

**ENPAM REAL ESTATE SRL a socio unico**

**Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazione**

**E.N.P.A.M.**

**Sede Legale: Piazza Vittorio Emanuele II n. 78 – 00185 – Roma**

**Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.**

**Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004**

**REA 1026593**

---

## **INTRODUZIONE**

---

Al Socio Unico Fondazione Enpam,

il presente progetto di bilancio chiuso al 31.12.2024 formato dallo stato patrimoniale, dal conto economico, rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza alle disposizioni in materia previste dal codice civile, come modificate dal D.Lgs n.139/2015.

L'utile di esercizio risulta pari a € 2.465.742, contro un utile di € 3.896.839 registrato al termine dell'esercizio precedente; nella nota integrativa sono esposte le singole movimentazioni patrimoniali ed economiche, nella presente relazione saranno evidenziati i principali eventi gestionali.

## **FATTI DI RILIEVO**

---

Durante l'esercizio cui riferisce il presente documento, non si sono verificati fatti di particolare rilievo nell'ambito delle linee di business della società.

Negli aspetti generali, è possibile affermare che il 2024 ha rappresentato per EnpamRe il consolidamento della presenza della società nel settore ricettivo-alberghiero, mantenendo tuttavia alcune attività di servizi di carattere (i) secondario, nell'ambito della locazione di immobili propri, nonché (ii) marginale, volto al completamento di alcune residuali attività relative al patrimonio immobiliare gestito per conto del Socio Unico.

\*\*\*\*\*

Di seguito vengono riportati i principali fatti di gestione suddivisi per linee di attività.

## **LINEA DI GESTIONE ALBERGHIERA DIRETTA**

---

Come anticipato nelle premesse della presente relazione, a seguito dei profondi mutamenti della struttura dei ricavi di EnpamRE, la gestione alberghiera, nel corso dell'esercizio, ha rappresentato la principale linea di business della società ed ha fatto registrare un risultato senz'altro positivo, grazie alla consolidata ripresa del mercato di riferimento successivamente alla nota pandemia COVID 19.

## Bilancio al 31.12.2024

In particolare, la linea, al termine dell'anno 2024, comprendeva 3 strutture:

l'Antico Albergo del Sole al Pantheon (Roma) in gestione da settembre 2019;

il Palazzo Navona (Roma) avviato dal 16.07.21;

il Palazzo Cornalia (Milano) avviato dal 25.10.21 e chiuso il giorno 10 novembre 2024.

Come noto, Palazzo Porta Romana (l'altra struttura milanese) aveva chiuso le attività il 31 dicembre 2023.

Per quanto riguarda il Sole al Pantheon, al fine di mantenere gli attuali standard, a fronte del rilascio di un appartamento per scadenza contrattuale sito nell'attiguo palazzo di Via della Rosetta, nel mese marzo è stato avviato, tramite contratto di locazione, un ulteriore appartamento di circa 100 mq; le camere in vendita rimangono, quindi, 27.

Premesso quanto sopra, si illustra nel dettaglio l'andamento gestionale delle singole strutture.

### Antico albergo del Sole al Pantheon Roma

L'anno 2024 si è chiuso con un fatturato totale di € 3.902.058 con un incremento rispetto al 2023 di € 276.668, pari all'8% circa.

La tariffa media si è stabilizzata ad € 435,93 contro € 412,0 del 2023 con un incremento del 6% circa, continuando la crescita già avvenuta negli anni precedenti. L'occupazione è passata dal 85,2% del 2023 all'85,7% del 2024. Tutto questo grazie ad una strategia mirata alla valorizzazione della struttura come da poco rinnovata e dagli elevati livelli qualitativi dei servizi offerti agli ospiti, che trovano riscontro nelle positive recensioni ricevute.

Qui di seguito il dettaglio della tariffa media e occupazione su base mensile.

	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Anno 2024
<b>Occupancy</b>	73,0%	84,1%	83,8%	87,0%	89,4%	89,3%	91,8%	89,1%	87,6%	92,0%	81,0%	80,6%	85,7%
<b>Av Rooms</b>	868	784	868	840	868	840	833	838	798	833	840	868	10.078
<b>Occ Rooms</b>	634	659	727	731	776	750	765	747	699	766	680	700	8.634
<b>Average Rate</b>	320,97	273,14	358,34	477,75	571,54	593,71	490,91	376,68	490,91	547,67	360,00	335,00	435,93
<b>RevPar</b>	234,44	229,59	300,13	415,75	510,96	530,10	450,84	335,77	430,01	503,62	291,43	270,16	373,47

Come evidente dalle statistiche eseguite a consuntivo sulla clientela, è risultato che la nazionalità maggiormente presente in hotel è quella statunitense.

		SOLE		
Year	Country	Prog RNTS AY	Prog ARR AY	%
2024	<b>Total</b>	<b>8.602</b>	<b>€ 435,90</b>	
	Stati Uniti America	2.933	€ 490,96	34,1%
	Gran Bretagna	550	€ 430,85	6,4%
	Italia	570	€ 327,43	6,6%
	Australia	370	€ 485,66	4,3%
	Francia	351	€ 356,53	4,1%
	Spagna	270	€ 408,10	3,1%
	Israele	250	€ 366,12	2,9%
	Corea del Sud	246	€ 365,80	2,9%
	Germania	201	€ 423,56	2,3%
	Russia	217	€ 363,04	2,5%

## Bilancio al 31.12.2024

### Palazzo Navona Roma

Il 2024 ha registrato un incremento dei ricavi in ragione ad una tariffa media annua di € 419,3 (€ 412,9 del 2023), un'occupazione dell'88,1% (86,4% del 2023) che hanno portato il fatturato ad € 6.425.589 contro € 6.116.183 del 2023, con un incremento del 5% circa.

Compatibilmente con gli sviluppi della linea, sono in corso interventi di ammodernamento sia della terrazza che di parte degli arredi.

Si riporta di seguito il dettaglio mensile circa i principali elementi gestionali:

	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	Anno 2024
<b>Occupancy</b>	73,0%	84,1%	83,8%	87,0%	89,4%	89,3%	91,8%	89,1%	87,6%	92,0%	81,0%	80,6%	85,7%
<b>Av Rooms</b>	868	784	868	840	868	840	833	838	798	833	840	868	10.078
<b>Occ Rooms</b>	634	659	727	731	776	750	765	747	699	766	680	700	8.634
<b>Average Rate</b>	320,97	273,14	358,34	477,75	571,54	593,71	490,91	376,68	490,91	547,67	360,00	335,00	435,93
<b>RevPar</b>	234,44	229,59	300,13	415,75	510,96	530,10	450,84	335,77	430,01	503,62	291,43	270,16	373,47

Con riguardo la clientela, anche in questo caso la predominanza Statunitense è notevole, come di seguito riportato:

		NAVONA		
Year	Country	Prog RN	Prog ARR	AY %
2024	<b>Total</b>	<b>13.942</b>	<b>€ 419,00</b>	
	Stati Uniti America	5.545	€ 466,24	39,8%
	Gran Bretagna	1.087	€ 373,86	7,8%
	Italia	750	€ 416,38	5,4%
	Brasile	666	€ 397,43	4,8%
	Canada	466	€ 441,16	3,3%
	Francia	445	€ 379,50	3,2%
	Australia	316	€ 405,71	3,2%
	Spagna	362	€ 350,99	2,6%
	Germania	302	€ 419,43	2,2%
	Israele	285	€ 325,10	2,0%

### Palazzo Cornalia Milano

L'albergo ha terminato la gestione nei primi di novembre 2024 in ragione dell'opzione esercitata dalla proprietà (pattuita in sede di vendita dell'immobile nell'ambito dell'operazione, del Socio Unico, di alienazione del portafoglio "Project Dream"), a fronte di un indennizzo di € 2 milioni, in ragione di ciò, il 2024 si è chiuso con un fatturato totale di € 2.774.805 contro € 3.226.628 dell'anno precedente con un decremento di € 451.822, pari al 15% circa.

La tariffa media si è stabilizzata ad € 268,9 contro € 266,3 del 2023 con un incremento dell'1%. L'occupazione è passata dal 84.1% del 2023 all' 85.1% del 2024.

Qui di seguito il dettaglio della tariffa media e occupazione mensilizzate.

	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre	ANNO 2024
<b>Occupancy</b>	75,7%	82,6%	80,6%	85,4%	90,1%	90,9%	91,7%	86,7%	84,5%	90,0%	65,7%		85,1%
<b>Av Rooms</b>	1.116	1.008	1.116	1.080	1.116	1.080	1.101	1.080	1.012	1.046	396		11.151
<b>Occ Rooms</b>	845	833	900	922	1.006	982	1.010	936	855	941	260		9.490
<b>Average Rate</b>	213,67	229,95	209,93	319,16	265,14	288,73	284,23	186,79	333,35	319,85	240,82		268,89
<b>RevPar</b>	161,78	190,02	169,30	272,47	239,01	262,53	260,74	161,89	281,64	287,74	158,11		228,84

## Bilancio al 31.12.2024

La prevalenza della clientela è italiana di categoria business.

CORNALIA					
Year	Country	Prog RN	Prog ARR	AY	%
2024	<b>Total</b>	<b>9.490</b>	<b>€ 266,71</b>		
	Italia	1.432	€ 260,19		15%
	Stati Uniti America	977	€ 273,74		10,3%
	Gran Bretagna	754	€ 247,10		7,9%
	Germania	448	€ 276,89		4,7%
	Arabia Saudita	383	€ 284,14		4,0%
	Svizzera	329	€ 289,36		3,5%
	Russia	375	€ 247,65		4,0%
	Francia	338	€ 252,25		3,6%
	Australia	243	€ 301,56		2,6%
	Cina	281	€ 251,81		3,0%

Sulla base di quanto sopra esposto, a livello aggregato la linea alberghiera ha generato un flusso di ricavi complessivo di euro 15.326.129 (considerando anche l'indennizzo relativo al rilascio anticipato della struttura milanese), il quale dedotti gli oneri di produzione segna un margine lordo di euro 4.792.296 che, dedotti gli ammortamenti di periodo, genera un margine netto di euro 1.635.325.

Alberghi	Hotel Sole al Pantheon	Palazzo Navona	Palazzo Cornalia	Totale linea alberghiera 2024
<b>Ricavi</b>	3.902.058	6.425.589	4.998.482	<b>15.326.129</b>
<b>Costi</b>				
Acquisti -	226.721	409.143	203.168	<b>839.032</b>
Servizi -	2.199.598	3.127.033	2.249.854	<b>7.576.485</b>
Canoni -	1.074.392	663.348	305.995	<b>2.043.735</b>
Altri oneri -	24.439	26.358	23.784	<b>74.581</b>
<b>Margine lordo</b>	<b>376.909</b>	<b>2.199.707</b>	<b>2.215.680</b>	<b>4.792.296</b>
Ammortamenti -	319.832	609.125	2.228.015	<b>3.156.971</b>
<b>Margine netto</b>	<b>57.077</b>	<b>1.590.582</b>	<b>12.334</b>	<b>1.635.325</b>

\*\*\*\*\*

### GESTIONE PATRIMONIO IN PROPRIETA'

Come noto, la linea di attività fa riferimento all'immobile sito in Roma, Via Calderon De La Barca, locato ad AMA S.p.A..

