

PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

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

SIF ITALIA S.p.A.

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL
BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2023**

SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 -20100 MILANO (MI) Capitale sociale Euro [3.552.375,00](#) [Versati](#) 3.552.375,00

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2023

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al **31/12/2023** riporta un risultato positivo pari a **euro 568.625,00**.

Introduzione

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

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

Il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2023. Si evidenzia che il bilancio è stato redatto con riferimento alle norme del Codice civile, nonché nel rispetto della normativa fiscale vigente.

Ulteriori informazioni

In merito alla normativa relativa i rapporti con parti correlate ai sensi degli art. 2427 e 2428 c.c. si segnala che le operazioni effettuate con tali soggetti, che afferiscono la gestione ordinaria, sono state concluse a condizioni di mercato e di reciproca convenienza. Le operazioni effettuate si riferiscono ad importi non superiori ai 30.000,00 euro. Per ulteriori dettagli in merito ai rapporti con le parti correlate, si rinvia alla specifica sezione riportata nella nota integrativa al bilancio consolidato di gruppo

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

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

L'attività di amministrazione è svolta dalla società attraverso la nomina da parte dell'assemblea dei diversi condomini in gestione (circa 1.300). Nel momento in cui i condomini, attraverso l'assemblea, attribuiscono la nomina di amministratore del condominio alla società, si mettono in rapporto con un soggetto collettivo, il quale affiderà volta per volta il concreto svolgimento delle mansioni alle persone fisiche (dipendenti e collaboratori), facenti parte l'ente collettivo stesso. Saranno queste persone che svolgeranno formalmente le attribuzioni tipiche previste per l'amministratore, rispondendo però della responsabilità sia nei confronti dei condomini che della società per la quale operano.

Le attività che l'amministratore di condominio è chiamato per legge a svolgere non richiedono più, infatti, una sua personale prestazione, ma solo gli impongono di assumersene la responsabilità. Il condomino, in buona sostanza, non pretende che il rendiconto della gestione sia personalmente redatto dall'amministratore, ben potendo tale incombenza essere svolto da qualche suo collaboratore: l'importante però è che venga redatto nel rispetto dei principi contabili e di trasparenza. Ciò significa che il condomino, più che fidarsi della persona fisica dell'amministratore, confida nell'esatto adempimento da parte di costui dei compiti che la legge prevede: la sua scelta quindi viene condizionata, piuttosto che dalla personale capacità dell'amministratore,

dall'organizzazione operativa che questi è in grado di mettere in campo al fine di amministrare correttamente il suo condominio. Ecco allora che oggi il mandato conferito all'amministratore ha perso quel carattere personale che prima innegabilmente lo caratterizzava, quando cioè l'amministrare un condominio richiedeva solo una capacità nel fare i conti ed una cristallina onestà nel maneggiare i soldi altrui. Gli incarichi e le attribuzioni previste per la società verranno quindi conferiti, di volta in volta, ai soggetti operanti all'interno della società, siano questi gli amministratori o i dipendenti della stessa, tutti, in ogni caso, accumulati dal possesso dei requisiti morali e professionali, obbligatori per la nomina. Questi soggetti, essendo appartenenti alla società nominata per l'incarico, avranno anche una duplice funzione di rappresentanza: da un lato sarà, infatti, rappresentante, con la società, del condominio in quanto amministratore dello stesso e, dall'altro, rappresentante della società amministratrice nei confronti dei condomini/clienti e degli eventuali terzi. Tali soggetti, quindi, incaricati dalla società nominata amministratrice, dovranno svolgere l'effettiva attività di amministrazione del condominio come addetti della società stessa. Si può dire, in un certo senso, che avviene una doppia attribuzione dell'incarico: i condomini, attraverso la delibera di nomina, assegnano l'incarico alla società, la quale esercita l'attività di amministrazione attraverso la coordinazione del lavoro delle persone fisiche, a loro volta professioniste nell'ambito del condominio, che al suo interno operano.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività, nel corso dell'esercizio 2023 è stata svolta, dalla società, nella sede di Milano, e nelle sedi secondarie di Verona e Parma e attraverso le società controllate nelle località di: Roma, Domodossola, Trieste, Reggio Emilia, Brescia, Chiari, Roma e Chiavari.

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

Società	partecipazione	controllo	attività svolta
- Gestim Elaborazione Dati Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Home Service Italia Srl	87.75%	si	Amministrazione di stabili
-Turotti & Partners Italia Srl	61.50%	si	Amministrazione di stabili
- Studio A. Bononi Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Gestionestabili Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Studio Campana Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Salvetti Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Casa Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Condominio Benessere Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- SC.OT Servizi Srl	88.98%	si (1)	Amministrazione di stabili
- Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	90.92%	si (2)	Amministrazione di stabili
- Chiavari Amministrazioni Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Power Point City Car Srl	50%	si (3)	Resellers

(1) Posseduta attraverso Home Service Italia Srl per il 90% e per il 10% direttamente da Sif Italia Spa

(2) La società è posseduta al 74,13% dalla Home Service Italia Srl e al 25,87% dalla Sif Italia Spa.

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

Le variazioni nella struttura del Gruppo intervenute nel corso dell'esercizio: (i) in data 22 marzo 2023 ha acquisito la quota del 100% della società "Casa srl", operante nel territorio di Lecco; (ii) in data 21 aprile 2023 è stato acquistato il 10% del capitale sociale della società "Sc.Ot Servizi Srl", quest'ultima già posseduta per il 90% dalla controllata Home Service Italia Srl; (iii) in data 11 dicembre 2023 ha acquistato la quota del 100% della società "Chiavari Amministrazioni Srl", operante nel territorio di Chiavari. Tutte le operazioni di M&A sono state preventivamente autorizzate dal CDA.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'articolo 119 del decreto-legge n.34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) ha introdotto una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici (cd superbonus). La disciplina è stata più volte modificata, in particolare, rimodulando l'importo della misura, con scadenze differenziate, in base al soggetto beneficiario.

In sintesi, per gli interventi effettuati, il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 90% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile-ENEA con cadenza mensile, pubblica i dati nazionali e regionali, relativi all'utilizzo del superbonus. In base agli ultimi dati disponibili al 31 agosto 2023, erano in corso 425.351 interventi edilizi incentivati, per circa 85 miliardi di investimenti ammessi a detrazione.

Dalla ripartizione degli interventi in base alla tipologia degli edifici interessati emerge che sono 73.837 i lavori condominiali avviati (73,9% già ultimati), che rappresentano il 55,2% del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente 236.473 (91% già realizzati), che rappresentano il 31,8% del totale investimenti e 115.035 (93,3% realizzati che rappresentano il 13,1% degli investimenti).

Secondo i dati ISTAT il numero di edifici residenziali in Italia è di 12.187. 698 e di questi i condomini, secondo le stime più diffuse, sono circa 1,2 milioni (in cui vivono 14 milioni di persone). Pertanto, la misura ha avuto un impatto su poco più del 6 per cento del totale condomini italiani e su poco meno del 3,5 per cento del totale degli edifici residenziali censiti in Italia.

L'investimento medio risulta così ripartito: condomini 639.830,67€; edifici unifamiliari 117.439,42€; unità immobiliari funzionalmente indipendenti 98.493,44 €, castelli 281.586,18€.

L'ENEA ha altresì preso in considerazione nel suo Rapporto annuale efficienza energetica 2022 anche l'impatto dei lavori previsti dalla disciplina del superbonus sul fronte dei prezzi degli immobili (secondo dati forniti Federazione italiana agenti immobiliari professionali). È risultato che circa il 39,2% del campione ha potuto apprezzare un aumento (molto rilevante o rilevante) dei prezzi delle case da ristrutturare, percentuale che scende al 37,5% nel caso di immobili nuovi.

