

**FINDUSTRIAL S.p.A.**

Vico Il S. Nicola alla Dogana n. 9 - NAPOLI (NA)

Capitale sociale: euro 4.160.000 int. versato

Codice fiscale e numero iscrizione Registro delle imprese di Napoli: 02514640586

Numero R.E.A. 442556

**Relazione del consiglio di amministrazione al 31 dicembre 2022**

**sulla situazione della società e sull'andamento e sul risultato della gestione**

**ai sensi dell'art. 2428 del c.c.**

Signori Azionisti, sottoponiamo alla Vostra attenzione il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, che presenta un utile dell'anno pari ad euro 158.097.

Il risultato può considerarsi soddisfacente nonostante la particolare congiuntura economica, caratterizzata dalla destabilizzazione internazionale per il conflitto russo-ucraino, dall'aumento dell'inflazione e dei tassi dei mutui, che ha interessato l'intero esercizio in commento.

Il risultato prima delle imposte dell'esercizio 2022 è di euro 203.483 e le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono pari a euro 45.386.

I ricavi della produzione passano da euro 1.347.830 (del 2021) a euro 1.473.482 (del 2022) facendo registrare un incremento pari ad euro 125.652.

I costi della produzione passano da euro 1.800.917 (del 2021) a euro 1.267.417 (del 2022), facendo registrare un decremento di euro 533.500, riconducibile essenzialmente all'importo di euro 516.000 per l'accantonamento rischi effettuato nel pregresso esercizio.

La gestione finanziaria complessiva dell'esercizio è migliorata in quanto presenta un risultato netto negativo di euro 2.582 rispetto ad un risultato netto negativo del 2021 di euro 3.019.

Per l'approvazione del presente bilancio ci si è avvalsi del maggior termine di cui al secondo comma dell'art. 2364 c.c., espressamente riportato nell'art. 19 delle vigenti disposizioni statutarie della società.

Le ragioni della dilazione che hanno determinato il suddetto differimento sono legate alla necessità di dover approfondire la possibilità offerta dalla legge di Bilancio 2023, art. 1 commi da 100 a 105, che reintroduce un incentivo a favore delle assegnazioni, cessioni e trasformazioni che comportano l'estromissione di beni dal regime di impresa, riconoscendo un trattamento fiscale agevolato per la società e per i soci.

#### **Situazione della società**

La società nel corso dell'esercizio in esame ha continuato a gestire il proprio portafoglio di immobili, con l'obiettivo di garantire un'adeguata redditività alla platea sociale, nonostante le oggettive difficoltà di settore che tuttora permangono.

Di seguito si fornisce il dettaglio della situazione al 31 dicembre 2022 riferita ai fabbricati che risultano ancora da collocare rispetto all'originario piano di dismissione:

- terrazzi siti in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 162 dove si registrano (su originarie 25 unità) 24 collocazioni per effetto di atti definitivi di compravendita;
- terrazzi siti in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 185 dove si registrano (su originarie 10 unità) 8 collocazioni per effetto di atti definitivi di compravendita;
- immobili siti in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 162 (ex aule trasformate in 7 uffici) dove si registrano 2 collocazioni per effetto di atti definitivi di compravendita;
- negozi siti in Portici (NA) al corso Garibaldi civico 162 dove si registrano (su originarie 5 unità) 2 collocazioni per effetto di atti definitivi di compravendita.

Rispetto alle unità immobiliari di proprietà della società, si precisa che risultano non locati: il cespite sito in Ercolano (NA) alla via Marittima, un locale strumentale sito in Napoli (NA) alla via Severino civico 43, un negozio sito in Napoli (NA) alla via Marco Aurelio Severino civico 76, 4 cantinole e 14 posti moto siti in Napoli (NA) alla via Manzoni civico 212.