Nel corso del 2024 è proseguito il rapporto di locazione con il conduttore, il quale continua ad onorare con regolarità le proprie obbligazioni contrattuali, garantendo costanza ai relativi flussi finanziari per canoni di locazione.

La linea di attività, seppur minoritaria rispetto a quella ricettiva, determina un margine economico positivo di contribuzione, ove vengono registrati canoni di locazione pari ad euro 1,54 mln, e costi di diretta imputazione riferibili all'ammortamento di periodo (€ 600 mila), all'IMU (€ 188 mila); nel corso dell'esercizio sono stati eseguiti alcuni importanti interventi di ripristino sugli impianti di condizionamento della struttura.

Proseguono le interlocuzioni con la Municipalizzata, al fine di verificare la possibilità di una rimodulazione del rapporto di locazione in essere, la cui scadenza naturale è prevista per il 31.12.2025..

---

#### **GESTIONE PATRIMONIO CONTO TERZI**

---

La gestione del patrimonio per conto terzi continua a rappresentare per EnpamRe una linea di attività meramente residuale che ha fatto registrare fee per circa euro 164.000, ed ha riguardato la gestione lato property degli immobili non alienati nell'ambito del Project Dream e la prosecuzione di alcune attività tecnico amministrative concernenti gli immobili venduti dalla Fondazione.

---

#### **STRUTTURA AZIENDALE**

---

A fine esercizio 2024, l'organico di ENPAM Real Estate è costituito da 3 unità in distacco da parte della Fondazione Enpam.

La struttura svolge attualmente funzioni prettamente di carattere amministrativo, sia relativamente alla gestione immobiliare diretta, sia nell'ambito della gestione alberghiera.

---

#### **CONTROLLI INTERNI, MODELLO 231 E COMPLIANCE NORMATIVA**

---

La Società ha rinnovato l'incarico di componente dell'Organismo di Vigilanza monocratico al Dott. Luca Fazio, il quale, nel corso dell'esercizio, ha proseguito con le attività di vigilanza e monitoraggio sulle aree di business in corso e svolgendo incontri con l'Amministratore Unico, il Sindaco Unico e i referenti della Società.

Nel corso dell'esercizio è stato affidato apposito incarico per l'aggiornamento del Modello ex D.lgs. 231/2001 che, una volta completato, è stato approvato dall'Amministratore Unico previo parere dell'Organismo di Vigilanza.

La società ha attuato la normativa in materia di Whistleblowing, secondo le previsioni del D.lgs. 24/2023, ed ha predisposto un canale di segnalazione interno, attraverso l'utilizzo della piattaforma della controllante Fondazione Enpam; l'incarico di Responsabile della gestione delle segnalazioni è stato affidato all'ODV Monocratico.

---

**INFORMAZIONI FINANZIARIE**

---

Da un punto di vista finanziario, EnpamRe ha sopperito alle proprie esigenze esclusivamente con flussi di cassa propri, senza ricorrere a capitali di terzi.

Dall'analisi del rendiconto finanziario strutturato sulla base del metodo indiretto, si evidenzia come l'incremento della posizione finanziaria netta è stato di euro 7,6 mln, cui ha contribuito in particolar modo il flusso finanziario della gestione operativa, dato in parte dall'autofinanziamento della quota relativa agli ammortamenti di esercizio, oltre che dalla positiva variazione del capitale circolante netto.

A completamento di quanto sopra, si dà menzione che gli investimenti in titoli di Stato italiani effettuati nel corso del 2020, nel rispetto delle direttive dalla Fondazione Enpam, continuano la loro vita utile e sono classificati in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie, essendo stati acquistati in un'ottica di lungo periodo, nella prospettiva di essere mantenuti fino a scadenza naturale.

Si comunica inoltre che la società non possiede strumenti finanziari derivati e pertanto non ci sono informazioni da fornire in merito all'art. 2428 comma 3 punto 6) bis.

---

**INFORMAZIONI PATRIMONIALI ED ECONOMICHE**

---

Con riferimento all'articolo 2428 c.c. vengono inoltre fornite le seguenti informazioni.

Per quanto riguarda la situazione finanziaria e patrimoniale della società, lo stato patrimoniale risulta così riassumibile in termini finanziari:

Stato Patrimoniale Attivo	31.12.2024	Stato Patrimoniale Passivo	31.12.2024
Immobilizzazioni	24.507.017	P. netto	60.668.808
Attivo circolante	41.456.865	Fondi rischi e oneri	226.313
Ratei e risconti attivi	45.129	Debiti	5.112.256
		Ratei e risconti passivi	1.634
<b>Totale</b>	<b>66.009.011</b>		<b>66.009.011</b>

A seguito la riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio finanziario:

**Bilancio al 31.12.2024**

**IMPIEGHI**

<b>A</b>	<b>ATTIVO IMMOBILIZZATO</b>	<b>24.507.017</b>
	Immobilizzazioni Immateriali	5.703.957
	Immobilizzazioni Materiali	6.923.803
	Immobilizzazioni Finanziarie	11.879.257
<b>B</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>41.501.994</b>
	Rimanenze	39.296
	Crediti vs Clienti	313.949
	Crediti vs controllante	985.469
	Altre Attività	3.150.333
	Crediti v/Erario	1.737.870
	Altri crediti	1.367.334
	Risconti attivi	45.129
	Liquidità	37.012.947
<b>C=A+B</b>	<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>66.009.011</b>
<b>FONTI</b>		
<b>D</b>	<b>CAPITALE PROPRIO</b>	<b>60.668.808</b>
	Capitale versato	64.000.000
	Riserve e risultati a nuovo	- 5.796.934
	Risultato dell'esercizio	2.465.742
<b>E</b>	<b>PASSIVO NON CORRENTE</b>	<b>1.546.261</b>
	Altri Fondi Rischi e Oneri	226.313
	Altri debiti	1.319.948
<b>F</b>	<b>PASSIVO CORRENTE</b>	<b>3.793.942</b>
	Debiti commerciali	2.926.298
	Altri debiti a breve	866.010
	Ratei risconti passivi	1.634
<b>G=D+E+F</b>	<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>66.009.011</b>

Da una lettura dei precedenti prospetti, è possibile verificare come la società continua a mantenere un attivo circolante superiore rispetto all'indebitamento a breve termine, ed una linea di investimenti, in particolare quelli di carattere finanziario, superiore rispetto alle passività di medio e lungo periodo.

**ANALISI DELLA COMPOSIZIONE PATRIMONIALE**

AUTONOMIA FINANZIARIA	$\frac{\text{PATRIMONIO NETTO}}{\text{CAPITALE DI FINANZIAMENTO}}$	0,92
-----------------------	--	------

**ANALISI DELLA CORRELAZIONE PATRIMONIALE**

QUOZIENTE DI DISPONIBILITA'	$\frac{\text{ATTIVO CIRCOLANTE}}{\text{PASSIVITA' CORRENTI}}$	10,94
QUOZIENTE DI TESORERIA	$\frac{\text{LIQUID. IMM. + LIQUID. DIFFER.}}{\text{PASSIVITA' CORRENTI}}$	9,76

Dall'esame degli indici di stato patrimoniale è possibile trarre positive conclusioni in merito alle condizioni di solidità e di liquidità della società.

- ✓ Lato impieghi: un quoziente di tesoreria superiore all'unità è indicativo di una posizione equilibrata, le liquidità attuali e ottenibili nell'immediato futuro sono in grado di estinguere completamente le passività correnti.
- ✓ Lato fonti: il quoziente di disponibilità esprime la quota delle obbligazioni correnti estinguibili attraverso la monetizzazione dell'attivo circolante. Un quoziente di disponibilità superiore all'unità indica che gli investimenti correnti sono in grado di fronteggiare il pagamento dei debiti di breve termine.
- ✓ L'indice di autonomia finanziaria è un indicatore di solidità dello stato patrimoniale dell'azienda, il rapporto di cui sopra evidenzia l'assenza al ricorso di capitale di terzi.

## Bilancio al 31.12.2024

Di seguito sono esposti come richiesto dall'articolo 2428 cc il conto economico riclassificato a valore aggiunto:

	2024	2023	VARIAZIONI	VARIAZIONI %
A RICAVI NETTI DELLE VENDITE	17.162.587	20.154.703	- 2.992.116	-15%
B VALORE DELLA PRODUZIONE DI PERIODO	17.162.587	20.154.703	- 2.992.116	-15%
C COSTI PER MATERIE PRIME	838.481	1.053.276	- 214.795	-20%
D COSTI PER SERVIZI	8.169.072	9.786.569	- 1.617.497	-17%
E COSTO GOD. BENI DI TERZI	2.112.237	2.326.445	- 214.208	-9%
F ONERI DIVERSI DI GESTIONE	347.222	578.722	- 231.500	-40%
G TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE	11.467.012	13.745.012	- 2.278.000	-17%
H VALORE AGGIUNTO DELLA GESTIONE ORDINARIA	5.695.575	6.409.691	- 714.116	-11%
I COSTO DEL LAVORO	128.185	94.175	34.010	36%
L MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	5.567.390	6.315.516	- 748.126	100%
M AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.765.585	2.357.689	1.407.896	60%
N MARGINE OPERATIVO NETTO (EBIT)	1.801.805	3.957.827	- 2.156.022	-54%
O GESTIONE FINANZIARIA: PROVENTI FINANZIARI	1.166.443	506.657	659.786	130%
P GESTIONE FINANZIARIA: ONERI FINANZIARI	141	3.223	- 3.082	-96%
Q PRE TAX PROFIT	2.968.107	4.461.261	- 1.493.154	-33%
R IMPOSTE	502.365	564.422	- 62.057	-11%
S REDDITO NETTO D'ESERCIZIO	2.465.742	3.896.839	- 1.431.097	-37%

La struttura economica per margini registra gli effetti (i) del rilascio della struttura Palazzo Romana avvenuta a dicembre 2023, (ii) la chiusura del Palazzo Cornalia a partire dall'inizio del mese di novembre, onde consentire il rispetto degli impegni correnti con la SGR di riferimento in tema di rilascio (a suo tempo assunti, da parte del Socio Unico, in occasione della vendita del portafoglio immobiliare "Project Dream"), .

Più nello specifico, pur evidenziando in valore assoluto una riduzione del fatturato rispetto al 2023 (cui erano operanti quattro strutture), considerando omogeneità nel periodo di analisi, si evidenzia comunque una corrispondente riduzione dei costi della produzione del 17%; il valore aggiunto della gestione ordinaria mantiene un livello positivo ed in equilibrio rispetto al fatturato, 33% anno 2024, 31% anno 2023.

Il costo per ammortamenti pari ad euro 3,7 mln, segnano un EBIT pari ad euro 2 mln circa, il quale unitamente alla gestione finanziaria netta ed alla contribuzione fiscale, segna un utile di esercizio positivo di circa euro 2,5 mln.

---

### EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

---

Il 2025 sarà caratterizzato, da un lato, dalla prosecuzione delle attività in essere, avendo cura di mantenerne le potenzialità prospettiche, ad esempio rinegoziando la durata dell'attuale contratto di locazione con la conduttrice AMA S.p.A. ed effettuando interventi che consentano di raggiungere livelli di performance delle gestioni alberghiere in linea con quelle degli ultimi anni.