In termini geografici, la regione con più lavori avviati è la Lombardia (67.623 edifici per un totale di oltre 15,6 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione), seguita dal Veneto (53.1 interventi e 8,1 miliardi di euro d'investimenti) e dalla Emilia-Romagna (37.3 interventi già avviati e 7,7 miliardi di euro di investimenti).

Sull'impatto della misura sull'economia nazionale si è espresso anche il Governo nella Nota di Aggiornamento del Documento di Economia e Finanza-NADEF 2023. Nella NADEF si rappresenta che ai costi delle due misure del superbonus 110 e del bonus facciate, oggetto di significative revisioni al rialzo (nel 2022, ad esempio, la stima dei costi è stata rivista al rialzo dal 2,6 al 2,8 per cento del PIL), si contrappongono impatti positivi, ma di difficile quantificazione sul PIL. Per quanto riguarda la finanza pubblica, si ritiene comunque che lo stimolo esercitato dai provvedimenti sull'attività economica e sul gettito fiscale non sia stato sufficiente a compensarne i costi.

La crescita del citato settore fino al 31/12/2023 ha influenzato positivamente anche il conto economico della società, la quale amministra immobili che usufruito di adeguamenti alle sempre crescenti norme edilizie o necessitano di ristrutturazioni

Per quanto riguarda la società, anche l'esercizio chiuso deve intendersi estremamente positivo.

Al dato positivo hanno contribuito sicuramente alcuni acquisti degli studi professionali avvenuti nel corso dell'anno ma anche e soprattutto i compensi rinvenienti dalla gestione di diversi bonus fiscali dedicati alle ristrutturazioni edilizie.

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

Le peculiarità del mercato italiano

La strada intrapresa da "Sif Italia" deve fare necessariamente i conti con la peculiarità del mercato italiano che, escludendo le 4 o 5 città metropolitane è fatto prevalentemente di provincia e di condomini poco numerosi che prediligono un rapporto fiduciario e personale con l'amministratore (persona fisica) pur se appartenente ad una struttura societaria o ad un network. In pratica il condòmino italiano non rinuncia all'efficienza dell'organizzazione, all'efficacia del pronto intervento, alla serenità del call center h24, ma vuole comunque avere la possibilità di interfacciarsi con un interlocutore in carne ed ossa che conosce le sue peculiarità, le sue abitudini, i suoi bisogni.

È lo stesso concetto che ritroviamo in medicina. Va bene le strutture diagnostiche, va bene lo specialista al bisogno, ma il medico di famiglia sa come sono fatto e mi conosce da ragazzino per fare il meglio per me.

Non si tratta di salvaguardare - come la foca monaca - dall'estinzione certa l'amministratore chiocchia – come è stato definito di recente l'amministratore tradizionale - ma di attuare quel giusto mix tra un'impostazione tradizionale appunto, dove il condòmino ha un rapporto fiduciario, diretto e frequente con l'amministratore e quella più evoluta con un rapporto più asettico ma che predilige risultati di gestione efficiente e soprattutto la valorizzazione dell'immobile.

La “Vision” della società

Il connubio perfetto tra building e facility management, problem solving, standardizzazione dei servizi e rapporto fiduciario è senza dubbio la via del futuro in ambito gestionale. Con questo modello si garantisce: efficienza organizzativa, servizi efficaci, affidabilità, multidisciplinarietà, informatizzazione delle attività da un lato e personalizzazione, problem solving, interfacciamento unico, rapporti fidelizzati dall'altro lato.

Nulla di diverso dai modelli francesi o spagnoli, perché la certificazione di qualità è assicurata dalla normativa UNI in tutta Europa, la formazione abilitativa e continua è ormai consolidata in tutto il settore e la legge 220/2012, ha ben specificato i requisiti di natura soggettiva e oggettiva che deve possedere l'amministratore di condominio (persona fisica) sia esso appartenente ad una società di capitali (con i suoi dipendenti) o che eserciti come libero professionista.

L'amministratore di condominio Spa ha sicuramente vantaggi competitivi di non poco conto che il mercato apprezza sempre di più. Ad esempio, la capacità di negoziazione con i fornitori in funzione dei volumi gestiti determina condizioni privilegiate a beneficio dei condòmini, così come il processo di monitoraggio maniacale dei loro adempimenti genera un'ottima capacità di risposta finanziaria nei confronti dei fornitori.

L'evoluzione del mercato nel prossimo triennio

In Italia tutti auspicano l'arrivo di competitor, società energetiche, banche ed assicurazioni che timidamente si stanno avvicinando al mondo delle amministrazioni condominiali per arrivare al “consumatore finale”, ma nessuno conosce i tempi di realizzazione di tale scenario né le conseguenze che tale ingresso avrà sull'intero mercato italiano. Per ora le previsioni sono del tutto infondate. Pensare di limitarsi – oggi - a risolvere il problema contingente non basta più, esiste una necessità di riscontrare servizi aggiuntivi, legati non solo al “building”, ma anche allo spazio che lo circonda ed ai servizi alla persona. È un processo di evoluzione dei condòmini/consumatori finali che danno ormai per scontato i classici doveri dell'amministratore previsti dal codice civile e puntano ad avere un unico collettore di servizi magari fruibili in formato “smart”.

L'attenzione sarà sempre più rivolta a vivibilità, sostenibilità, qualità della vita; in una parola il «**tenant management**», cioè la gestione del condòmino “persona” e non del condòmino “proprietario”. In conclusione, il mercato italiano è ancora terra di conquista, ed è sicuramente lontana un'evoluzione del mercato, ma proprio per questo occorre prestare molta attenzione alla peculiarità del mercato condominiale italiano ed alla cultura degli stessi italiani, poco adatti alla standardizzazione in senso stretto ed alla massima personalizzazione. Lo sanno bene gli investitori istituzionali e le società di gestione del risparmio che in 25 anni hanno creato il mercato del property management, lo hanno reso maturo ed oggi è praticamente senza alcun valore aggiunto nella gestione integrata di un immobile proprio perché carente nella prestazione al “tenant”.

La Strategia di crescita

La strategia di sviluppo aziendale viene confermata secondo due linee di azione:

- 1) crescita organica mediante l'acquisizione di nuovi clienti e consolidamento dei rapporti con i clienti esistenti, anche mediante l'effettuazione di apposite campagne marketing e iniziative di valorizzazione del marchio;
- 2) crescita per linee esterne attraverso operazioni di M&A, tramite aggregazione, con alcune società attive nel settore dell'amministrazione di condomini e del property management. In particolare, con riferimento alla crescita per linee esterne, SIF Italia intende operazioni di integrazione e aggregazione nelle province in cui l'operatività del gruppo è già avviata, con l'obiettivo di generare economie di scala e ridurre i costi unitari di gestione per le unità in amministrazione o oggetto di property management.

Inoltre, al fine di ottimizzare i costi gestionali e rafforzare il brand all'interno del mercato, SIF Italia sta valutando di procedere ad operazioni di riorganizzazione infra-gruppo.

