 e per le quote residue degli anni precedenti.
- Scadenza per comunicazioni di opzione: Le comunicazioni dell'opzione sconto in fattura o cessione del credito relative alle spese del 2023 devono essere trasmesse telematicamente all'Agenzia delle entrate entro il 4 aprile 2024.
- Stretta alle opzioni di cessione di crediti e di sconti in fattura:
  - Per il superbonus, che per l'annualità 2024 è al 70% e per l'annualità 2025 è al 65%, oltre ai limiti già previsti dal D.L. 16 febbraio 2023 n. 11), è stata esclusa la possibilità di cessione del credito e sconto in fattura per tutti gli interventi se alla data del 30 marzo 2024 non è stata ancora sostenuta alcuna spesa documentata da fattura per lavori già effettuati.
  - Per tutti i bonus edili cedibili e scontabili in fattura, diversi da quelli del superbonus, oltre ai limiti già previsti dal D.L. 16 febbraio 2023 n. 11), è stata esclusa la possibilità di cessione del

credito e sconto in fattura per tutti gli interventi se alla data del 30 marzo 2024 non è stata ancora sostenuta alcuna spesa documentata da fattura per lavori già effettuati.

- o Relativamente alla detrazione Irpef Ires del 75% per gli interventi di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, oltre ai limiti già previsti dal D.L. 16 febbraio 2023 n. 11), Le spese sostenute dopo il 29 marzo 2024 per questo bonus devono soddisfare determinati requisiti per poter beneficiare della cessione del credito o dello sconto in fattura.
- o Riguardo la cessione del credito per specifici enti (Onlus, Odv, Aps, Cooperative e IACP), gli stessi sono esclusi dalla cessione del credito o sconto in fattura, a meno che non siano soddisfatti determinati requisiti entro il 30 marzo 2024.
- o Immobili danneggiati da eventi sismici: Sono previste disposizioni specifiche per gli immobili danneggiati da eventi sismici, con limiti temporali e di spesa.
- o Nuovi obblighi di comunicazione dei dati: Sono introdotti nuovi obblighi di comunicazione preventiva dei dati per i beneficiari delle detrazioni, con sanzioni per la mancata presentazione.

Tale nuova normativa, avrà sicuramente impatti negativi sulle commesse che al momento dell'entrata in vigore del decreto non erano ancora "contrattualizzate".

**In Data in data 12 aprile 2024** il Consiglio Ecofin (Consiglio Economia e Finanza dell'Unione europea) ha approvato la Direttiva case green, attesa ora in Gazzetta UE. La direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia, nota come Direttiva "**Case Green**" verrà pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'UE ed entrerà in vigore decorsi venti giorni dalla sua pubblicazione. Per quanto rivela una interrogazione parlamentare del 20 marzo, il Governo italiano è già al lavoro per l'attuazione della direttiva in questione, in quanto la stessa dovrà comunque essere recepita dai singoli stati membri. Si prevede una incentivazione delle installazioni di sistemi ibridi, ad esempio, o caldaie con pompe di calore e lo stop agli incentivi per le caldaie alimentate solo a metano. Incentivati anche i sistemi solari con regole più chiare. I punti principali della nuova normativa sono, come specifica il Sito Ait Europa saranno le seguenti:

- **Edifici nuovi:** dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2030. Per quelli di proprietà pubblica la scadenza è fissata al 2028.
- **Ristrutturazioni:** non ci sarà più l'idea delle classi energetiche armonizzate, almeno il 16% - rispetto al 2020 - degli edifici pubblici con le peggiori prestazioni andrà ristrutturato entro il 2030 e il 26% entro il 2033. Per le case si applicherà un obiettivo di riduzione del consumo energetico del 16% dal 2030 e del 20-22% entro il 2035.
- **Pannelli solari:** l'obbligo di installarli riguarderà i nuovi edifici pubblici e sarà progressivo, dal 2026 al 2030.
- **Caldaie a gas:** i paesi avranno tempo fino al 2040 per dire addio alle caldaie a combustibili fossili, mentre dal 2025 saranno aboliti tutti i sussidi per le caldaie autonome a combustibili fossili. Previsti anche incentivi per incoraggiare il passaggio a sistemi di riscaldamento e raffreddamento alimentati da energie rinnovabili.
- **Flessibilità:** le misure di ristrutturazione adottate dal 2020 saranno conteggiate ai fini dell'obiettivo di efficienza.
- **Esenzioni:** i governi potranno esentare gli edifici storici e agricoli, le chiese e i luoghi di culto, gli immobili a uso militare e quelli utilizzati solo temporaneamente.
- **Piani nazionali:** i 27 paesi appartenenti all'UE avranno due anni di tempo per adeguarsi presentando a Bruxelles le loro tabelle di marcia per indicare la via che intendono seguire per centrare gli obiettivi di efficientamento.
- **Investimenti:** la Commissione europea stima che entro il 2030 saranno necessari 275 miliardi di euro di investimenti annui per la svolta energetica del parco immobiliare, ovvero 152 miliardi di euro di investimenti all'anno in più rispetto alle risorse attuali. Non sono previsti finanziamenti dedicati, ma i Paesi potranno attingere ai fondi Ue per sostenere la svolta: tra questi, il Fondo sociale per il clima, il Recovery fund e i Fondi di sviluppo regionale.

## INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si rilevano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio in relazione a quanto previsto dall'O.I. C. 29.

## INFORMAZIONE SU PATRIMONI E I FINANZIAMENTI DESTINATI A UNO SPECIFICO AFFARE

Si attesta che al 31 dicembre 2023 non sussistono patrimoni né finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui, rispettivamente, ai n. 20-21 dell'art. 2427 del Codice civile.

## INFORMAZIONI EX ART. 1, COMMA 125, DELLA LEGGE 4 AGOSTO 2017 N. 124

La legge n. 124/2017 prevede l'obbligo di fornire informazioni relative a sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e vantaggi economici di qualunque genere ricevuti da pubbliche amministrazioni italiane. Ai sensi dell'art. 1 comma 125 della legge 124 del 4 agosto 2017 si riepilogano di seguito le agevolazioni ricevute:

- Contributo per la realizzazione interventi di formazione e informazione sulla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, importo nominale aiuto pari ad Euro 2.472,00;
- Credito di imposta per le piccole e medie imprese che iniziano una procedura di ammissione alla quotazione in un mercato regolamentato o in sistemi multilaterali di negoziazione, importo aiuto Euro 443.843,00;
- Garanzie sui prestiti per PMI e piccole imprese a media capitalizzazione Fondo TCF - Ucraina, importo nominale aiuto Euro 2.000.897,00;
- Garanzie sui prestiti per PMI e piccole imprese a media capitalizzazione Fondo TCF - Ucraina, importo nominale aiuto Euro 1.302.309,00;
- Garanzie sui prestiti per PMI e piccole imprese a media capitalizzazione Fondo TCF - Ucraina, importo nominale aiuto Euro 1.000.000,00;
- Contributo per la realizzazione interventi di formazione e informazione sulla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, importo nominale aiuto pari ad Euro 1.056,00;
- Esenzioni fiscali e crediti d'imposta adottati a seguito della crisi economica causata dall'epidemia di COVID-19 – Versamento dell'Irap, Importo nominale aiuto Euro 7.554,00.

## PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI

Si propone all'Assemblea di così destinare il risultato d'esercizio pari ad Euro 17.848.988:

- Distribuzione ai soci per Euro 1.000.000 pari a € 0,089286 p.a.;
- Conto futuro aumento di capitale sociale per Euro 888.000;
- Riporto a nuovo per Euro 15.960.988.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL BILANCIO

L'organo amministrativo ritiene, Signori Soci, che l'attività svolta e i risultati conseguiti in termini economici e finanziari siano tali da dimostrare che il mandato da Voi affidato è stato assolto con serietà, precisione e puntualità e, quindi, dopo aver esposto i fatti amministrativi e gestionali più rilevanti dell'esercizio appena concluso, le premesse e le positive prospettive per quello entrante, Vi invita ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2023 e tutti gli allegati che lo accompagnano.