Dall'altro, verranno portate a termine le attività di valutazione dei singoli cespiti, in modo da consentire al Socio Unico di adottare eventualmente le decisioni strategiche che verranno ritenute più opportune per la Controllata.

---

### EVENTUALI RISCHI FUTURI E INCERTEZZE

---

Nel considerare quale attività prevalente di EnpamRE quella turistico alberghiera, eventuali rischi futuri possono ravvisarsi negli eventi geopolitici in corso o nelle oscillazioni particolari sul potere di acquisto dell'euro, tali da far preferire alla attuale clientela, in particolare quella proveniente dagli Stati Uniti, paesi fuori dall'area euro.

Tuttavia, è ragionevole ritenere che eventuali contrazioni di tali fasce di mercato possano, almeno in parte, essere compensate intercettando i flussi turistici verso la Capitale, favoriti anche dalla concomitanza degli eventi collegati al Giubileo 2025.

---

**COSTI DI RICERCA E SVILUPPO - AZIONI PROPRIE E QUOTE POSSEDUTE - TRANSAZIONI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

---

La società non possiede, alla data del 31.12.2024, proprie quote né azioni o quote di società controllanti o collegate. Né ne ha possedute o movimentate nel corso dell'esercizio, così come non sono state effettuate spese di ricerca e sviluppo di alcun tipo.

Nulla, pertanto, da rilevare ai fini dell'art. 2428 comma 3 punti 1, 3 e 4 del C.C.

---

**INFORMATIVA EX ARTICOLO 2497 BIS E TER**

---

Ai sensi dei precitati articoli, si evidenzia che la società, nei rapporti con il Socio Unico, ha intrattenuto i seguenti rapporti di natura economica:

- Ricavi correlati al compenso di Property e Facility management per € 164.000 circa;
- Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 93.185;

Quanto agli effetti sulla gestione da parte delle descritte operazioni, si rende noto che queste non hanno sicuramente avuto un impatto sulla gestione economica dell'azienda.

---

**DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO**

---

Con riguardo all'utile di esercizio, così come indicato in nota integrativa, si propone di destinarlo a copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

\*\*\*\*\*

In chiusura della presente relazione l'Amministratore Unico, nel porgere il proprio ringraziamento all'Organo di Controllo, all'OdV ed alla struttura per l'opera sin qui svolta, rammenta al Socio Unico, per le determinazioni di competenza, che con l'approvazione del presente bilancio verrà a scadenza il mandato annuale conferitogli in occasione dell'Assemblea riunitasi in data 19.04.2024.

Contestualmente, occorrerà procedere alla nomina del nuovo Sindaco Unico, atteso che andrà a scadenza il mandato triennale conferitogli nel 2022.

L'Amministratore Unico

Dott. Antonio Abbate



## Enpam Real Estate Srl a Socio Unico

Società sottoposta a direzione e coordinamento del Socio Unico Fondazione Enpam

Sede legale in Piazza Vittorio Emanuele II n.78 Roma - 00185 Roma

Cap. Soc. € 64.000.000 = i.v.

Registro Imprese di Roma CF e PI 07347921004

Rea 1026593

### BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024

STATO PATRIMONIALE	31/12/2024	31/12/2023
<b>ATTIVO</b>		
<b>A CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
A I Versamenti non ancora richiamati		
A II Versamenti già richiamati		
<b>TOTALE CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>	-	-
<b>B IMMOB.NI CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE IN LOCAZIONE FINANZIARIA</b>		
<b>BI IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	34.140	38.739
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale ed opere d'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.214	6.281
5) Avviamento	4.186.938	4.733.231
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	1.477.665	3.819.441
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>5.703.957</b>	<b>8.597.692</b>
<b>B II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
1) Terreni e fabbricati	6.000.224	6.364.287
2) Impianti e macchinari	289.932	323.572
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	633.647	667.693
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>6.923.803</b>	<b>7.355.552</b>
<b>B III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis) Altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
c) verso controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
d) verso impree sottoposte al controllo delle controllanti		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
d bis) verso altri		
entro 12 mesi		
oltre 12 mesi		
3) Altri titoli	11.879.257	11.682.772
4) Strumenti finanziari derivati attivi		
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>11.879.257</b>	<b>11.682.772</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>24.507.017</b>	<b>27.636.016</b>

<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>				
<b>C I</b>	<b>RIMANENZE</b>				
	1) Materie prime, sussidiarie e di consumo				
	2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati				
	3) Lavori in corso su ordinazione				
	4) Prodotti finiti e merci		39.296		69.805
	5) Acconti				
	<b>TOTALE RIMANENZE</b>		<b>39.296</b>		<b>69.805</b>
<b>C II</b>	<b>CREDITI</b>				
	1) Verso clienti entro 12 mesi oltre 12 mesi	313.949	313.949	629.890	629.890
	2) Verso imprese controllate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
	3) Verso imprese collegate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
	4) Verso imprese controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi	985.469	985.469	1.013.825	1.013.825
	5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi				
	5 bis) Crediti tributari entro 12 mesi oltre 12 mesi	1.737.870	1.737.870	2.598.776	2.598.776
	5 ter) Imposte anticipate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
	5 quater) Verso altri entro 12 mesi oltre 12 mesi	745.531 621.803	1.367.334	227.173 768.686	995.859
	<b>TOTALE CREDITI</b>		<b>4.404.622</b>		<b>5.238.350</b>
<b>C III</b>	<b>ATTIVITA' FINANZ. CHE NON COST. IMMOB.</b>				
	1) Partecipazioni in imprese controllate				
	2) Partecipazioni in imprese collegate				
	3) Partecipazioni in imprese controllanti				
	3) bis Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
	4) Altre partecipazioni				
	5) Strumenti finanziari derivati attivi				
	6) Altri titoli				
	<b>TOTALE ATT. FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOB.NI</b>				
<b>CIV</b>	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>				
	1) Depositi bancari e postali		36.999.307		30.694.131
	2) Assegni				
	3) Denaro e valori in cassa		13.640		22.723
	<b>TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		<b>37.012.947</b>		<b>30.716.854</b>
	<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>41.456.865</b>		<b>36.025.009</b>
<b>D</b>	<b>RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>				
	Ratei e risconti attivi		45.129		165.637
	<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>		<b>45.129</b>		<b>165.637</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>66.009.011</b>		<b>63.826.662</b>

PASSIVO			
<b>A</b>	<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
A I	CAPITALE	64.000.000	64.000.000
A II	RISERVA SOPRAPREZZO AZIONI		
A III	RISERVE DI RIVALUTAZIONE		
A IV	RISERVA LEGALE	629.265	629.265
A V	RISERVE STATUTARIE		
A VI	ALTRE RISERVE		
A VII	RISERVE PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI		
A VIII	UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	- 6.426.199	- 10.323.038
A IX	UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.465.742	3.896.839
A X	RISERVA NEGATIVA PER AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO		
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>60.668.808</b>	<b>58.203.066</b>
<b>B</b>	<b>B) FONDO RISCHI E ONERI</b>		
1)	Fondi di trattamento di quiescenza e simili		
2)	Fondi per imposte, anche differite		
3)	Strumenti finanziari derivati passivi		
4)	Altri	226.313	226.313
<b>TOTALE FONDI RISCHI E ONERI</b>		<b>226.313</b>	<b>226.313</b>
<b>C</b>	<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	-	-
<b>D</b>	<b>D) DEBITI</b>		
1)	Obbligazioni entro 12 mesi oltre 12 mesi		
2)	Obbligazioni convertibili entro 12 mesi oltre 12 mesi		
3)	Debiti v/soci per finanziamenti entro 12 mesi oltre 12 mesi		
4)	Debiti verso banche entro 12 mesi oltre 12 mesi		
5)	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi oltre 12 mesi		
6)	Acconti entro 12 mesi oltre 12 mesi	187.045	209.235
7)	Debiti verso fornitori entro 12 mesi oltre 12 mesi	2.739.253	2.962.592

8)	Debiti rappresentati da titoli di credito entro 12 mesi oltre 12 mesi				
9)	Debiti verso imprese controllate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
10)	Debiti verso imprese collegate entro 12 mesi oltre 12 mesi				
11)	Debiti verso controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi	88.400	88.400	366.704	366.704
11 bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti entro 12 mesi oltre 12 mesi				
12)	Debiti tributari entro 12 mesi oltre 12 mesi	767.126	767.126	373.999	373.999
13)	Debiti verso istituti di previdenza entro 12 mesi oltre 12 mesi	3.300	3.300	3.001	3.001
14)	Altri debiti entro 12 mesi oltre 12 mesi	7.184 1.319.948	1.327.132	6.697 1.473.179	1.479.876
<b>TOTALE DEBITI</b>			<b>5.112.256</b>		<b>5.395.407</b>
<b>E</b>	<b>E) RATEI E RISCONTI PASSIVI</b> Ratei e risconti passivi		1.634		1.876
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>			<b>1.634</b>		<b>1.876</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>			<b>66.009.011</b>		<b>63.826.662</b>

CONTO ECONOMICO		31/12/2024	31/12/2023
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
A 1	RICAVI VENDITE E PRESTAZIONI	14.643.467	19.250.221
A 5	ALTRI RICAVI E PROVENTI		
A 5 a	Contributi in conto esercizio		
A 5 b	Ricavi e proventi diversi	2.519.120	904.482
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		<b>17.162.587</b>	<b>20.154.703</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
B 6	COSTI PER ACQ. DI MAT. PRIME SUSSIDIARIE E MERCI	807.972	1.058.113
B 7	COSTI PER SERVIZI	8.169.072	9.786.569
B 8	COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI	2.112.237	2.326.445
B 9	COSTI DEL PERSONALE	128.185	94.175
B 9 a	Salari e stipendi	93.185	93.242
B 9 b	Oneri sociali	-	933
B 9 c	Trattamento fine rapporto	-	-
B 9 e	Altri costi del personale	35.000	-
B 10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.765.585	2.357.689
B 10 a	Amm.to imm. Immateriali	2.967.541	1.544.381
B 10 b	Amm.to imm. materiali	798.044	804.225
B 10 c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	9.083
B 10 d	Svalutaz. Crediti compresi nell'attivo	-	-
B 11	Variazioni delle rim. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	30.509	-
B 12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI		-
B 14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	347.222	578.722
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		<b>15.360.782</b>	<b>16.196.876</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>		<b>1.801.805</b>	<b>3.957.827</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
C 16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI	1.166.443	506.657
C 16 b	Da titoli Iscritti nelle immobilizz.	389.393	467.182
C 16 d	Proventi diversi dai precedenti	777.050	39.475
C 17	INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	141	3.223
C 17 d	Interessi e altri oneri finanziari v/altri	50	3.223
C 17 bis	Utili perdite su cambi	91	
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>1.166.302</b>	<b>503.434</b>
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	-	
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>-</b>	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>2.968.107</b>	<b>4.461.261</b>
20	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE	-	564.422
<b>21</b>	<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>2.465.742</b>	<b>3.896.839</b>