Comportamento della concorrenza

Sif Italia Spa è l'unica società italiana – amministratore di condominio – ad essere quotata in borsa, intraprendendo un percorso che ha portato negli ultimi due anni ad uno strappo metodologico e culturale di notevole impatto per l'intero mercato. Con la quotazione, la società, non ha puntato ad auspicare l'avvento dell'amministratore "imprenditore" per accelerare un processo di alfabetizzazione dei condòmini/consumatori finali, spesso ipotizzato dagli addetti ai lavori con un'evoluzione dell'amministratore in una figura professionale che non si limiti alla sola gestione delle parti comuni, ma che curi e gestisca i bisogni dei così detti "tenant", i condòmini del futuro, o meglio del presente (pensando al post covid); coloro che hanno sempre più la necessità di ricevere servizi allo spazio, alla proprietà esclusiva ed alla persona, in modalità smart ed in tempo reale.

Ad oggi le società con cui Sif Italia può confrontarsi per volume d'affari e ebitda appartengono a settori limitrofi (Property e Facility management o intermediazione immobiliare) non è possibile, pertanto, fare un raffronto omogeneo con la concorrenza in quanto sul mercato non esistono realtà paragonabili alla Sif Italia SpA. I prestatori di simili servizi costituiscono soprattutto una realtà polverizzata in tutto il territorio nazionale e sempre operante nell'ambito locale.

Clima sociale, politico e sindacale

Non si intravedono, per il settore in cui opera la società, rischi particolari se non quello dovuto all'impatto della conclusione dei bonus fiscali che comporterà la riduzione dei compensi straordinari dovuti alla loro gestione.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso deve intendersi positivo. Continuano a sentirsi i benefici, in termini di ricavi e di reddito derivanti dalle ristrutturazioni edilizie, sismabonus/risparmio energetico per le quali il legislatore italiano ha mantenuto anche per il 2023 i crediti fiscali che vanno dal 50% al 110% delle spese sostenute. Gli indici sotto riportati confermano le affermazioni riportate:

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi	5.259.175	5.396.590
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	1.399.410	1.902.443
Reddito operativo (Ebit)	825.577	1.625.111
Utile (perdita) d'esercizio	568.625	1.307.424
Attività fisse	4.519.618	4.440.816
Patrimonio netto complessivo	9.041.193	8.472.568
Posizione finanziaria netta	2.849.403	2.680.859

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

	31/12/2023	31/12/2022
valore della produzione	5.259.175	5.396.590
margine operativo lordo	1.399.410	1.902.443
Risultato prima delle imposte	892.586	1.790.636

Principali dati economici

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi netti	5.195.774	5.077.877	117.897
Proventi non caratteristici	63.401	318.713	-255.312

Costi esterni	2.048.266	1.587.943	460.323
Valore Aggiunto	3.210.909	3.808.647	-597.738
Costo del lavoro	1.811.499	1.906.204	-94.705
Margine Operativo Lordo	1.399.410	1.902.443	-503.033
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	573.833	277.332	296.501
Risultato Operativo	825.577	1.625.111	-799.534
Proventi e oneri finanziari	67.009	165.525	-98.516
Risultato Ordinario	892.586	1.790.636	-898.050
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	892.586	1.790.636	-898.050
Imposte sul reddito	323.961	420.212	-96.251
Risultato netto	568.625	1.370.424	-801.799

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	589.715	758.827	-169.112
Immobilizzazioni materiali nette	849.669	819.594	30.075
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	3.063.698	2.850.014	213.684
Capitale immobilizzato	4.503.082	4.428.435	74.647
Rimanenze di magazzino			
CoCrediti verso Clienti	2.224.085	2.223.957	128
Altri crediti	763.981	299.150	464.831
Ratei e risconti attivi	28.866	51.976	-23.110
Attività d'esercizio a breve termine	3.016.932	2.575.083	441.849
Altri crediti	365.002	0	365.002
Attività dell'esercizio a medio lungo termine	365.002	0	365.002
Debiti verso fornitori	343.942	175.362	168.580
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	201.426	242.313	-40.887
Altri debiti	537.697	319.502	218.195
Ratei e risconti passivi	10.022	13.729	-3.707
Passività d'esercizio a breve termine	1.093.087	750.906	342.181
Capitale d'esercizio netto	2.288.847	1.824.177	464.670
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	393.794	438.403	-44.609
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	206.345	22.500	183.845
Passività a medio lungo termine	600.139	460.903	139.236
Capitale investito	6.191.790	5.791.709	400.081
Patrimonio netto	-9.041.193	-8.472.568	-568.625
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	8.439	-23.709	32.148
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.840.964	2.704.568	136.396
Mezzi propri e indebitamento finanziario	-6.191.790	-5.791.709	-400.081

netto

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Margine primario di struttura	4.538.111	4.044.133
Quoziente primario di struttura	2,01	1,91
Margine secondario di struttura	5.138.250	4.505.036
Quoziente secondario di struttura	2,14	2,02

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

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2023, era la seguente (in Euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari	2.063.159	2.041.135	22.024
Denaro e altri valori in cassa	486	146	340
Disponibilità liquide	2.063.645	2.041.281	22.364
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	823.355	695.878	127.477
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	46.036	32.591	13.445
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	46.036	32.591	13.445
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.840.964	2.704.568	136.396
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	8.097	36.090	27.993
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	-16.536	-12.318	4.218
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	8.439	-23.709	32.148
Posizione finanziaria netta	2.849.403	2.680.859	168.544

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.
 Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.
 Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.
 Nel corso dell'esercizio la nostra società ha effettuato significativi investimenti in sicurezza del personale:
 1. sono stati adeguati i posti di lavoro al fini di evitare contatti diretti del personale;
 2. sono stati acquistati sistemi di verifica per gli accessi agli uffici sia dei dipendenti sia di terzi.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.
 Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.
 Nel corso dell'esercizio la nostra società non ha effettuato significativi investimenti in materia ambientali.

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

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	32.452

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

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

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

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
Studio A.Bononi Srl		8.240				

Home Service Italia Srl		96.666	
Power Point City Car Srl	378		12.017
Visibilia Editore SpA		121.345	
Totale	378	226.251	12.017

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

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

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

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

Rischio di credito

Non esiste un rischio di credito

Rischio di liquidità

Non si ravvisano rischi di tale natura in quanto la società ha adeguate disponibilità liquide.

Inoltre, si segnala che:

la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;

- esistono differenti fonti di finanziamento;
- non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità da quello delle fonti di finanziamento.

Rischio di mercato

- Per rafforzare la propria posizione di mercato, la società si avvale di un ufficio stampa e di pubblicità sui social e principali media di settore.

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

La società opera nel settore amministrazione di condomini conseguentemente le principali classi di rischio e grandezze in essere sono le seguenti;

- Rischio legato alla responsabilità derivante dallo svolgimento delle attività conseguenti alla carica di amministratore di condominio: azioni di responsabilità – di tipo civile, penale, fiscale o deontologico con richieste dei danni da parte dei soggetti terzi.
- Rischi connessi alla dipendenza di personale qualificato. L'attività della società dipende anche dalla capacità di attrarre e mantenere personale con esperienza adeguata ed elevata professionalità nell'attività di amministrazione di condomini e del *property management*, nonché più in generale, nella gestione degli immobili.
- Rischi connessi ai contratti di *property management e facility*. Questi contratti sono, generalmente, di breve durata, qualora i contratti non fossero rinnovati alla scadenza e non riuscisse ad individuare nuovi clienti ovvero ad individuarli a termini di condizioni uguali o migliorative, ne potrebbero conseguire effetti negativi sugli obiettivi strategici e sulla situazione economica patrimoniale e finanziaria della società.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il 2024 vedrà probabilmente un proseguimento del trend del 2023, con le compravendite che scenderanno ulteriormente secondo Nomisma, per un totale di 643 mila transazioni. Sempre secondo l'istituto di ricerca, i prezzi saliranno lievemente di un + 0,2%, che corrisponde a un calo del 2,5% corretto per l'inflazione.