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Roma, 30/04/2024

Per Il Consiglio di Amministrazione  
Guerino CILLI





## **IMPREDIROMA S.p.A.**

Via G. Arimondi, 3A · 00159 · Roma  
P.IVA / C.F. 10244521000

[www.imprediroma.it](http://www.imprediroma.it)





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

**Agli Azionisti della  
Imprendiroma S.p.A.**

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Imprendiroma S.p.A. ("Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

## **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli Amministratori della Imprendiroma S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Imprendiroma S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Imprendiroma S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), 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.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Gianfranco Recchia**  
Socio

Roma, 14 maggio 2024

IMPRENDIROMA S.p.A.

Via G. Arimondi, 3 A – 00159 Roma  
Codice fiscale – Partita IVA: 10244521000  
R.E.A. RM 1220496

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

Agli azionisti della società

IMPRENDIROMA S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021, essendo la IMPRENDIROMA S.p.A. (di seguito anche la "Società") quotata sul mercato Euronext Growth Milan, il quale non è un mercato regolamentato ai sensi del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF).

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della IMPRENDIROMA S.p.A. ed il bilancio consolidato del Gruppo IMPRENDIROMA (di seguito anche il "Gruppo") al 31.12.2023, redatti in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenziano rispettivamente un risultato d'esercizio di euro 17.848.988 ed un risultato d'esercizio consolidato di euro 17.975.133. Entrambi i bilanci sono stati messi a nostra disposizione nel termine di legge, avvalendosi la Società del maggior termine di approvazione di 180 giorni ai sensi dell'art. 32.3 dello Statuto Sociale e dell'art. 2364, co. 2 c.c. come da delibera del consiglio di amministrazione del 16.02.2024.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti DELOITTE & TOUCHE S.p.A. ci ha consegnato le proprie relazioni datate entrambe 14 maggio 2024 e contenenti un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nelle relazioni del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio della IMPRENDIROMA S.p.A. chiuso al 31.12.2023 ed il bilancio consolidato del Gruppo IMPRENDIROMA al 31.12.2023 rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società e del Gruppo IMPRENDIROMA e sono stati redatti in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.





1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Con delibera del 28.09.2023 il consiglio di amministrazione ha deliberato di approvare il modello organizzativo aziendale redatto ai sensi del D.lgs. 231/2001 ed i suoi allegati, rendendolo immediatamente vigente in azienda, e nominando l'organismo di vigilanza in composizione collegiale. Abbiamo pertanto incontrato l'organismo di vigilanza ed acquisito informazioni dallo stesso, prendendo anche visione della relazione predisposta sulle iniziali attività compiute, ed allo stato attuale non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dagli azionisti ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2024-2026 contestualmente alla presente relazione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.



## 2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio e consolidato

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31.12.2023, 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"*.

Con riferimento al bilancio consolidato la relazione del soggetto incaricato della revisione legale riporta che *"il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31.12.2023, 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"*.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio d'esercizio e consolidato, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento acquisito nel corso dell'esercizio a titolo oneroso per € 150.000.

## 3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta ed il giudizio espresso nelle relazioni di revisione rilasciate dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte degli azionisti, del bilancio d'esercizio della IMPRENDIROMA S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2023, oltre che per la presa d'atto dei risultati economici e finanziari riportati nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 del Gruppo IMPRENDIROMA, così come redatti dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa del bilancio d'esercizio.

Roma, 14 maggio 2024

Il Collegio Sindacale

dott. Vito Plantone - Presidente

dott. De Lillo Luigi - Sindaco effettivo

dott. Cinti Andrea - Sindaco effettivo