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi in Euro	2024	2023
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.465.742	3.896.839
Imposte sul reddito	502.363	564.422
Interessi passivi/(interessi attivi)	- 1.166.302	- 503.434
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	- 227.200	
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>1.574.603</b>	<b>3.957.827</b>
<b> Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamento ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.765.585	2.348.606
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	9.083
<b>Totale Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie</b>	<b>3.765.585</b>	<b>2.357.689</b>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>5.340.188</b>	<b>6.315.516</b>
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	30.509	- 4.837
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	315.941	1.602.035
(Decremento)/Incremento dei debiti verso fornitori	- 223.339	- 4.305.316
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	120.508	- 42.279
(Decremento)/Incremento ratei e risconti passivi	- 242	- 7.793
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	457.975	6.953.470
<b>Totale variazioni ccn</b>	<b>701.352</b>	<b>4.195.280</b>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>6.041.540</b>	<b>10.510.796</b>
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	1.166.443	503.434
(Imposte sul reddito pagate)	502.363	564.422
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	90.431	- 1.092.462
Altri incassi/(pagamenti)		
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>1.759.237</b>	<b>- 1.153.450</b>
<b>Flusso finanziario della gestione operativa (A)</b>	<b>7.800.777</b>	<b>9.357.346</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	- 68.159	- 77.620
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	5.000
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	- 73.803	- 35.736
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>- 141.962</b>	<b>- 108.356</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche		
Accensione finanziamenti		
Rimborso finanziamenti		
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>		<b>-</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>7.658.815</b>	<b>9.248.990</b>
Effetti cambi sulle disponibilità liquide		
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	30.694.131	21.453.195
Assegni		
Danaro e valori in cassa	22.723	14.669
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>30.716.854</b>	<b>21.467.864</b>
Di cui non liberamente utilizzabili		-
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	36.999.307	30.694.131
Assegni		
Danaro e valori in cassa	13.640	22.723
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>37.012.947</b>	<b>30.716.854</b>
Di cui non liberamente utilizzabili		-

**Società sottoposta alla Direzione e Coordinamento ex art. 2497 bis c.c. da parte del Socio Unico Fondazione E.N.P.A.M.**

**Sede Legale: P.zza Vittorio Emanuele II n. 78 – 00185 – Roma**

**Capitale Sociale € 64.000.000,00 i.v.**

**Cf Iscriz. Reg. Imprese di Roma 07347921004**

**REA 1026593**

---

**NOTA INTEGRATIVA AL 31 DICEMBRE 2024**

---

**Premessa**

Al Socio Unico,

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 che si sottopone alla Sua attenzione, e che è chiamato ad approvare, è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC").

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile), dal Rendiconto Finanziario (il cui contenuto, conforme all'art. 2425-ter del Codice Civile, è presentato secondo le disposizioni del principio contabile OIC 10) e dalla presente Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dagli artt. 2427 e 2427-bis del Codice Civile.

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati, tenendo conto che non sono state effettuate deroghe ai sensi degli articoli 2423 e 2423-bis del Codice Civile.

Le voci non espressamente riportate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, previste dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile e nel Rendiconto Finanziario presentato in conformità al principio contabile OIC 10, si intendono a saldo zero. La facoltà di non indicare tali voci si intende relativa al solo caso in cui le stesse abbiano un importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente.

Per quanto concerne le informazioni aggiuntive sulla situazione della Società e sull'andamento e sul risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché per una descrizione degli eventuali rischi ed incertezze cui la Società è esposta, si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

**Direzione e Coordinamento**

Come indicato nella Relazione sulla gestione, la Società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Fondazione ENPAM, ai sensi degli artt. 2497 sexies e 2497 septies del Codice Civile. Le informazioni sull'ultimo bilancio approvato di tale Società sono riportate in calce al presente documento.

Per quanto concerne le informazioni relative ai rapporti intercorsi con il soggetto che esercita l'attività di Direzione e

Coordinamento, nonché l'effetto che tale attività ha avuto sull'esercizio dell'impresa sociale e sui suoi risultati, si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla gestione e a quanto più in avanti esposto.

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

In aderenza al disposto dell'art. 2423 del Codice Civile, nella redazione del Bilancio si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico dell'esercizio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Bilancio e tutti i valori di commento e dei prospetti della presente Nota Integrativa sono espressi in unità di Euro.

Le informazioni della presente Nota Integrativa relative alle voci dello Stato Patrimoniale e delle connesse voci di Conto Economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico ai sensi dell'art. 2427, comma 2, del Codice Civile.

### **Valutazione del presupposto della continuità aziendale**

In relazione ai presupposti di continuità aziendale, si ritiene che la stessa sia garantita per gli esercizi successivi, grazie ad una stabilizzazione dei flussi di cassa provenienti sia dalla linea di gestione alberghiera diretta, sia dalla locazione dell'immobile di proprietà.

Tali elementi, unitamente ad una struttura minima, composta alla data del presente bilancio da tre risorse in distacco dalla Fondazione Enpam, ed agli adeguati livelli di liquidità e patrimonializzazione, permettono di continuare ad operare, da qui ai prossimi 12 mesi, secondo logiche di continuità aziendale.

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

La Società valuta a ogni data di riferimento del bilancio la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e se tali indicatori dovessero sussistere, procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del Codice Civile, qualora lo stesso risulti di valore inferiore al valore netto contabile. Si rimanda al successivo paragrafo "Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali".

### **Costi pluriennali**

I costi pluriennali in corso di ammortamento sono iscritti in bilancio al loro costo residuo. Le quote di ammortamento ad esse relative, direttamente imputate in conto, sono determinate in relazione alla natura dei costi medesimi ed alla prevista loro utilità futura.

In particolare con riferimento ai costi sostenuti per l'ampliamento della linea alberghiera, questi sono iscritti al costo di acquisto e sono ammortizzati in ragione del contratto di locazione sottostante.

### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto effettivamente sostenuto per l'acquisizione e sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici, che coincide normalmente con il trasferimento del titolo di proprietà. Tale costo comprende il costo d'acquisto, i costi accessori d'acquisto e tutti i costi sostenuti per portare il cespite nel luogo e nelle condizioni necessarie affinché costituisca un bene duraturo per la Società. Il costo di produzione comprende i costi diretti (materiale e manodopera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Le immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

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

Il valore iniziale da ammortizzare, inizialmente stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento in base ai prezzi realizzabili sul mercato attraverso la cessione di immobilizzazioni simili sia per caratteristiche tecniche sia per processo di utilizzazione cui sono state sottoposte, viene rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida.

Non si tiene conto del valore di realizzo quando lo stesso è ritenuto esiguo rispetto al valore da ammortizzare.

Se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti viene calcolato separatamente dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia significativo o praticabile.

Le aliquote applicate per l'ammortamento dei nuovi cespiti sono le seguenti:

Terreni e Fabbricati		Aliquote di ammortamento
	Fabbricati al netto del valore dei terreni	3%
	Terreni	0%
Altri beni		
	Macchine elettroniche di ufficio	10%
	Mobili e dotazioni di ufficio	12%
	Arredamento	12%
	Radiomobili e Telefoni	20%

Anche i cespiti temporaneamente non utilizzati sono soggetti ad ammortamento.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto Economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti a cui si riferiscono e nei limiti del valore recuperabile del bene ed ammortizzati in modo unitario avendo riguardo al nuovo valore contabile del cespite, tenuto conto della sua residua vita utile.

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni materiali sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento di tali importi.

Le immobilizzazioni materiali che la Società decide di destinare alla vendita sono classificate separatamente dalle immobilizzazioni materiali in un'apposita voce dell'attivo circolante e valutate al minore tra il valore netto contabile e il

valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, senza essere più oggetto di ammortamento. Tale riclassifica viene effettuata se sussistono i seguenti requisiti:

- le immobilizzazioni sono vendibili alle loro condizioni attuali o non richiedono modifiche tali da differirne l'alienazione;
- la vendita appare altamente probabile alla luce delle iniziative intraprese, del prezzo previsto e delle condizioni di mercato;
- l'operazione dovrebbe concludersi nel breve termine.

Il criterio di valutazione adottato per i cespiti destinati alla vendita è applicato anche ai cespiti obsoleti e in generale ai cespiti che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo.

Ad ogni data di riferimento del bilancio la Società valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e nel caso in cui tali indicatori dovessero sussistere, la Società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, qualora l'immobilizzazione risulti durevolmente di valore inferiore al valore netto contabile. Si rimanda al paragrafo "Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali".

Le immobilizzazioni materiali sono rivalutate solo nei casi in cui la legge lo consenta.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo ammortizzato come previsto dall'art. 2426 c1 n. 1 del codice civile tenendo conto delle perdite durevoli di valore.

La società, al momento della sottoscrizione, valuta la rilevanza degli effetti derivanti dal costo ammortizzato in base alla significatività degli oneri di transazione e negoziazione. Qualora questi ultimi sono di scarso rilievo, le immobilizzazioni finanziarie sono valutate al costo come previsto dall'art. 2435-bis del codice civile.

Gli interessi attivi di competenza economica dell'esercizio sui titoli immobilizzati sono iscritti nella corrispondente voce di conto economico C.16.b.

#### **Svalutazione per perdite durevoli di valore di immobilizzazioni materiali ed immateriali**

Le svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali, vengono contabilizzate secondo quanto prescritto dal Principio Contabile OIC 9.

Ad ogni data di riferimento del bilancio si valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. Se tale indicatore dovesse sussistere, si procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione.

In particolare, se il valore recuperabile di un'immobilizzazione (ossia il maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo) è inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione viene rilevata a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore ed è rilevata nel conto economico nella voce B10c).

La Società, al fine di valutare se un'attività ha subito una perdita durevole di valore, verifica, come minimo, l'esistenza dei seguenti indicatori:

- se il valore di mercato di un'attività è diminuito significativamente durante l'esercizio, più di quanto si prevedeva sarebbe accaduto con il passare del tempo o con l'uso normale dell'attività in oggetto;

- se durante l'esercizio si sono verificate, o si verificheranno nel futuro prossimo, variazioni significative con effetto negativo per la società nell'ambiente tecnologico, di mercato, economico o normativo in cui la società opera o nel mercato cui un'attività è rivolta;
- se nel corso dell'esercizio sono aumentati i tassi di interesse di mercato o altri tassi di rendimento degli investimenti, ed è probabile che tali incrementi condizionino il tasso di attualizzazione utilizzato nel calcolo del valore d'uso di un'attività e riducano il valore recuperabile;
- se il valore contabile delle attività nette della società è superiore al loro fair value stimato della società (una tale stima sarà effettuata, per esempio, in relazione alla vendita potenziale di tutta la società o parte di essa);
- se l'obsolescenza o il deterioramento fisico di un'attività risulta evidente;
- se nel corso dell'esercizio si sono verificati significativi cambiamenti con effetto negativo sulla società (come mancato utilizzo dell'attività, piani di dismissione o ristrutturazione, ridefinizione della vita utile dell'immobilizzazione), oppure si suppone che si verificheranno nel prossimo futuro, nella misura o nel modo in cui un'attività viene utilizzata o ci si attende sarà utilizzata.

Se non è possibile stimare il valore recuperabile della singola immobilizzazione, viene determinato il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa (UGC) alla quale l'immobilizzazione appartiene. Ciò si verifica quando le singole immobilizzazioni non generano flussi di cassa in via autonoma rispetto alle altre immobilizzazioni. In tale ipotesi, qualora il valore recuperabile dell'UGC risultasse inferiore al suo valore contabile, la riduzione del valore contabile delle attività che fanno parte dell'UGC è imputata in primo luogo al valore dell'avviamento allocato sull'UGC e, successivamente, alle altre attività proporzionalmente, sulla base del valore contabile di ciascuna attività che fa parte dell'UGC.