Dall'*European Outlook 2024* di Scenari Immobiliari si rileva però un certo ottimismo, dovuto alla probabile diminuzione dei tassi di interesse. L'istituto indipendente ipotizza una contrazione delle compravendite del 5,9%, inferiore al 13% stimato per il 2023.

La società procederà nel 2024 con l'introduzione di un'unica piattaforma informatica in tutte le società appartenenti al gruppo per un migliore controllo di gestione e maggiore efficienza nell'erogazione dei servizi "core". Il 2024 costituirà un anno dedicato alla ristrutturazione dell'organizzazione aziendale del gruppo per prepararlo alle sfide future del mercato. Si continuerà con le acquisizioni prevalentemente nelle aree geografiche dove la società è già presente (Liguria, Lombardia, Emilia Romagna, Veneto, Lazio).

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

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

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

SIF ITALIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	MILANO, VIA LOVANIO 6
Codice Fiscale	08351470151
Numero Rea	MILANO 1218214
P.I.	08351470151
Capitale Sociale Euro	3.552.375 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	683200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	SIF ITALIA S.P.A
Paese della capogruppo	Italia

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	5.233	8.061
5) avviamento	357.680	410.116
7) altre	226.802	340.650
Totale immobilizzazioni immateriali	589.715	758.827
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	617.283	617.283
2) impianti e macchinario	6.998	9.320
3) attrezzature industriali e commerciali	3.824	4.819
4) altri beni	71.564	68.172
5) immobilizzazioni in corso e acconti	150.000	120.000
Totale immobilizzazioni materiali	849.669	819.594
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.866.498	2.509.029
b) imprese collegate	187.700	157.500
d-bis) altre imprese	9.500	183.485
Totale partecipazioni	3.063.698	2.850.014
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	16.536	12.381
Totale crediti verso altri	16.536	12.381
Totale crediti	16.536	12.381
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.080.234	2.862.395
Totale immobilizzazioni (B)	4.519.618	4.440.816
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.224.085	2.223.957
Totale crediti verso clienti	2.224.085	2.223.957
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	226.251	26.666
Totale crediti verso imprese controllate	226.251	26.666
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	279.083	13.428
esigibili oltre l'esercizio successivo	365.002	-
Totale crediti tributari	644.085	13.428
5-ter) imposte anticipate	101.220	66.631
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	157.427	192.425
Totale crediti verso altri	157.427	192.425
Totale crediti	3.353.068	2.523.107
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	823.355	-

6) altri titoli	-	695.878
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	823.355	695.878
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.063.159	2.041.135
3) danaro e valori in cassa	486	146
Totale disponibilità liquide	2.063.645	2.041.281
Totale attivo circolante (C)	6.240.068	5.260.266
D) Ratei e risconti	28.866	51.976
Totale attivo	10.788.552	9.753.058
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.552.375	3.552.375
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.332.000	2.332.000
IV - Riserva legale	129.291	60.691
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva avanzo di fusione	3.966	3.966
Totale altre riserve	3.966	3.966
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	2.454.936	1.153.112
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	568.625	1.370.424
Totale patrimonio netto	9.041.193	8.472.568
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	188.345	-
Totale fondi per rischi ed oneri	188.345	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	393.794	438.403
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	46.036	32.591
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.097	36.090
Totale debiti verso banche	54.133	68.681
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	343.942	175.362
Totale debiti verso fornitori	343.942	175.362
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.561	124.623
Totale debiti tributari	92.561	124.623
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	108.865	117.690
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.865	117.690
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	537.697	319.502
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.000	22.500
Totale altri debiti	555.697	342.002
Totale debiti	1.155.198	828.358
E) Ratei e risconti	10.022	13.729
Totale passivo	10.788.552	9.753.058

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.195.774	5.077.877
5) altri ricavi e proventi		
altri	63.401	318.713
Totale altri ricavi e proventi	63.401	318.713
Totale valore della produzione	5.259.175	5.396.590
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	72.481	75.334
7) per servizi	1.458.325	1.078.326
8) per godimento di beni di terzi	312.550	276.861
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.337.756	1.407.983
b) oneri sociali	377.526	369.275
c) trattamento di fine rapporto	91.197	123.640
e) altri costi	5.020	5.306
Totale costi per il personale	1.811.499	1.906.204
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	273.111	242.832
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	32.377	34.500
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	80.000	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	385.488	277.332
12) accantonamenti per rischi	188.345	-
14) oneri diversi di gestione	204.910	157.422
Totale costi della produzione	4.433.598	3.771.479
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	825.577	1.625.111
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	880	16.340
Totale proventi da partecipazioni	880	16.340
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	94.944	177.664
Totale proventi diversi dai precedenti	94.944	177.664
Totale altri proventi finanziari	94.944	177.664
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	28.815	28.479
Totale interessi e altri oneri finanziari	28.815	28.479
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	67.009	165.525
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	892.586	1.790.636
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	356.176	439.863
imposte relative a esercizi precedenti	2.374	-
imposte differite e anticipate	(34.589)	(19.651)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	323.961	420.212
21) Utile (perdita) dell'esercizio	568.625	1.370.424

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	568.625	1.370.424
Imposte sul reddito	323.961	420.212
Interessi passivi/(attivi)	(66.129)	(149.185)
(Dividendi)	(880)	(16.340)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	825.577	1.625.111
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	359.542	123.640
Ammortamenti delle immobilizzazioni	305.488	277.332
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(369.502)	(114.131)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	295.528	286.841
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.121.105	1.911.952
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(80.128)	(548.077)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	168.580	(251.164)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	23.110	628
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(3.707)	4.937
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(287.523)	103.238
Totale variazioni del capitale circolante netto	(179.668)	(690.438)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	941.437	1.221.514
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	66.129	149.185
(Imposte sul reddito pagate)	(323.961)	(420.212)
Dividendi incassati	880	16.340
(Utilizzo dei fondi)	(135.806)	(65.179)
Totale altre rettifiche	(392.758)	(319.866)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	548.679	901.648
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(62.452)	(154.520)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(103.999)	(1)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(217.839)	(930.237)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(127.477)	(695.878)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(511.767)	(1.780.636)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	13.445	16.699
Accensione finanziamenti	(27.993)	6.526
(Rimborso finanziamenti)	0	0

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	-	109.390
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(14.548)	132.615
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	22.364	(746.373)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.041.135	2.777.351
Danaro e valori in cassa	146	10.303
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.041.281	2.787.654
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.063.159	2.041.135
Danaro e valori in cassa	486	146
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.063.645	2.041.281

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio di esercizio della Sif Italia S.p.A. al 31 dicembre 2023 che sottoponiamo alla vostra approvazione è costituito da Stato Patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e della presente Nota Integrativa ordinaria ex. art. 2427 c.c., accompagnato dalla Relazione sulla Gestione predisposta ex. art. 2428 c.c. ed è stato redatto in conformità ai principi e alle disposizioni previste dalla normativa civilistica vigente in materia, ai sensi degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i principi contabili OIC), evidenzia un utile di Euro 568.625, ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per Euro 273.111, ammortamenti della immobilizzazioni materiali per Euro 32.377 ed accantonamenti per imposte di Euro 323.961

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

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

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono indicati i corrispondenti valori al 31/12/2023. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze significative, i relativi commenti.

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

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

I principi adottati permettono una rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione patrimoniale della società e del risultato dell'esercizio. Il bilancio della vostra società chiuso al 31 dicembre 2023 è stato quindi redatto in base ai principi e ai criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile e in linea con quelli predisposti dall' OIC.