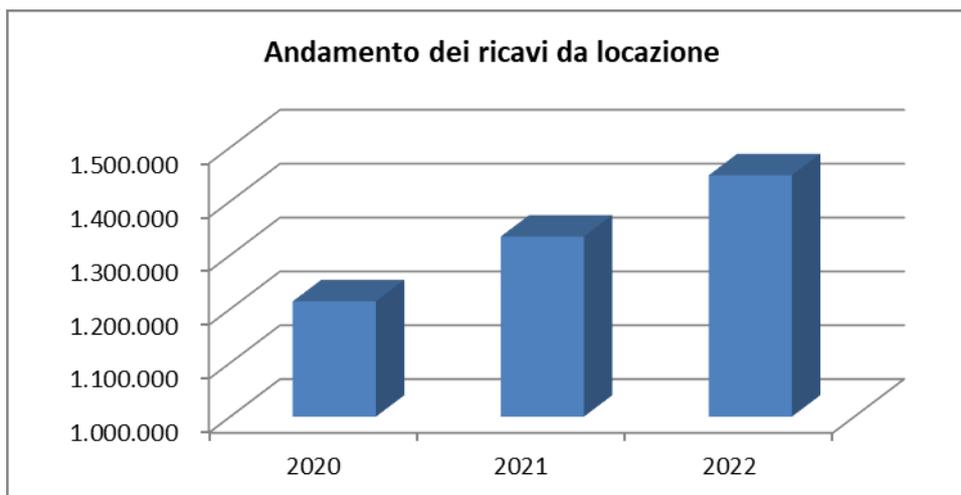
La Findustrial al 31 dicembre 2022 ha in corso otto procedimenti legali nei confronti di inquilini per morosità, per finite locazioni, per richieste di risarcimenti danni e per altri contenziosi.

Si segnala anche la attivazione di un contenzioso promosso dai soci Salvatore Fiore Gianmarco Fiore, Gaia Fiore e Il Fiore D'oro Srl (quale incorporante della Gierre srl) avente ad oggetto la impugnativa, con contestuale richiesta di sospensione ex art. 2378, comma 3, del c.c., delle "delibere" assembleari del 12/10/2022 e del 21/12/2022; la richiesta cautelare di sospensione è stata rigettata dal giudice designato e i soci impugnanti hanno proposto reclamo. Considerato che tale contenzioso appare solo meramente strumentale ed emulativo, l'organo amministrativo, anche al fine di porre fine ad un contenzioso del tutto inutile, ha ritenuto opportuno sottoporre alla assemblea ogni necessaria precisazione sulla natura e la portata di quelle che i soci impugnanti hanno ritenuto essere vere e proprie deliberazioni assembleari.

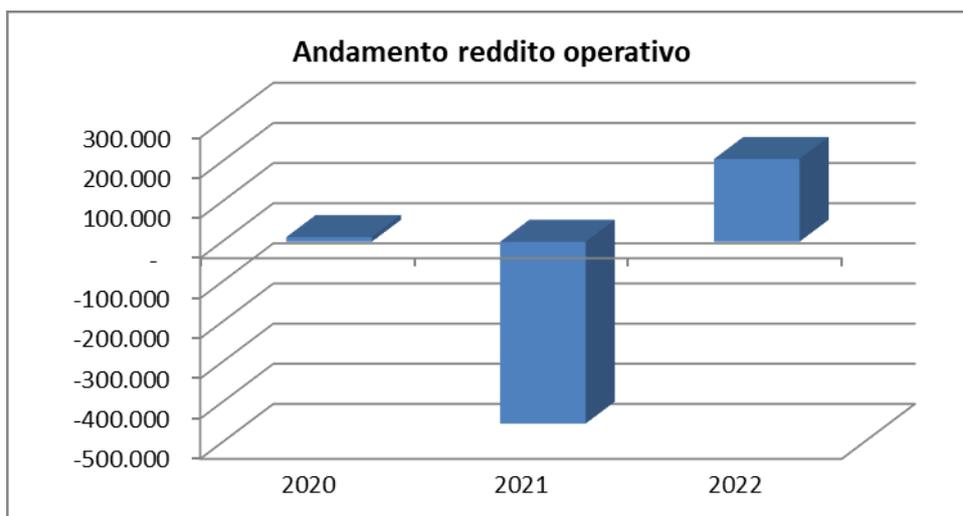
Riguardo alla situazione fiscale, si precisa che essa è regolare: risultano infatti pagate le imposte a carico dell'esercizio. Non esistono contestazioni in atto e pertanto non si è ravvisata l'opportunità di procedere ad accantonamenti al fondo imposte per eventuali imposte future.