In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile.

Il ripristino di valore avviene nel caso in cui vengono meno i motivi che avevano generato la svalutazione per perdite durevoli di valore e si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

La svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali non può essere ripristinata in quanto non ammesso dalle norme in vigore.

### **Rimanenze**

Le materie prime, i materiali di consumo e i prodotti finiti sono iscritti al minore tra costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.

### **Crediti**

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

I crediti che si originano per ragioni differenti sono iscritti se sussiste "titolo" al credito e dunque quando essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso l'impresa; se di natura finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, con indicazione della quota esigibile entro l'esercizio successivo.

I crediti sono valutati in bilancio al costo ammortizzato, tenuto conto del fattore temporale, e nei limiti del loro presumibile valore di realizzazione e, pertanto, sono esposti nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di svalutazione ritenuto adeguato a coprire le perdite per inesigibilità ragionevolmente prevedibili.

Se il tasso di interesse dell'operazione non è significativamente differente dal tasso di mercato, il credito viene inizialmente iscritto ad un valore pari al valore nominale al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni ed incluso degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito. Tali costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono ripartiti lungo la durata del credito utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Quando invece risulta che il tasso di interesse dell'operazione desumibile dalle condizioni contrattuali sia significativamente differente dal tasso di mercato, il credito (ed il corrispondente ricavo in caso di operazioni commerciali) viene inizialmente iscritto ad un valore pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri più gli eventuali costi di transazione. Il tasso utilizzato per attualizzare i flussi futuri è il tasso di mercato.

Nel caso di crediti sorti da operazioni commerciali, la differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato ed il valore a termine viene rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

Nel caso di crediti finanziari, la differenza tra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra gli oneri o tra i proventi finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura. Successivamente gli interessi attivi maturandi sull'operazione sono calcolati al tasso di interesse effettivo ed imputati a conto economico con contropartita il valore del credito.

Il valore dei crediti è ridotto successivamente per gli ammontari ricevuti, sia a titolo di capitale sia di interessi, nonché per le eventuali svalutazioni per ricondurre i crediti al loro valore di presumibile realizzo o per le perdite.

La Società presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza dei crediti è entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del credito, e i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo. In tale caso è stata omessa l'attualizzazione, gli interessi sono stati computati al nominale ed i costi di transazione sono stati iscritti tra i risconti ed ammortizzati a quote costanti lungo la durata del credito a rettifica degli interessi attivi nominali.

#### Cancelazione dei crediti

Un credito viene cancellato dal bilancio quando:

- i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono; oppure
- la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito.

Ai fini della valutazione del trasferimento dei rischi si tiene conto di tutte le clausole contrattuali, quali gli obblighi di riacquisto al verificarsi di certi eventi o l'esistenza di commissioni, di franchigie e di penali dovute per il mancato pagamento.

Quando il credito è cancellato dal bilancio a seguito di un'operazione di cessione che comporta il trasferimento sostanziale di tutti i rischi, la differenza tra corrispettivo e valore di rilevazione del credito al momento della cessione è rilevata come perdita da cessione da iscriversi alla voce B14 del Conto Economico, salvo che il contratto non consenta di individuare componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

Quando il contratto di cessione del credito non comporta il sostanziale trasferimento di tutti i rischi (es. contratti pro-solvendo), il credito viene mantenuto in bilancio. Nel caso di anticipazione di una parte del corrispettivo pattuito da parte del cessionario, in contropartita dell'anticipazione ricevuta viene iscritto un debito di natura finanziaria. Gli elementi di costo, quali interessi e commissioni, da corrispondere al cessionario sono rilevati nel conto economico in base alla loro natura.

Qualora, anche in virtù di un contratto di cessione in grado di trasferire sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito, siano identificati alcuni rischi minimali in capo alla Società, viene valutata l'esistenza delle condizioni per effettuare un apposito accantonamento a fondo rischi.

### **Disponibilità liquide**

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

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

### **Ratei e risconti**

Sono iscritte in tali voci le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, secondo il criterio della competenza economica e temporale. In base a tale criterio, la rilevazione di un rateo o di un risconto avviene quando sussistono le seguenti condizioni:

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

Non sono inclusi tra i ratei ed i risconti i proventi e gli oneri la cui competenza è maturata per intero nell'esercizio cui si riferisce il bilancio o in quelli successivi.

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

### **Patrimonio Netto**

In tale voce vengono rilevate tutte le operazioni di natura patrimoniale effettuate tra la Società e i soggetti che esercitano i loro diritti e doveri in qualità di soci. L'aumento di capitale sociale è rilevato contabilmente solo successivamente all'iscrizione dell'operazione nel registro delle imprese, così come disciplinato dall'articolo 2444, comma 2, del Codice Civile. In tal caso l'ammontare corrispondente è rilevato in un'apposita voce di patrimonio netto (diversa dalla voce "Capitale"), che

accogliere gli importi di capitale sottoscritti dai soci, che saranno successivamente riclassificati al verificarsi delle condizioni sopra descritte.

### **Fondi per rischi ed oneri**

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

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

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

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

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

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

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il fondo per trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile.

### **Debiti**

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

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

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

I debiti sono valutati in bilancio al costo ammortizzato, tenuto conto del fattore temporale.

Se il tasso di interesse dell'operazione non è significativamente differente dal tasso di mercato, il debito è inizialmente iscritto ad un valore pari al valore nominale al netto di tutti i costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti e gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. Tali costi di transazione, quali le spese accessorie per ottenere finanziamenti, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono ripartiti lungo la durata del debito utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Quando invece risulta che il tasso di interesse dell'operazione desumibile dalle condizioni contrattuali sia significativamente differente dal tasso di mercato, il debito (ed il corrispondente costo in caso di operazioni commerciali) viene inizialmente iscritto ad un valore pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri e tenuto conto degli eventuali costi di transazione. Il tasso utilizzato per attualizzare i flussi futuri è il tasso di mercato.

Nel caso di debiti sorti da operazioni commerciali, la differenza tra il valore di rilevazione iniziale del debito così determinato e il valore a termine viene rilevata a conto economico come onere finanziario lungo la durata del debito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. Nel caso di debiti finanziari la differenza tra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra i proventi o tra gli oneri finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura. Successivamente gli interessi passivi maturandi sull'operazione sono calcolati al tasso di interesse effettivo ed imputati a conto economico con contropartita il valore del debito.

Il valore dei debiti è ridotto successivamente per gli ammontari pagati, sia a titolo di capitale sia di interessi.

La Società presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza dei debiti è entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del debito, ed i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo. In tale caso è omessa l'attualizzazione e gli interessi sono computati al nominale ed i costi di transazione sono iscritti tra i risconti ed ammortizzati a quote costanti lungo la durata del debito a rettifica degli interessi passivi nominali.

#### Debiti verso società del gruppo

Le voci D9, D10 e D11 accolgono rispettivamente i debiti verso imprese controllate, collegate e controllanti, come definite ai sensi dell'art. 2359 Codice Civile. Tali debiti hanno indicazione separata nello schema di Stato Patrimoniale.

I debiti verso imprese soggette a comune controllo (cd. imprese sorelle), diverse dalle imprese controllate, collegate o controllanti, sono rilevati nella voce D11-bis.

## **OIC 34 – Prima applicazione**

Il 19 aprile 2023, il Consiglio di Gestione dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha approvato il principio contabile n. 34 sui ricavi che incorpora le modifiche intervenute a seguito del processo di consultazione. Il principio si rende applicabile ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dal 1° gennaio 2024 o da data successiva. Il nuovo principio, oltre a sistematizzare elementi che erano già contenute in altri standard (principalmente l'OIC 15 "Crediti" e l'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"), fornisce indicazioni su fattispecie che non erano precedentemente trattate. L'ambito di applicazione dell'OIC 34 riguarda tutte le operazioni che comportano la rilevazione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, indipendentemente dalla loro classificazione nel Conto economico, mentre restano esclusi, le cessioni di azienda, i fitti attivi, i ristorni e i lavori in corso su ordinazione (per cui si continuerà ad applicare l'OIC 23), nonché le transazioni che non hanno finalità di compravendita.

Il modello contabile introdotto dal nuovo principio è articolato nelle seguenti fasi:

- determinare il prezzo complessivo del contratto;
- identificare le unità elementari di contabilizzazione distintamente individuabili contenute nel contratto;
- valorizzare le unità elementari di contabilizzazione;
- rilevare il ricavo quando l'unità elementare di contabilizzazione viene adempiuta dall'entità, tenendo in considerazione il fatto che i servizi potrebbero essere resi non in uno specifico momento, ma anche nel corso di un periodo di tempo.

Al fine di individuare i potenziali impatti in sede di prima applicazione delle nuove disposizioni, la Società ha effettuato un'analisi ad esito della quale non sono stati identificati effetti dall'adozione di tale nuovo principio.

### **Ricavi**

La società ad oggi è impegnata essenzialmente nella gestione alberghiera.

Per le unità elementari di contabilizzazione che rappresentano la vendita di beni, i ricavi sono rilevati quando tutte le seguenti condizioni sono soddisfatte: a) è avvenuto il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici connessi alla vendita; e b) l'ammontare dei ricavi può essere determinato in modo attendibile. Per le unità elementari di contabilizzazione che rappresentano prestazione di servizi, i ricavi sono rilevati a conto economico quando la prestazione è stata definitivamente completata ovvero, laddove l'accordo tra le parti prevede che il diritto al corrispettivo per la società maturi via via che la prestazione è eseguita, alla data di maturazione dei corrispettivi. Sconti, abbuoni, penalità e resi sono contabilizzati in riduzione dei ricavi sulla base della migliore stima del corrispettivo tenendo conto dell'esperienza storica e/o di elaborazioni statistiche. Nella voce "altri ricavi e proventi" sono inclusi i componenti positivi di reddito, non finanziari derivanti unicamente dalla gestione accessoria.

### **Costi**

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

Vengono rilevati tra i costi, non solo quelli d'importo certo, ma anche quelli non ancora documentati per i quali è tuttavia già avvenuto il trasferimento della proprietà o il servizio sia già stato ricevuto. Per i lavori relativi ad opere di manutenzione, il costo viene rilevato nel conto economico al momento dell'accertamento dell'avvenuta prestazione da parte del richiedente.

### **Proventi e oneri finanziari**

Includono tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria della società e vengono riconosciuti in base alla competenza temporale di maturazione.

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

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

Viene inoltre effettuata l'analisi dell'esistenza di differenze temporanee tra i valori di bilancio dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali e/o tra i componenti di reddito imputati a Conto Economico e quelli tassabili o deducibili in esercizi futuri ai fini dell'iscrizione delle imposte di competenza, secondo quanto prescrive l'OIC n. 25.

In presenza di differenze temporanee imponibili sono iscritte in bilancio imposte differite passive, salvo nelle eccezioni previste dall'OIC 25.

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

Qualora si siano prodotte perdite fiscali, sono computate ed iscritte imposte differite attive a fronte del futuro beneficio fiscale ad esse connesso, nei limiti dei risultati imponibili realizzabili secondo una proiezione fiscale entro un periodo di tempo ragionevole definito in 5 anni.