In Particolare:

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

CRITERI DI REDAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2023 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del precedente esercizio, in particolare nella valutazione e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

Tutti i costi pluriennali vengono ammortizzati in 5 anni, con l'esclusione della voce "Avviamento" che viene ammortizzato in 10 anni

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

La società, come per il 2020, 2021 e 2022, ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative al 2023 prevista dal decreto sostegni ter (D.L.4/2022)

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

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

Aliquote di Ammortamento Utilizzate

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

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

Rimanenze di magazzino

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Il valore desumibile dall'andamento di mercato per titoli quotati è determinato sulla base di una media delle rilevazioni osservate per un periodo ritenuto congruo rispetto alle finalità valutative. L'andamento del mercato rilevato successivamente

alla chiusura dell'esercizio è un elemento informativo che concorre, insieme a tutti gli altri, alla stima del valore di realizzazione del titolo, che comunque deve riflettere la situazione in essere alla data di riferimento del bilancio.

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Crediti

Sono evidenziati al loro valore di realizzo, comprendono anche quanto dovuto dai clienti a fronte di operazioni effettuate nell'esercizio (prestazioni di servizi) la cui fattura non è stata ancora emessa entro l'esercizio stesso. I crediti, hanno tutti una scadenza inferiore ai dodici mesi dalla loro maturazione con la sola esclusione dei crediti relativi al Superbonus 110% di cui all'art.119 D.L. 34/2020 la cui scadenza ultima è l'anno 2026. questi ultimi sono stati valutati con il metodo del costo ammortizzato così come previsto dall' OIC 15

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

Disponibilità liquide

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

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

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

Ratei e risconti attivi

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

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

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

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

Nel presente bilancio non vi sono iscritti fondi per Rischi e Oneri

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

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

Imposte sul reddito

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

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

Le imposte differite, derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il "Fondo per imposte Differite".

I futuri benefici di imposta derivanti da componenti di reddito a deducibilità differita sono rilevati solo se il loro realizzo futuro è ragionevolmente certo sulla base di piani aziendali e sono iscritte nell'attivo circolante alla voce "Crediti per Imposte Anticipate".

Costi e Ricavi

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

Proventi ed oneri finanziari

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

Uso di stime

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

L'utilizzo di stime è particolarmente rilevante per:

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

Operazioni societarie

Nel corso del secondo semestre 2023 è venuto a mancare il Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché Amministratore Delegato, dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino.

In data 9 agosto 2023 il Consiglio di Amministrazione ha cooptato un nuovo membro, nominato il nuovo Presidente e Amministratore Delegato in sostituzione del dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino

Acquisizione di partecipazioni

Proseguendo nella politica di espansione dell'attività sociale in tutto il territorio italiano, nel corso del periodo, sono state acquisite partecipazioni nelle seguenti società:

- 100% della società "Chiavari Amministrazioni Srl" con sede in Chiavari (GE);
- 100% della società "Studio Casa Srl" con sede in Lecco;
- 10% della società "Sc.ot Servizi Srl" con sede in Reggio Emilia;
- ha incrementato la propria partecipazione portandola da nr.880.534 a 4.103.765 azioni ordinarie nella società " Visibilia Editore Spa" con sede in Milano, società quotata all' Euronext Growth Milan .

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

Deroghe

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

Warrants

La società nel corso del 2021 con assemblea straordinaria del 3 novembre ha tra l'altro deliberato l'aumento di capitale sociale, a pagamento per euro 132.353 in via scindibile, mediante l'emissione di nr. 1.058.824 Warrants con l'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma c.c. a servizio dell'esercizio dei warrants, mediante l'emissione di nr. 264.706 di azioni ordinarie. I warrants emessi sono stati 1.058.500 per un valore di euro 132.312. Nel corso del mese di ottobre 2023, mese in cui bisognava esercitare il diritto di opzione, non è stata richiesta nessuna conversione dei Warrants in azioni.

Informazioni di carattere generale

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

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

Rivalutazione

Nel bilancio al 31 dicembre 2023 non sono state effettuate rivalutazioni.

Operazioni fuori bilancio

Non sono state poste in essere operazioni fuori bilancio.

Nota integrativa, attivo

Informazioni sullo stato patrimoniale Attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Nel corso dell'esercizio la società ha acquisito dallo studio Bassi di Parma dei condomini pagando l'importo 104.000,00. Detto importo è stato capitalizzato a titolo di avviamento e sarà ammortizzato in tre esercizi.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	8.061	410.116	340.650	758.827
Valore di bilancio	8.061	410.116	340.650	758.827
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	104.000	-	104.000
Altre variazioni	(2.828)	(156.436)	(113.848)	(273.112)
Totale variazioni	(2.828)	(52.436)	(113.848)	(169.112)
Valore di fine esercizio				
Costo	5.233	357.680	226.802	589.715
Valore di bilancio	5.233	357.680	226.802	589.715

Immobilizzazioni immateriali concesse in locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	617.283	30.653	10.779	324.379	120.000	1.103.094
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	21.333	5.960	256.207	-	283.500
Valore di bilancio	617.283	9.320	4.819	68.172	120.000	819.594
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	-	-	32.452	30.000	62.452

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-	-	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	-	-	-	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	0	2.322	995	29.060	-	32.377
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	-	-	-	-	-
Altre variazioni	0	-	-	-	-	-
Totale variazioni	0	(2.322)	(995)	3.392	30.000	30.057
Valore di fine esercizio						
Costo	617.283	30.653	10.779	356.831	150.000	1.165.546
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	23.655	6.955	285.267	-	315.877
Valore di bilancio	617.283	6.998	3.824	71.564	150.000	849.669

Gli incrementi si riferiscono all'acquisto di:

- .riscatto autovetture Zoe per euro 4.679 e acquisto Renault Captur per euro 23.881;
- .macchine ufficio elettrocontabili per euro 3.892;

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

Immobilizzazioni materiali concesse in locazione finanziaria

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

Operazioni di locazione finanziaria

Immobilizzazioni finanziarie

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

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	2.509.029	157.500	183.485	2.850.014
Valore di bilancio	2.509.029	157.500	183.485	2.850.014
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	357.469	30.200	649.370	1.037.039
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	(823.355)	(823.355)
Totale variazioni	357.469	30.200	(173.985)	213.684
Valore di fine esercizio				
Costo	2.866.498	187.700	9.500	3.063.698

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di bilancio	2.866.498	187.700	9.500	3.063.698

I movimenti delle Partecipazioni riguardano:

-Movimenti delle controllate

.Acquisizione del 100% della partecipazione nella società "Chiavari amministrazioni Srl" iscritta tra le società controllate per euro 253.078;

.Acquisizione del 100% della partecipazione nella società "Studio Casa srl" iscritta tra le società controllate per euro 104.391;

-Movimenti delle collegate:

.Acquisto del 10% della partecipazione nella società "Sc.ot Servizi Srl", iscritta tra le società collegate per euro 10.200;;

. Passaggio tra le attività finanziarie di nr. 880.534 azioni ordinarie della società "Visibilia Editore SpA" per euro 173.985;

. Sottoscrizione aumento di capitale nella società PowerPoint City Car S.r.l. per euro 20.000.