La situazione economica della società per l'esercizio in esame presenta un risultato positivo.

I ricavi da locazione registrano un valore complessivo pari ad euro 1.448.221 ed evidenziano un incremento dell'attività "tipica" rispetto all'esercizio precedente (euro 1.334.433).



Il reddito operativo dell'anno registra un valore positivo di euro 206.065.



Il risultato netto dell'anno presenta un valore positivo di euro 158.097 (rispetto alla perdita di euro 333.199 del 2021).

#### **Principali dati economici**

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

	31.12.2021	31.12.2022	Variazione
	Euro	Euro	Euro
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.334.433	1.448.221	113.788
Altri ricavi e proventi	13.397	25.261	11.864
<b>Valore della produzione</b>	<b>1.347.830</b>	<b>1.473.482</b>	<b>125.652</b>
Costi per servizi	(298.593)	(271.762)	26.831
Costi per godimento beni di terzi	(2.051)	(2.092)	(41)
Oneri diversi di gestione	(366.192)	(367.507)	(1.315)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>680.994</b>	<b>832.121</b>	<b>151.127</b>
Costi per il personale	(132.875)	(136.114)	(3.239)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>548.119</b>	<b>696.007</b>	<b>147.888</b>
Accantonamento a fondo svalutazione crediti	(1.059)	(882)	177
Ammortamenti delle immobilizzazioni	(484.147)	(489.060)	(4.913)
Svalutazione delle immobilizzazioni	0	0	0
Accantonamento per rischi	(516.000)	0	516.000
<b>Reddito operativo</b>	<b>(453.087)</b>	<b>206.065</b>	<b>659.152</b>
Proventi finanziari	2.438	5.143	2.705
Oneri finanziari	(5.457)	(7.725)	(2.268)

<b>Risultato ordinario</b>	<b>(456.106)</b>	<b>203.483</b>	<b>659.589</b>
Rivalutazione/Svalutazione di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0	0
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(456.106)</b>	<b>203.483</b>	<b>659.589</b>
Imposte sul reddito	122.907	(45.386)	(168.293)
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>(333.199)</b>	<b>158.097</b>	<b>491.296</b>

### Principali dati patrimoniali

I dati patrimoniali della società al 31 dicembre 2022 sono sintetizzati nella seguente tabella:

Attivo immobilizzato	27.004.214	Patrimonio netto	26.194.295
Attivo circolante	1.334.461	Passivo consolidato	1.841.448
		Passivo a breve	302.932
<b>Totale attivo</b>	<b>28.338.675</b>	<b>Totale passivo</b>	<b>28.338.675</b>

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il

seguinte:

<b>STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO</b>			
<b>ATTIVO</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Variazione</b>
Immobilizzazioni immateriali nette	157	114	(43)
Immobilizzazioni materiali nette	26.048.531	25.645.538	(402.991)
Immobilizzazioni finanziarie	1.261.577	1.358.562	96.985
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>27.310.265</b>	<b>27.004.214</b>	<b>(306.051)</b>
Crediti commerciali	209.945	218.899	8.954
Crediti tributari	305.043	305.366	323
Altre attività	169.212	177.726	8.514
<b>Attività d'esercizio</b>	<b>684.200</b>	<b>701.991</b>	<b>17.791</b>
Debiti commerciali	49.596	45.432	(4.164)
Debiti tributati e previdenziali	33.837	114.734	80.897
Altre passività	323.296	349.199	25.903
Fondo TFR	70.450	82.268	11.818
Fondo per rischi e oneri	1.583.770	1.539.369	(44.401)
<b>Passività d'esercizio</b>	<b>2.060.949</b>	<b>2.131.002</b>	<b>70.053</b>
<b>CAPITALE D'ESERCIZIO NETTO</b>	<b>(1.376.749)</b>	<b>(1.429.011)</b>	<b>(52.262)</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>25.933.516</b>	<b>25.575.203</b>	<b>(358.313)</b>
<i>Finanziato da:</i>			
<b>Patrimonio netto</b>	<b>26.396.198</b>	<b>26.194.295</b>	<b>(201.903)</b>
- Capitale sociale	4.160.000	4.160.000	0
- Riserve	22.569.397	21.876.198	(693.199)
- Utile (perdita) dell'esercizio	(333.199)	158.097	491.296
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(462.682)</b>	<b>(619.092)</b>	<b>(156.410)</b>
- Debiti finanziari	17.964	13.378	(4.586)
- Altre attività finanziarie (-)	24.271	24.271	0
- Disponibilità (-)	456.375	608.199	151.824
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>25.933.516</b>	<b>25.575.203</b>	<b>(358.313)</b>

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è la seguente:

Posizione finanziaria netta	31.12.2021	31.12.2022	Variazione
Attività finanziarie entro 12 mesi	480.646	632.470	151.824
Passività finanziarie entro 12 mesi	4.586	4.586	0
<b>Posizione finanziaria netta a breve</b>	<b>476.060</b>	<b>627.884</b>	<b>151.824</b>
Attività finanziarie oltre 12 mesi	0	0	0
Passività finanziarie oltre 12 mesi	13.378	8.792	(4.586)
<b>Posizione finanziaria netta a lungo</b>	<b>(13.378)</b>	<b>(8.792)</b>	<b>4.586</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>462.682</b>	<b>619.092</b>	<b>156.410</b>

Il *cash flow* (risultato netto + ammortamenti e svalutazioni) è pari a euro 648.039.

Gli indici di bilancio che seguono, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio del precedente, sono riportati con l'obiettivo di migliorare la comprensione delle informazioni societarie anche alla luce delle nuove disposizioni introdotte dal Codice della Crisi di Impresa (D. Lgs. n. 14/2019 e successive modificazioni introdotte).

	2021	2022
<b>INDICI DI STRUTTURA FINANZIARIA</b>		
Rapporto di indebitamento	0,08	0,08
Margine di struttura	286.907	391.055
Capitale circolante netto	957.774	1.031.529
Margine di tesoreria	926.672	1.001.942
Indice di liquidità immediata	2,32	2,09
Indice di liquidità differita	5,59	4,39
Indice di copertura delle immobilizzazioni	0,97	0,97
<b>INDICI DI REDDIVITÀ</b>		
ROE (%)	-1,26	0,60
ROI (%)	-1,59	0,73
<b>INDICI DI ROTAZIONE</b>		
Tasso di rotazione del capitale investito (%)	4,69	5,11
Tasso di rotazione delle immobilizzazioni tecniche (%)	0,05	0,06
Tasso di rotazione delle attività a breve (%)	115,23	108,96
<b>INDICI DI SETTORE</b>		
Indice di sostenibilità degli oneri finanziari (%)	0,41	0,53
Indice di adeguatezza patrimoniale	62,15	50,11
Indice di ritorno liquido dell'attivo (%)	2,35	2,29
Indice di liquidità	5,15	4,23
Indice di indebitamento previdenziale e tributario (%)	0,40	0,12

I dati confermano la buona patrimonializzazione della società espressa da un rapporto di indebitamento (mezzi di terzi/mezzi propri) pari a 0,08 e una corretta correlazione tra le fonti finanziarie e gli investimenti aziendali, rappresentata da valore positivi del capitale circolante netto (attivo circolante - passivo a breve) e del margine di tesoreria (liquidità immediate + liquidità differite - passivo a breve).