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

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

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

### **Cambiamento dei principi contabili**

Di seguito si riportano i criteri contabili seguiti in occasione dei cambiamenti di principi contabili volontari o anche obbligatori qualora non siano previste regole specifiche differenti.

Il cambiamento di un principio contabile è rilevato nell'esercizio in cui viene adottato ed i relativi fatti ed operazioni sono trattati in conformità al nuovo principio che viene applicato considerando gli effetti retroattivamente. Ciò comporta la rilevazione contabile di tali effetti sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio.

Ai soli fini comparativi, quando fattibile o non eccessivamente oneroso, viene rettificato il saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio precedente ed i dati comparativi dell'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

Quando non è fattibile calcolare l'effetto cumulato pregresso del cambiamento di principio o la determinazione dell'effetto pregresso risulti eccessivamente onerosa, la Società applica il nuovo principio contabile a partire dalla prima data in cui ciò risulti fattibile. Quando tale data coincide con l'inizio dell'esercizio in corso, il nuovo principio contabile è applicato prospetticamente.

### **Correzione di errori**

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

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

Gli errori non rilevanti commessi in esercizi precedenti sono contabilizzati nel conto economico dell'esercizio in cui si individua l'errore, nella voce corrispondente per natura.

---

### **FATTI DI RILIEVO INTERCORSI DURANTE L'ESERCIZIO**

---

Non si segnalano particolari fatti di rilievo interscorsi durante l'esercizio, se non, il rilascio della struttura Palazzo Cornalia in Milano, secondo gli accordi già interscorsi nel 2021 con Coima SGR, come approfondito nell'ambito della relazione sulla gestione.

---

### **EVENTI SUCCESSIVI**

---

Ai sensi dell'articolo 2428 c.c. non si segnalano particolari eventi di carattere gestionale interscorsi nel corso del successivo esercizio.

### **STATO PATRIMONIALE**

#### **Descrizione voci dell'attivo**

## B IMMOBILIZZAZIONI

### A) I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	€	5.703.956
Saldo al 31/12/2023	€	8.597.692
Variazione	€	-2.893.736

VOCE	VALORE AL 31/12/23	INCREMENTI	DECREMENTI	AMM.TO 2024	SVALUTAZIONE	VALORE AL 31/12/24
Costi di impianto e ampliamento Palazzo Navona RM	38.739			4.599		34.140
<b>COSTI DI IMPIANTO E AMPLIAMENTO</b>	<b>38.739</b>			<b>4.599</b>		<b>34.140</b>
Marchi	6.281			1.068		5.213
<b>CONCESSIONI, LICENZE E MARCHI SIMILI</b>	<b>6.282</b>			<b>1.068</b>		<b>5.213</b>
Avviamento Hotel Sole al Pantheon RM	1.198.914			117.109		1.081.805
Avviamento Affittacamere via della Rosetta RM	158.193			27.705		130.488
Avviamento Palazzo Navona RM	3.376.124			401.479		2.974.645
<b>AVVIAMENTO</b>	<b>4.733.231</b>			<b>546.293</b>		<b>4.186.938</b>
Lavori di miglioria Hotel Sole Al Pantheon RM	439.790	59.523		75.396		423.917
Lavori di miglioria Palazzo Cornalia MI	2.172.679			2.172.679		0
Lavori di miglioria Palazzo Navona	21.216	14.281		23.001		12.496
Altri costi pluriennali (spese notarili Hotel Sole Al Pantheon RM)	62.211			10.895		51.316
Altri costi pluriennali (transazione Palazzo Navona RM)	982.037			116.781		865.256
Altri costi pluriennali (spese accessorie transazione Palazzo Navona RM)	141.506			16.827		124.679
<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>3.819.440</b>	<b>73.804</b>		<b>2.415.580</b>		<b>1.477.665</b>
<b>Totale</b>	<b>8.597.692</b>	<b>73.804</b>		<b>2.967.540</b>		<b>5.703.956</b>

Nell'esercizio le immobilizzazioni immateriali registrano un decremento complessivo di € 2.893.736, di cui euro 2.172.679 relativi al completamento degli ammortamenti riferibili alle capitalizzazioni insistenti sul Palazzo Cornalia, il quale, in coerenza con gli accordi precedentemente intercorsi con il Gruppo Apollo (acquirente del perimetro immobiliare ricadente nel Project Dream), è stato rilasciato dietro pagamento del relativo indennizzo.

Le variazioni in aumento sono principalmente conseguenti al completamento di lavori di ristrutturazione dell'ulteriore appartamento destinato ad attività ricettiva collegato all'Hotel Sole al Pantheon.

Non essendovi indicatori di perdite durevoli di valore, la società non ha proceduto ad effettuare svalutazioni.

### B) II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	€	6.923.803
Saldo al 31/12/2023	€	7.355.552
Variazione	€	-431.749

VOCE	COSTO STORICO AL 31/12/2023	INCREMENTI	DECREMENTI	RILASCIO F.DO	COSTO STORICO AL 31/12/2024	AMM.TO 2024	F.DO AMM. AL 31/12/2024	SVALUTAZIONE	VALORE NETTO
Fabbricati	8.100.000	235.959			8.335.959	600.022	2.335.735		6.000.224
Impianti e macchinari	429.537	4.100	5.429	5.429	428.208	37.740	138.276		289.932
Impianti telefonico	38.169				38.169	964	37.484		685
Macchine d'ufficio	124.181	3.949	6.394	6.394	121.736	12.333	105.474		16.262
Mobili arredi	904.838	108.765	151.148	151.148	862.455	122.251	378.533		483.922
Altre immobilizzazioni	193.253	13.522	8.067	8.067	198.708	24.733	65.930		132.778
<b>Totale</b>	<b>9.789.978</b>	<b>366.295</b>	<b>171.038</b>	<b>171.038</b>	<b>9.985.235</b>	<b>798.043</b>	<b>3.061.432</b>		<b>6.923.803</b>

Rispetto al precedente esercizio si registra una diminuzione complessiva di euro 431.749.

Le principali movimentazioni che interessano nel periodo le immobilizzazioni materiali riguardano:

- Gli incrementi di euro 366.295, afferenti in via principale il rinnovo dell'impianto di climatizzazione e condizionamento presso l'immobile di Via Calderon de la Barca per euro 235.959, oltre all'acquisto di arredi ed altre immobilizzazioni destinate al nuovo appartamento a destinazione ricettiva collegato al Sole al Pantheon per euro 106.189.
- La riduzione complessiva di euro 171.038 è relativa alla vendita di arredi, macchine da ufficio ed altre attrezzature presenti presso la struttura Palazzo Cornalia, dalla quale la società ha ricavato una plusvalenza pari ad euro 225.000.

Completano le movimentazioni delle immobilizzazioni, gli ammortamenti di periodo pari ad euro 798.043, i quali incrementano i Fondi ammortamento che assommano ad un totale complessivo di euro 3.061.432, al netto dei relativi rilasci.

Anche per le immobilizzazioni materiali, non essendovi indicatori di perdite durevoli di valore, la società non ha proceduto ad effettuare svalutazioni, oltre a quelle già effettuate negli anni precedenti.

## B) III Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	€	11.879.257
Saldo al 31/12/2023	€	11.682.752
Variazione	€	196.505

TITOLO	SCADENZA	ISIN	NOMINALE	VALORE AL 31/12/23	VALORE C.A. 2023	VALORE C.A. 2024
BTP 1,6%	01/06/2026	IT 0005170839	4.000.000	4.100.000	4.025.830	4.006.755
BTP ITALIA IND.	28/10/2027	IT 0005388175	4.000.000	3.775.385	3.876.833	3.906.554
CCTEU IND.	15/09/2025	IT 0005331878	4.000.000	3.807.367	3.933.682	3.965.949
				<b>11.682.752</b>	<b>11.836.345</b>	<b>11.879.257</b>

I titoli sopra rappresentati costituiscono l'investimento effettuato nel corso del 2020, attraverso la Banca Generali in qualità di depositaria; i titoli sono stati iscritti nelle immobilizzazioni al loro valore di acquisto in una logica di investimento di lungo periodo; alla data di predisposizione del bilancio non si ravvisano perdite durevoli di valore, tali da giustificare una svalutazione dei titoli immobilizzati in bilancio.

La società ha provveduto all'aggiornamento del valore patrimoniale al costo ammortizzato.

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C) I Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	€	39.296
Saldo al 31/12/2023	€	69.805
Variazione	€	-30.509

2024	Palazzo Navona	Sole Al Pantheon	TOTALI
Frigo Bar	2.372	603	2.975
Linea Cortesia	3.798	7.154	10.952
Prodotti Pulizia Camere	859	227	1.086
F&B	16.433	1.576	18.009
Cancelleria e Stampanti	5.761	513	6.274
<b>TOTALI</b>	<b>29.223</b>	<b>10.072</b>	<b>39.296</b>

Le rimanenze consistono principalmente in merci varie, F&B, prodotti per linea di cortesia e pulizia camere, le stesse sono valutate al costo.

### C) Il Crediti

Saldo al 31/12/2024	€	4.404.622
Saldo al 31/12/2023	€	5.238.350
Variazione	€	-833.728

VOCE	Importo	Entro 12mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Clienti	313.949	313.949		313.949
Crediti verso Controllante	985.469	985.469		985.469
Crediti tributari	1.737.870	1.737.870		1.737.870
Altri crediti	1.367.334	745.531	621.803	1.367.334
<b>Totale</b>	<b>4.404.622</b>	<b>3.782.819</b>	<b>621.803</b>	<b>4.404.622</b>

I crediti commerciali verso i clienti ammontano a € 313.949 e sono già esposti al netto del fondo svalutazione crediti di € 964.928.

Le principali voci che compongono il saldo dei crediti verso clienti sono così rappresentate:

- Euro 964.932 verso l'ex conduttore Atahotels spa per il mancato pagamento di canoni di locazione del secondo semestre 2014 e primo semestre 2015. Alla luce del più ampio contenzioso in essere, l'importo prudenzialmente è stato già considerato nei periodi precedenti nella stima del Fondo Svalutazione Crediti.
- Euro 164.713 per fatture da emettere alla controllante Fondazione per fee maturate relativamente ai servizi property su immobili non ceduti;
- Euro 79.936 per costi da riaddebitare agli acquirenti gli immobili ex usufrutto;
- Euro 33.284 per soggiorni presso le strutture alberghiere a seguito di prenotazioni effettuate presso Agenzie di Viaggio;
- Euro 33.584 per crediti verso SGR relativi a precedenti accordi transitori intervenuti successivamente alla dismissione immobiliare da parte di Enpam.

Come accennato, nel bilancio, i predetti crediti sono stati esposti al netto del relativo Fondo Svalutazione, il quale presenta il seguente dettaglio:

Fondo svalutazione al 31.12.23	Utilizzi 2024	Rilasci 2024	Residuo 31.12.2024	Attribuzione	
1.055.359	-	90.431	964.928	Crediti vs ex conduttori	964.928

Relativamente ai crediti nei confronti della Controllante si segnala che gli stessi sono esclusivamente riferibili al riaddebito degli oneri anticipati dalla società, sulla base del mandato di gestione immobiliare, e rifatturati nel corso del successivo esercizio, di cui euro 974.284 per fatture ricevute, ed euro 11.185 per trattenute a garanzia da svincolare; importi esclusi iva.