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

Rivalutazione delle partecipazioni

Nessuna rivalutazione o svalutazione é stata effettuata sulle partecipazioni. La società ha prudenzialmente stanziato un fondo rischi per euro 160.000.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	12.381	4.155	16.536	16.536
Totale crediti immobilizzati	12.381	4.155	16.536	16.536

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

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Gestim elaborazione dati Srl	DOMODOSSOLA	00580870038	10.000	74.973	872.122	10.000	100,00%	663.391
Turotti & Partners Italia Srl	CHIARI	03985060981	10.000	12.233	155.560	6.150	61,50%	69.862
Home Service Italia Srl	ROMA	13643481008	200.000	(293.056)	19.199	175.500	87,87%	443.855
Studio Bononi Srl	MILANO	10778200963	10.000	(29.810)	215.308	10.000	100,00%	596.128
GestioniStabili Srl	TRIESTE	01349840320	40.000	42.889	236.254	40.000	100,00%	257.612
Studio Campana Srl	MILANO	05529970963	10.000	51.438	99.000	10.000	100,00%	120.000
Salvetti Srl	BRESCIA	03104290980	10.000	37.189	222.710	10.000	100,00%	324.334
Condominio Benessere Srl	ROMA	15704841004	30.000	(6.820)	53.908	30.000	100,00%	33.848
Studio Casa srl	LECCO	02695610135	10.000	(761)	16.618	10.000	100,00%	104.391
Chiavari Amministrazioni srl	CHIAVARI	02904000102	10.000	(46.889)	(36.888)	10.000	100,00%	253.078
Totale								2.866.499

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
PowerPoint City Car srl	MILANO	10143100963	310.000	50	50,00%	155.000
Sc.ot Servizi srl	REGGIO NELL'EMILIA	02027870357	10.000	-	10,00%	10.200
Casadio Aimi e Partners Italia srl	RUSSI	02605490396	10.000	-	25,87%	22.500
Totale						187.700

La società Sc.ot Servizi srl è controllata attraverso la Home service Italia Srl la quale ha una quota del 90% del capitale mentre la Sif Italia Spa ha il 10% per cui nel prospetto la quota attribuibile alla SIF Italia SpA di tale società è del 87.5% ($10.000 \times 90: 100 = 9.000 \times 87.75: 100 = 78.975\% + 10\%$ posseduto direttamente da Sif) di questa società non vengono riportati i valori in quanto inseriti nel bilancio delle Home Service Italia Srl.

La società "Casadio, Aimi e Partners Italia Srl" è controllata dalla società "Home Service Italia Srl" che ne possiede il 74,13%, mentre la SIF Italia SpA possiede il rimanente 25,87%. Anche per questa società non vengono riportati i valori in quanto inseriti nel bilancio della Home Service Italia Srl.

Le società Sc.ot Servizi srl e la società Casadio Aimi & Partners Srl, nel precedente esercizio sono state inserite nel prospetto delle società controllate.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	16.536	16.536
Totale	16.536	16.536

Attivo circolante

In bilancio non vi sono iscritti crediti generati in valuta.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.223.957	128	2.224.085	2.224.085	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	26.666	199.585	226.251	226.251	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	13.428	630.657	644.085	279.083	365.002
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	66.631	34.589	101.220		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	192.425	(34.998)	157.427	157.427	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.523.107	829.961	3.353.068	2.886.846	365.002

- I crediti tributari si riferiscono a.

.Crediti chiesti a rimborso euro 1.495;

.Acconto Irap euro 11.314;

. Acconti Ires euro 89.848;

. Ritenute d'acconto subite euro 102;

- .ritenute lavoro autonomo euro 180;
- . Superbonus 110% cod. 7711 euro 176.144, scadenti nell'esercizio 2024;
- . Superbonus 110% cod. 7711 euro 180.348, scadenti nell'esercizio 2025;
- . Superbonus 110% cod. 7711 euro 184.654, scadenti nell'esercizio 2026.

-Crediti per imposte anticipate

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

- .Ires euro 87.910;
- .Irap euro 13.310;

-Crediti verso controllate:

- .Home Service Italia Srl euro 96.666;
- . Visibilia Editore SpA euro 121.345;
- . Studio Bononi Srl euro 8.240.

-Altri Crediti sono:

- .Caparre date per acquisto di partecipazioni/rami d'azienda euro 132.323;
- .Anticipi a fornitori euro 3.717;
- .Vari euro 21.387.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.224.085	2.224.085
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	226.251	226.251
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	644.085	644.085
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	101.220	101.220
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	157.427	157.427
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.353.068	3.353.068

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Rappresentano esclusivamente titoli negoziati sulla borsa italiana la cui valutazione al 31 dicembre 2023 é stata fatta al costo di acquisto comprensivi di oneri di diretta imputazione, in quanto la loro valutazione, al valore medio di mercato del mese di dicembre 2023 era superiore a valore medio di acquisto. Trattasi esclusivamente di nr. 4.103.765 azioni della società "Visibilia editore Spa".

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllate	-	823.355	823.355
Altri titoli non immobilizzati	695.878	(695.878)	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	695.878	127.477	823.355

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Valore a bilancio o corrispondente credito
Visibilia editore Spa	MILANO	823.355

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Valore a bilancio o corrispondente credito
Totale		823.355

Tenuto conto che l'investimento in Visibilia era legato ad un progetto che presupponeva la visione imprenditoriale e strategica, le competenze professionali e le capacità esecutive specifiche del Dottor Luca Giuseppe Reale Ruffino, progetto venuto meno con la triste e improvvisa scomparsa del medesimo Dott. Ruffino, gli amministratori hanno ritenuto opportuno riclassificare la partecipazione detenuta in Visibilia Editore S.p.A. da immobilizzazioni finanziarie ad attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni in quanto considerata non più strategica.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per la loro effettiva consistenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.041.135	22.024	2.063.159
Denaro e altri valori in cassa	146	340	486
Totale disponibilità liquide	2.041.281	22.364	2.063.645

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	51.976	(23.110)	28.866
Totale ratei e risconti attivi	51.976	(23.110)	28.866

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

Descrizione	Importo
noleggio attrezzature	17.381
assicurazioni	3.418
vari	8.067

Totale: 28.866

Oneri finanziari capitalizzati

In bilancio non vi sono iscritti oneri finanziari capitalizzati.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Informazioni sullo stato patrimoniale Passivo

Il capitale sociale é rappresentato da nr. 7.104.750 azioni ordinarie.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	3.552.375	-	-		3.552.375
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.332.000	-	-		2.332.000
Riserva legale	60.691	68.600	-		129.291
Altre riserve					
Riserva avanzo di fusione	3.966	-	-		3.966
Totale altre riserve	3.966	-	-		3.966
Utili (perdite) portati a nuovo	1.153.112	1.301.824	-		2.454.936
Utile (perdita) dell'esercizio	1.370.424	-	1.370.424	568.625	568.625
Totale patrimonio netto	8.472.568	1.370.424	1.370.424	568.625	9.041.193

Dettaglio delle varie altre riserve

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	3.552.375	sottoscrizione /utilizzo riserve	b	3.552.375	0	132.515
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.332.000	sottoscrizione	a - b - c	2.332.000	0	0
Riserva legale	129.291	accantonamento utili	b	129.291	0	75.000
Altre riserve						
Riserva avanzo di fusione	3.966	fusione per incorporazione	a - b	3.966	0	99.047
Totale altre riserve	3.966			3.966	0	99.047
Utili portati a nuovo	2.454.936		a - b - c - d - e	2.454.936	0	824.341
Totale	8.472.568			8.472.568	0	1.130.903
Residua quota distribuibile				8.472.568		

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni	Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro
-------------	---------	------------------	------------------------------	-------------------	--	--	---

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

Altre voci del Passivo

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Riserva sovrapprezzo azioni	Utili di esercizi precedenti	Risultato d'esercizio	Totale
Valori al 31.12.2020	2.000.000	75.000	0	0	124.341	701.612	2.900.953
Destinazione del risultato dell'esercizio							0
<i>riserva da fusione rp</i>			103.013				103.013
<i>aumento capitale sociale 15.04.21</i>	1.000.000	(75.000)	(99.047)		(124.341)	(701.612)	0
<i>Aumento capitale sociale 03/11/2021</i>	661.765			2.222.850			2.884.615
<i>Risultato al 31.12.2021</i>						1.213.803	1.213.803
Valori al 31.12.2021	3.661.765	0	3.966	2.222.850	0	1.213.803	7.102.384
Destinazione del risultato dell'esercizio		60.691			1.153.112	(1.213.803)	0
<i>rettifica errata imputazione dei warrants a cap. soc.</i>	(132.515)						(132.515)
<i>conversione warrants</i>	23.125	0			0		23.125
<i>delibera conversione warrants</i>				109.150			109.150
<i>Risultato al 31.12.2022</i>						1.370.424	1.370.424
<i>arrotondamento</i>							0
Valori al 31.12.2022	3.552.375	60.691	3.966	2.332.000	1.153.112	1.370.424	8.472.568
Destinazione del risultato dell'esercizio		68.600			1.301.824	(1.370.424)	0
<i>rettifica errata imputazione dei warrants a cap. soc.</i>							0
<i>conversione warrants</i>							0
<i>delibera conversione warrants</i>							0
<i>Risultato al 31.12.2023</i>						568.625	568.625
<i>arrotondamento</i>							0
Valori al 31.12.2023	3.552.375	129.291	3.966	2.332.000	2.454.936	568.625	9.041.193

Fondi per rischi e oneri

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	188.345	188.345
Totale variazioni	188.345	188.345
Valore di fine esercizio	188.345	188.345

L'incremento si riferisce all'accantonamento relativo a rischi e oneri futuri. In particolare:

-ad un accantonamento prudenziale di euro 21.345 legato alle recenti vicende Visibilia Editore Spa il cui credito é iscritto nella voce "crediti v/controllate":
 -quanto a euro 7 mila si riferiscono ad accantonamenti in relazione ad una vertenza giudiziaria;
 -quanto a euro 160 mila si riferiscono ad accantonamenti prudenziali per eventuali perdite su partecipazioni.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	438.403
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	95.538
Utilizzo nell'esercizio	140.147
Totale variazioni	(44.609)
Valore di fine esercizio	393.794

Debiti

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

Nel bilancio vi é iscritto un debito di natura commerciale nei confronti della società collegata "PowerPoint City Car Srl" di euro 374.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	68.681	(14.548)	54.133	46.036	8.097
Debiti verso fornitori	175.362	168.580	343.942	343.942	-
Debiti tributari	124.623	(32.062)	92.561	92.561	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	117.690	(8.825)	108.865	108.865	-
Altri debiti	342.002	213.695	555.697	537.697	18.000
Totale debiti	828.358	326.840	1.155.198	1.129.101	26.097

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

I debiti verso i fornitori sono comprensivi delle fatture da ricevere per euro 343.942;

Quelli tributari riguardano: Erario conto ritenute dipendenti per euro 40.347; Erario Conto Iva per euro 49.964, Addizionale Regionali per euro 1.637 e addizionali Comunali per euro 613;

I debiti previdenziali riguardano i contributi dipendenti, euro 106.530; Quadrifor per euro 75 e fondi integrativi Pensioni, euro 2.260.

Gli altri debiti sono relativi a:

- .stipendi dipendenti, euro 136.074;
- .N.C. da emettere, euro 271.940;
- .anticipi da clienti, euro 136;
- .cauzioni di terzi, euro 1.949;

- .pagamenti rateali, euro 250;
- .V/eredi Mazza, euro 18.000;
- .V/amministratori e collaboratori euro 25.400;
- .altri debiti euro 101.948.

Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	54.133	54.133
Debiti verso fornitori	343.942	343.942
Debiti tributari	92.561	92.561
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.865	108.865
Altri debiti	555.697	555.697
Debiti	1.155.198	1.155.198

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In bilancio non sono iscritti debiti assistiti da garanzia reale.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	54.133	54.133
Debiti verso fornitori	343.942	343.942
Debiti tributari	92.561	92.561
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	108.865	108.865
Altri debiti	555.697	555.697
Totale debiti	1.155.198	1.155.198

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	13.729	(3.707)	10.022
Totale ratei e risconti passivi	13.729	(3.707)	10.022

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

Descrizione Risconti	Importo
ricavi anticipati	10.022

Nota integrativa, conto economico

Informazioni sul conto economico

Valore della produzione

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi Relativi all'amministrazione ordinaria degli immobili	4.525.716
Ricavi relativi a opere straordinarie-ristrutturazioni edilizie (Bonus Fiscali)	560.347
Ricavi relativi all'attività di property	109.711
Totale	5.195.774

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	5.195.774
Totale	5.195.774

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
affitti attivi	25.231	1.251	26.482
crediti d'imposta su pubblicità	269.817	-263.554	6.263
sopravvenienze attive	19.099	-14.200	4.899
recupero spese	2.660	-2.660	
varie	1.906	23.851	25.757

Totale: 63.401

Dettaglio dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
ricavi relativi all'amministrazione ordinaria degli immobili	3.928.920	596.796	4.525.716
ricavi relativi a opere straordinarie - ristrutturazioni edilizie (bonus fiscali)	942.494	-382.147	560.347
ricavi per attività di property	206.463	-96.752	109.711

Totale: 5.195.774

Costi della produzione

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

Variazioni più significative avvenute nei costi della produzione:

Costi per servizi

Gli incrementi sono dovuti agli oneri per prestazioni professionali dovuti al maggiore utilizzo di professionisti esterni per complessivi euro 379.999 ;

Costi per il personale dipendente

E' diminuito di euro 94.705, per effetto della diminuzione del personale dipendente

Godimento dei beni di terzi

Presenta un incremento complessivo di euro 35.689 dovuto principalmente dal noleggio delle attrezzature e affitti passivi.

Accantonamento per rischi

Si riferisce:

-ad un accantonamento prudenziale di euro 21.345 legato alle recenti vicende Visibilia Editore Spa il cui credito é iscritto nella voce "crediti v/controllate":

-quanto a euro 7 mila si riferiscono ad accantonamenti in relazione ad una vertenza giudiziaria;

-quanto a euro 160 mila si riferiscono ad accantonamenti prudenziali per eventuali perdite su partecipazioni.