- Al credito ires per € 1.693.791 quale saldo al 31.12.24;
- Al credito irap per euro 44.079, quale saldo al 31.12.24;

Gli altri crediti, di euro 1.367.334 possono essere così declinabili:

- Entro l'esercizio successivo euro 745.531, costituiti principalmente dalle competenze bancarie per euro 591.098 e dagli incassi, sui canali Amex e 3C, a titolo di prenotazione e soggiorno da parte degli ospiti della linea alberghiera, importi che saranno riaccreditati sui conti correnti della società nel successivo esercizio;
- Oltre l'esercizio successivo, euro 621.803, sono riferibili in via principale ai depositi cauzionali versati in ossequio ai contratti di locazione delle strutture ricettive.

#### **IV Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2024	€	37.012.947
Saldo al 31/12/2023	€	30.716.854
Variazione	€	6.296.093

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2024	IMPORTO AL 31/12/2023	VARIAZIONI
Conti correnti bancari	36.999.307	30.694.131	6.305.176
Denaro in cassa	13.640	22.723	-9.083
<b>Totali</b>	<b>37.012.947</b>	<b>30.716.854</b>	<b>6.296.093</b>

Le giacenze al 31 dicembre 2024 consistono in depositi bancari privi di qualsiasi vincolo di disponibilità e sono iscritte al loro valore nominale.

I valori in cassa sono costituiti da denaro momentaneamente giacenti in cassa.

### C) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2024	€	45.129
Saldo al 31/12/2023	€	165.637
Variazione	€	-120.508

Il saldo di euro 45.129 è composto dal risconto di oneri di competenza del prossimo esercizio, principalmente relativi ad assicurazioni ed utenze.

### Descrizione voci del passivo

#### A) Patrimonio netto

Saldo al 31/12/2024	€	60.668.808
Saldo al 31/12/2023	€	58.203.066
Variazione	€	2.465.742

VOCE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	UTILI/PERDITE A NUOVO	RISULTATO DI ESERCIZIO	TOTALE
All'inizio dell'esercizio precedente	64.000.000	629.265	- 5.250.251	- 5.072.787	54.306.227
Destinazione del risultato di es.				5.072.787	
Riserva da rinuncia finanziamento soci					
Altre destinazioni		-			
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo di utili di esercizi precedenti			- 5.072.787		
Risultato dell'esercizio				3.896.839	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	64.000.000	629.265	- 10.323.038	3.896.839	58.203.066
Destinazione del risultato dell'esercizio				- 3.896.839	
Riserva da rinuncia finanziamento soci					
Altre destinazioni					
Altre variazioni					
Variazioni del capitale sociale					
Riporto a nuovo di utili di esercizi precedenti			3.896.839		
Risultato dell'esercizio corrente				2.465.742	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	64.000.000	629.265	- 6.426.199	2.465.742	60.668.808

Si ricorda come l'intero capitale sociale è posseduto dal socio unico Fondazione Enpam.

Si riporta inoltre il prospetto di utilizzo degli utili dell'esercizio precedente come consigliato dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.):

VOCE	IMPORTO	UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	UTILIZZO DEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI	
				Copertura Perdite	Altre ragioni
Capitale	64.000.000				
Riserva Legale	629.265	a-b-c	-		
Altre riserve di capitale					
Riserve di utile:					
Utili a nuovo	- 6.426.199			8.566.904	
<b>Totale</b>				<b>8.566.904</b>	
Quota distribuibile					
Quota non distribuibile					

## B) Fondo rischi e oneri

### B3) Fondo Rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2024	€	226.313
Saldo al 31/12/2023	€	226.313
Variazione	€	0

Il fondo che non presenta variazioni rispetto al precedente esercizio, accoglie anche la somma di euro 226.313 riferita a precedenti contenziosi ancora in essere

## C) Debiti

Saldo al 31/12/2024	€	5.112.256
Saldo al 31/12/2023	€	5.395.407
Variazione	€	-283.151

VOCE	Importo	Entro 12mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Acconti	187.045	187.045		187.045
Fornitori	2.739.253	2.739.253		2.739.253
Controllante	88.400	88.400		88.400
Tributari	767.126	767.126		767.126
Istituti previdenziali	3.300	3.300		3.300
Altri debiti	1.327.132	7.184	1.319.948	1.327.132
<b>Totale</b>	<b>5.112.256</b>	<b>3.792.308</b>	<b>1.319.948</b>	<b>5.112.256</b>

Gli acconti pari ad euro 187.045 fanno riferimento principalmente a prenotazioni registrate presso le strutture alberghiere. I debiti verso fornitori, fanno riferimento a fatture ricevute e da ricevere alla data di chiusura del bilancio, e possono essere così suddivisi:

- Debiti per fatture da liquidare euro 1.062.357 di cui relativi alla gestione alberghiera 584.266;
- Debiti per fatture da ricevere euro 1.726.174, di cui relativi alla gestione alberghiera 554.100;
- Note di credito da ricevere ed anticipi erogati euro 49.278.

I debiti verso la controllante afferiscono a partite infragruppo nette per somme incassate dalla società e da rimborsare alla Fondazione Enpam, in virtù del precedente mandato di gestione, di cui debiti lordi verso controllante pari ad euro 105.308 e crediti per euro 16.909.

I debiti tributari pari ad euro 767.126, si riferiscono al saldo iva del mese di dicembre per euro 404.343, al saldo delle ritenute pari ad euro 51.224, al saldo delle imposte di soggiorno di euro 10.015 per il Comune di Milano ed euro 81.667 per il Comune di Roma, oltre all'importo da versare al Comune di Roma relativamente al contenzioso ICI 2010/2011, inizialmente pari ad euro 439.750, ridottosi a seguito del predetto contenzioso, ad euro 219.875.

Gli altri debiti sono pari ad euro 1.327.132, di cui euro 1.319.948 con scadenza oltre l'esercizio successivo.

In particolare, in tale ultimo importo, sono contabilizzati depositi cauzionali per € 120.033, oltre alla somma da riconoscere alla cessionaria il ramo di azienda per le competenze maturate dal personale dipendente ceduto al 29.07.2022 che, alla data di chiusura del presente bilancio, assomma ad euro 1.199.915.

La parte del debito con scadenza entro l'esercizio, afferisce principalmente alle competenze erogate nel mese di gennaio in favore della Governace aziendale ed all'Organismo di Vigilanza.

#### **D) Ratei e risconti passivi**

Saldo al 31/12/2024	€	1.634
Saldo al 31/12/2023	€	1.876
Variazione	€	-242

Il saldo al 31.12.24 riguarda la quota parte di oneri di competenza del 2024 che avranno la loro manifestazione numeraria nel corso del prossimo esercizio.

---

### **CONTO ECONOMICO**

---

#### **A) Valore della Produzione**

##### **Ricavi della produzione**

Saldo al 31/12/2024	€	17.162.587
Saldo al 31/12/2023	€	20.154.702
Variazione	€	-2.992.115

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2024	IMPORTO AL 31/12/2023	VARIAZIONE COMPLESSIVA	
Ricavi gestione alberghiera	13.101.128	17.724.787	-	4.623.659
Ricavi per locazioni	1.542.339	1.525.433		16.906
Ricavi per gestione c/terzi	164.713	164.211		502
Altri ricavi	2.354.407	740.271		1.614.136
<b>Totale</b>	<b>17.162.587</b>	<b>20.154.702</b>	-	<b>2.992.115</b>

I ricavi per prestazioni assommano ad euro 14.643.467 e si riferiscono per euro 13.101.128 alla gestione alberghiera (di cui euro 12.870.916 per soggiorni, euro 231.536 per penalità trattenute a seguito di mancato check in, ed euro 1.323 per restituzioni in favore di ospiti) e per euro 1.542.339 alla gestione immobiliare diretta.

I ricavi della linea alberghiera segnano una fisiologica variazione negativa di euro 4.623.659 dovuta in parte al rilascio del Palazzo Romana nel corso del 2023 ed in parte alla chiusura, già dall'inizio di novembre, del Palazzo Cornalia, al fine di attuare tutte le necessarie iniziative funzionali al successivo rilascio avvenuto a fine esercizio.

I ricavi da locazione come noto, sono riferibili alla locazione dell'immobile in proprietà superficaria locato alla AMA SpA.

Gli altri ricavi pari ad euro 2.519.120 comprendono:

- le fee maturate sulla base del mandato Enpam per la gestione delle strutture alberghiere non alienate nell'ambito del Project Dream, pari ad euro 164.713;
- l'indennizzo di euro 2.000.000, corrisposto alla società, a seguito dell'anticipato rilascio del Palazzo Cornalia, secondo accordi già intercorsi nel 2021 con la SGR di riferimento;
- il rimborso dell'imposta di registro, sulla locazione in essere con la Municipalizzata pari ad euro 7.712;
- la plusvalenza da alienazione cespiti conseguita sugli arredi e attrezzature relative al Palazzo Cornalia per euro 225.000;
- altri proventi per euro 119.495 di cui euro 90.431 relativi al rilascio di parte del previgente Fondo Svalutazione Crediti.

### Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	€	15.360.781
Saldo al 31/12/2023	€	16.196.876
Variazione	€	-836.095

Di seguito si riporta il dettaglio dei costi della produzione

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2024	IMPORTO AL 31/12/2023	VARIAZIONE COMPLESSIVA	
Costi per acquisto di materie prime	807.972	1.058.113	-	250.141
Costo per servizi	8.169.072	9.786.569	-	1.617.497
Costo per godimento beni di terzi	2.112.236	2.326.445	-	214.209
Costo del personale	128.185	94.175		34.010
Ammortamenti	3.765.585	2.348.606		1.416.979
Svalutazione immobilizzazioni		9.083	-	9.083
Variazione delle rimanenze	30.509	-	4.837	35.346
Oneri diversi di gestione	347.222	578.722	-	231.500
<b>Totale</b>	<b>15.360.781</b>	<b>16.196.876</b>	-	<b>836.095</b>

I costi registrano, rispetto al precedente esercizio, una riduzione pari ad euro 836.095, di seguito il dettaglio.

In particolare, la voce B6) del conto economico, comprende essenzialmente oneri relativi alla gestione alberghiera, riferibili al food end beverage per euro 504.511, oneri per costi camere e linea di cortesia per euro 147.001, materiali di pulizia, di consumo e manutenzione per euro 76.948 oltre ad attrezzature, stigliature, cancelleria ed acquisti vari per euro 79.167.

Relativamente ai costi per servizi, il dettaglio è il seguente:

Servizi relativi alla linea di gestione alberghiera euro 7.589.276, comprensivi di euro 12.830 per conguagli relativi al Palazzo Romana, e riferibili alle seguenti spese:

- utenze per acqua, luce e gas, telefonia euro 268.514;
- servizio esternalizzato di struttura alberghiera (personale, pulizia camere, servizi commerciali) euro 4.389.615;
- software e servizi web euro 291.995;
- manutenzioni euro 273.047;
- noleggio biancheria euro 260.544;
- servizi di agenzia e incasso euro 1.474.025
- servizi per supporto direzionale, amministrativo e legale (privacy) euro 316.919
- diritti Siae euro 10.471;
- pubblicità, mostre e fiere euro 39.202;
- assicurazioni euro 34.445;
- smaltimento rifiuti, interventi tecnici, trasporti e vigilanza euro 213.623;
- commissioni e spese bancarie 16.876.