Oneri diversi di gestione

La voce "varie" è composta principalmente da:

.Sopravvenienze passive;

.Perdite su crediti;

.Spese piccola cassa;

.Spese relative ad immobili civili

.Spese per IMU e TARI

.Mulle/Ammende

Dettaglio dei costi della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	75.334	-2.853	72.481
7) Per servizi	1.078.326	379.999	1.458.325
8) Per godimento di beni di terzi	276.861	35.689	312.550
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	1.407.983	-70.227	1.337.756
b) Oneri sociali	369.275	8.251	377.526
c) Trattamento di fine rapporto	123.640	-32.443	91.197
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	5.306	-286	5.020
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	242.832	30.279	273.111
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	34.500	-2.123	32.377
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilita' liquide		80.000	80.000

11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi		188.345	188.345
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione	157.422	47.488	204.910
Totale dei costi della produzione	3.771.479	662.119	4.433.598

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

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
materiale di consumo	75.334	-2.853	72.481

Totale: 72.481

Dettaglio delle variazioni degli oneri diversi di gestione

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
sopravvenienze passive	7.819	67.216	75.035
spese relative ad immobili civili	6.811	4.903	11.714
imu	2.821		2.821
tari	2.897	2.689	5.586
imposta di registro	3.539	-1.414	2.125
omaggi/liberalita'	10.644	-5.654	4.990
libri/giornali	8.295	-7.895	400
multe/ammende	7.490	-1.673	5.817
varie	107.106	-10.684	96.422

Totale: 204.910

Dettaglio dei costi del personale

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
stipendi	1.407.983	-70.227	1.337.756
contributi inps/inail	369.275	8.251	377.526
trattamento di fine rapporto	123.640	-32.443	91.197
altri costi del personale	5.306	-286	5.020

Totale: 1.811.499

Dettaglio delle variazioni degli ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
ammortamento beni immateriali	242.832	30.279	273.111
ammortamento beni materiali	34.500	-2.123	32.377
svalutazioni rischi su crediti		80.000	80.000

Totale: 385.488

Dettaglio dei costi per servizi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
pubblicita'	54.199	-22.553	31.646

energia elettrica	31.540	-10.456	21.084
consulenze professionali e legali notarli	457.838	307.330	765.168
spese telefoniche	31.548	-7.368	24.180
collegio sindacale	20.973	-173	20.800
costi quotazione borsa	132.768	5.639	138.407
assicurazioni	35.681	41.748	77.429
compenso amministratori	20.000	10.000	30.000
prestazioni da terzi	104.216	33.198	137.414
revisioni contabili	42.150	-3.063	39.087
canoni aggiornamenti software/assistenza	33.664	-7.390	26.274
servizi internet	12.470	26.407	38.877
manutenzioni/riparazioni	33.687	-2.093	31.594
lavoratori occasionali	6.249	-1.250	4.999
spese di rappresentanza	14.491	335	14.826
parcheggi	12.049	2.412	14.461
varie	34.803	7.276	42.079

Totale: 1.458.325

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

I dividendi, ammontanti ad euro 880 sono stati percepiti su azioni facenti parte del capitale circolante.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Altri	28.815
Totale	28.815

Dettaglio degli interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Importo
ARROTONDAMENTI PASSIVI	112
INTERESSI PASSIVI INDEDUCIBILI	1.036
ONERI BANCARI FINANZIARI	10.973
INTERESSI PASSIVI DI CONTO CORRENTE	
ABBUONI PASSIVI FINANZIARI	64
INTERESSI PASSIVI DI MORA	242
INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI	3.851
INTERESSI PASSIVI SU RAVVEDIMENTO OPEROSO	1
MINUSVALENZE PER CESSIONE TITOLI ATTIVO CIRCOLANTE	12.536

Totale: 28.815

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

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

Imposte differite

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

Imposte anticipate

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(57.317)	(9.314)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(30.593)	(3.996)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(87.910)	(13.310)

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio
avviamento	140.866	(140.866)

Prospetto di riconciliazione tra onere di bilancio e onere teorico IRES

Descrizione	Importo
Risultato prima delle imposte	892.586
Onere fiscale teorico IRES	214.221
Differenze permanenti in aumento	524.371
Differenza permanenti in diminuzione	95.801
Risultato prima delle imposte rettificato per differenze permanenti (A)	1.321.156
Imposta IRES di competenza dell'esercizio	317.078
Differenze temporanee deducibili:	
Totale imponibile (A + B - C)	1.321.156
Abbattimento ACE e altre variazioni rilevanti ai fini IRES	60.944
Totale imponibile fiscale	1.260.212
Totale imposte correnti sul reddito imponibile	302.451

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva IRES

Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Aliquota ordinaria IRES %	24	24
+ Effetto delle differenze permanenti (A)	11,52	-2,24
- Effetto derivante dall'abbattimento ACE e altre variazioni IRES	1,64	0,62
Aliquota effettiva IRES %	33,88	21,14

Prospetto di riconciliazione tra onere di bilancio e onere teorico IRAP

Descrizione	Importo
Saldo valori contabili IRAP	2.905.427

Aliquota ordinaria IRAP %	3,90
Onere fiscale teorico IRAP	113.312
Differenze permanenti in aumento IRAP	181.313
Differenza permanenti in diminuzione IRAP	1.824.951
Saldo valori contabili IRAP rettificato per differenze permanenti (A)	1.261.789
Imposta IRAP di competenza dell'esercizio	49.210
Differenze temporanee deducibili	
Totale imponibile (A + B + C)	1.261.789
Totale imponibile fiscale	1.261.789
Totale imposte correnti sul reddito imponibile	49.210

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	1.00
Impiegati	49.00
Altri dipendenti	4.00
Totale Dipendenti	54.00

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	30.000	20.800

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	39.087
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	39.087

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
azioni ordinarie	7.104.750	3.552.375	7.104.750	3.552.375
Totale	7.104.750	3.552.375	7.104.750	3.552.375

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimoni dedicati ad uno specifica affare

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato operazione di carattere commerciale e precisamente ha ricevuto fatture per euro 12.017, oltre IVA dalla società collegata PowerPoint City Car Srl.L'operazione ha riguardato l'acquisto di energia elettrica.

Inoltre risultano finanziamenti effettuati nei confronti delle seguenti società controllate:

- . Home Service Italia Srl per euro 96.666, sempre per far fronte alle sue esigenze immediate di cassa;
- . Studio Bononi srl, per euro 8.240; anche per quest'ultima per far fronte ad esigenze di cassa;

. Visibilia Editore Spa per euro 121.345, per impegno preso durante l'aumento di capitale di quest'ultima.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Dopo la chiusura dell'esercizio in data 16 gennaio 2024 é stato nominato un nuovo amministratore delegato nella persona del dr. Vincenzo Acunto

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

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

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

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

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/17, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme in danaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti in danaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 112-bis del medesimo articolo, la società attesta che nel corso dell'esercizio al 31 dicembre 2023 ha ricevuto un contributo totale di euro 6.263 sotto forma di credito d'imposta su investimenti pubblicitari.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio di Euro 568.625, come segue:

- Euro 28.500 a riserva legale;
- Euro 540.125 al conto Utili Portati a Nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Consiglio di Amministrazione, conferma che il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e corrisponde alle scritture contabili.

Il Presidente del CDA

Cinzia Tarabella



Dichiarazione di conformità del bilancio

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

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

S.I.F. Italia S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

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

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

Agli Azionisti
della S.I.F. Italia S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

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

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

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Acquisizione di partecipazioni", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che la Società, nel corso dell'esercizio 2023, ha acquisito il 100% delle quote della società Chiavari Amministrazioni Srl con sede in Chiavari; ha acquisito il 100% delle quote della società Studio Casa Srl con sede in Lecco; ha perfezionato l'acquisto del 10% delle quote della società Sc.ot Servizi Srl con sede in Reggio Emilia ed ha inoltre incrementato la propria partecipazione portandola da nr.880.534 a 4.103.765 azioni ordinarie nella società " Visibilia Editore Spa" con sede in Milano, società quotata all'Euronext Growth Milan.

Richiamiamo inoltre l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che l'investimento in Visibilia Editore SpA è stato opportunamente riclassificato da immobilizzazioni finanziarie ad attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni in quanto ritenuto non strategico.

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

Altri aspetti

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

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

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

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

Milano, 12 aprile 2024

Crowe Bompani SpA



Alessandro Ruina
(Revisore Legale)