Servizi corporate euro 579.795 di cui:

- Utenze per servizi telefonici, connessione internet e software per euro 75.974;
- Governance, OdV e Sindaco Revisore Unico euro 100.429;
- Servizi contabili, fiscali, amministrativi, legali e RSPP 357.860;
- Assicurazioni euro 20.730;
- Servizi vari euro 24.791

A tal proposito si evidenzia che, con Assemblea del Socio tenutasi in data 29.04.2022, fu deliberato, previa opportuna modifica statutaria, la presenza di un Amministratore Unico e di un Sindaco/Revisore Unico, in luogo del precedente Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale; la stessa Assemblea deliberò in merito ai compensi, l'indennità annua di euro 60.000 per l'Amministratore ed euro 35.000 per il Sindaco/Revisore Unico.

Con Assemblea del 28.04.2023, in occasione del rinnovo della Governance, è stata stabilita una indennità in favore dell'Amministratore di euro 30.000, riconfermata con assemblea del 19.04.2024.

Si segnala inoltre che, ai sensi del n.16 dell'art. 2427 del c.c., non vi sono né anticipazioni né crediti concessi agli amministratori ed ai sindaci, né impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

Relativamente agli altri costi della produzione si segnala che:

- ✓ il costo per godimento dei beni di terzi è relativo principalmente ai canoni di locazione delle strutture alberghiere "Antico Albergo del Sole Al Pantheon", "Palazzo Navona" e "Palazzo Cornalia".

- ✓ Il costo del personale include quello per le risorse in distacco dalla Fondazione Enpam, oltre ad oneri pagati in sede conciliativa con un ex dipendente della società;
- ✓ Gli ammortamenti assommano ad € 2.967.541 per le immobilizzazioni immateriali e ad euro 798.044 per le materiali; l'incremento è riconducibile alle quote residue degli oneri pluriennali capitalizzati sulla struttura rilasciata nel mese di dicembre 2024.
- ✓ La variazione delle rimanenze di pertinenza della linea alberghiera, consiste nella differenza tra le giacenze iniziali di magazzino per generi alimentari, bevande e prodotti per linea di cortesia, rispetto alla conta fisica eseguita alla fine dell'esercizio;
- ✓ Tra gli oneri diversi di gestione è rappresentata l'Imposta municipale (I.M.U.) di competenza dell'esercizio 2024 (euro 187.982), la tassa sui rifiuti (euro 54.028) oltre a tasse, concessioni governative, imposta di registro, rettifiche contabili e (euro 105.212).

## B) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	€	1.166.302
Saldo al 31/12/2023	€	503.434
Variazione	€	662.868

VOCE	IMPORTO AL 31/12/2024	IMPORTO AL 31/12/2023	VARIAZIONE
Proventi finanziari	1.166.443	506.657	659.786
Oneri finanziari	141	3.223	- 3.082
<b>Totale</b>	<b>1.166.302</b>	<b>503.434</b>	<b>656.704</b>

### Proventi finanziari

Sono rappresentati per euro 389.393 dagli interessi maturati sugli investimenti in titoli di stato italiani, per euro 770.022 da interessi attivi maturati sui conti correnti bancari e per euro 7.027 per interessi sul deposito cauzionale da incassare a seguito del rilascio del relativo immobile avvenuto nel mese di dicembre.

### Oneri finanziari

Sono prevalentemente rappresentati da interessi e perdite su cambi.

### Imposte di esercizio

Sulla base della normativa vigente si registrano imposte di esercizio per euro 502.363 a titolo di Ires (234.962)/Irap (267.401). Di seguito si riporta la riconciliazione delle imposte sul reddito (IRES e IRAP) tra le imposte teoriche, calcolate con il tax rate teorico, e quelle effettivamente imputate in bilancio:

IRES	Imponibile	Imposta	Tax rate
Risultato prima delle imposte	2.968.106		24%
IRES teorica dell'esercizio		712.346	
Aliquota teorica d'imposta			
<i>Riconciliazione</i>			
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi			
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi			
Tassazione delle differenze temporanee da esercizi precedenti			
Deduzione delle differenze temporanee da esercizi precedenti			
Differenze in aumento che non si riverteranno negli esercizi successivi	2.692.737	646.257	
Differenze in diminuzione che non si riverteranno negli esercizi successivi	- 89.979	- 21.595	
Perdite pregresse	- 4.456.692	- 1.069.606	
<b>Imponibile Fiscale</b>	<b>1.294.131</b>		
IRES corrente dell'esercizio	-	267.402	
Aliquota effettiva d'imposta	-	-	21%
IRAP	Imponibile	Imposta	Tax rate
Risultato prima delle imposte	2.968.106		
IRAP teorica dell'esercizio		143.063	
Aliquota teorica d'imposta			4,82%
<i>Riconciliazione</i>			
Componenti negative escluse dalla base imponibile e altre var. in aumento	3.073.102	148.124	4,99
Componenti positive escluse dalla base imponibile e altre var. in dim.	- 1.166.469	- 56.224	1,89
Deduzioni Irap	-	-	-
Imponibile fiscale	4.874.739		
IRAP corrente dell'esercizio		234.962	
Aliquota effettiva d'imposta			7,92

## ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai sensi dell'articolo 2427 si segnala quanto segue:

**n° 3 bis** non si è provveduto ad effettuare riduzione di valore alle immobilizzazioni immateriali;

**n° 5** non si possiedono partecipazioni in imprese controllate o collegate;

**n° 6 bis** non si registrano effetti significativi nelle variazioni nei cambi valutari;

**n° 6 ter** non sussistono debiti o crediti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine;

**n° 8** non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo patrimoniale;

**n°16** i compensi spettanti agli organi di Amministrazione e Controllo sono commentati nella sezione relativa ai costi per servizi;

**n° 16 bis** si registrano compensi per revisione come indicato nel paragrafo dei costi per servizi;

**n° 22** non sono stati negoziati contratti di leasing;

**n° 22 bis** si segnala che esistono le seguenti transazione avvenute a costi di mercato:

- Ricavi correlati al compenso di Property e Facility management per € 164.713;
- Rimborso alla Fondazione Enpam delle eccedenze rispetto al minimo tabellare per il personale distaccato per € 93.185;

**n°22 ter** non si segnalano operazioni fuori bilancio.

**n. 22 quater** non si segnalano fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio.

**n. 22 septies** relativamente al risultato di esercizio, si propone di destinarlo a copertura delle perdite pregresse.

---

## BILANCIO DELL'ENTE CHE ESERCITA LA DIREZIONE E COORDINAMENTO

---

Ai sensi dell'articolo 2497 bis c.c. si comunica che la società è sottoposta a direzione e coordinamento da parte del socio unico Fondazione Enpam (Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Medici ed Odontoiatri), di cui si allegano i dati dell'ultimo bilancio approvato al 31/12/2023.

Stato Patrimoniale Attivo	31.12.2023	Stato Patrimoniale Passivo	31.12.2023
Immobilizzazioni	9.337.986.744	P. netto	25.848.560.551
Attivo circolante	16.503.143.088	Fondi rischi e oneri	34.560.531
Ratei e risconti attivi	275.463.080	TFR	19.124.460
		Debiti	208.123.310
		Ratei e risconti passivi	6.224.060
<b>Totale</b>	<b>26.116.592.912</b>		<b>26.116.592.912</b>

Conto economico	31.12.2023
Valore della produzione	3.550.450.884
Costi della produzione	3.415.627.180
Differenza	134.823.704
Proventi e oneri finanziari	695.443.454
Rettifiche attività finanziarie	- 280.996.410
Risultato prima delle imposte	549.270.748
Imposte	10.925.194
<b>Utile di esercizio</b>	<b>538.345.554</b>

---

## CONCLUSIONI

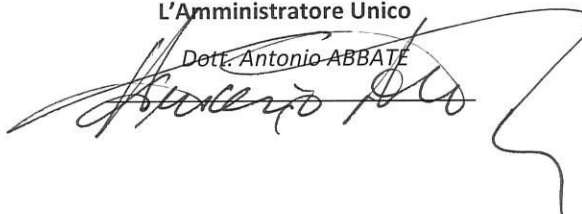
---

Il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il presente bilancio è conforme al documento in versione XBRL presentabile presso la CCIAA di Roma.

L'Amministratore Unico

Dot. Antonio ABBATE



## RELAZIONE UNITARIA DEL SINDACO UNICO DELLA ENPAM REAL ESTATE S.R.L.

Al Socio Unico della ENPAM REAL ESTATE S.r.l.

### Premessa

Il Sindaco Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c. così come richiamate dall'art. 2477 c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c."

### A) Relazione del Revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n.39

#### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

##### Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della ENPAM REAL ESTATE S.r.l. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

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

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

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente 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.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

##### *Responsabilità degli Amministratori e del Sindaco Unico per il bilancio d'esercizio*

L'Amministratore Unico è responsabile 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 dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile 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. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio

d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

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

### ***Responsabilità del Revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio***

I miei 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 mio 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, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio 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;
- ho 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;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico 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, sono tenuto 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 mio giudizio. Le mie 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;



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

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### **Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, co. 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del d.lgs. 39/10**

L'Amministratore Unico della ENPAM REAL ESTATE S.r.l. è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della ENPAM REAL ESTATE S.r.l. al 31 dicembre 2024;
- esprimere un giudizio sulla conformità della relazione sulla gestione alle norme di legge;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

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

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

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

#### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.**

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e 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.

Ho partecipato alle assemblee dei Soci e mi sono incontrato con l'Amministratore Unico e, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio Sociale.



Ho acquisito dall'Amministratore Unico, 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, in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho incontrato l'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del Modello Organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

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

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia 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 ho osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai Soci ex art. 2408 c.c.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Sindaco Unico pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non ho 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 e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

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

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a mia conoscenza, l'Amministratore Unico, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

## **B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, non rilevo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dall'Amministratore Unico. Il Sindaco Unico concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'Amministratore Unico.

Con l'approvazione del bilancio a 31 dicembre 2024 scade il mandato triennale del sottoscritto Sindaco Unico. Nel ringraziare per la fiducia accordata, invito il Socio Unico a deliberare a riguardo.

Roma, 7 aprile 2025



Nicola Lorito



Shape the future  
with confidence

# Enpam Real Estate S.r.l.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

Relazione della società di revisione indipendente

**EY****Shape the future  
with confidence**EY S.p.A.  
Via Lombardia, 31  
00187 RomaTel: +39 06 324751  
Fax: +39 06 324755504  
ey.com

## Relazione della società di revisione indipendente

Al Socio unico della  
ENPAM Real Estate S.r.l.

### Giudizio

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

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

### Elementi alla base del giudizio

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

### Altri aspetti

La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, la revisione legale ex art. 2477 del Codice Civile è stata svolta da altro soggetto, diverso dalla scrivente società di revisione.

### Responsabilità dell'amministratore unico e del sindaco unico per il bilancio d'esercizio

L'amministratore unico è responsabile 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.

L'amministratore unico è responsabile 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. L'amministratore unico utilizza 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 sindaco unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.



Shape the future  
with confidence

## 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 dall'amministratore unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'amministratore unico 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 dai principi di revisione internazionali (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.

Roma, 7 aprile 2025

EY S.p.A.

Mauro Ottaviani  
(Revisore Legale)