Gli indici di liquidità immediata e differita pari rispettivamente a 2,09 e a 4,39, esprimono una adeguata

capacità della società di far fronte con le proprie risorse liquide e finanziarie alle passività a breve scadenza.

Gli indici suddetti manifestano un chiaro equilibrio tra gli impieghi e le fonti di finanziamento.

La solidità patrimoniale della società assicura un'adeguata copertura finanziaria per eventuali futuri programmi di investimento.

Data la natura della società, la struttura del capitale investito mostra una parte significativa composta da attivo immobilizzato.

Nel capitale circolante, oltre alle disponibilità liquide si evidenzia la presenza di crediti nei confronti dei clienti per un totale di euro 218.899.

Dal lato delle fonti di finanziamento si evidenzia una stabilità delle passività a breve termine, rappresentate per lo più da esposizioni da debiti di fornitura e debiti tributari.

Gli indici di rotazione indicano, invece, il numero di volte in cui l'investimento in particolari risorse viene recuperato economicamente per effetto delle vendite.

Gli indici di settore, di cui di seguito, attestano ulteriormente l'assenza di squilibri economico-finanziari e dimostrano che la società è in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni.

L'indice di sostenibilità degli oneri finanziari, pari a 0,53%, misura la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare, ed è costituito dal rapporto percentuale tra oneri finanziari e fatturato.

L'indice di adeguatezza patrimoniale, pari a 50,11 è dato dal rapporto tra patrimonio netto e totale debiti (comprensivi dei ratei e risconti).

L'indice di ritorno liquido dell'attivo (*cash flow* su attivo), pari a 2,29%, è costituito dal rapporto percentuale tra il *cash flow* e il totale attivo.

L'indice di liquidità (attivo a breve su passivo a breve), pari a 4,23, confronta il passivo esigibile a breve con le attività parimenti realizzabili monetariamente a breve, è pertanto costituito dal rapporto tra il totale delle attività ed il totale delle passività a breve termine.

L'indice di indebitamento previdenziale o tributario, pari a 0,12%, è costituito dal rapporto percentuale tra il totale dell'indebitamento previdenziale e tributario ed il totale dell'attivo.

### **Andamento della gestione**

Alla luce delle considerazioni esposte circa la situazione generale della società è possibile delineare le linee fondamentali della gestione partendo da un'analisi del settore.

Il mercato immobiliare nel primo semestre 2022 a livello tanto globale quanto europeo ed italiano ha riscosso un grande successo, così come previsto dopo il boom del settore nel 2021, post-pandemia. I valori di crescita sono confermati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dai vari esperti del settore.

È opportuno evidenziare come il fatturato in Europa sia aumentato negli ultimi 12 mesi di circa il 10% e del 9,9% in Italia. Tuttavia in Italia si è registrato un rallentamento dovuto alla situazione politica, ma soprattutto all'aumento dei prezzi dell'energia e alla conseguente diminuzione del potere di acquisto.

Ciò nonostante gli immobili sono comunque da considerarsi un "bene rifugio", sicuro e quindi gli investimenti in tal senso, hanno risentito solo marginalmente della congiuntura negativa. Il problema più grande si è manifestato invece con l'aumento dei tassi di mutuo che però non ha inciso sui costi al metro quadro degli immobili che hanno resistito, il che ha rappresentato un aspetto positivo per i venditori. Peraltro i *trend* che hanno caratterizzato il mercato immobiliare nel 2022, mostrano dimensioni del residenziale che hanno raggiunto e superate quelle del pre-pandemia (+34,2%) e delle compravendite che hanno registrato un aumento del 10,1% rispetto all'anno precedente. Nel secondo semestre però, in coincidenza con la forte ondata d'inflazione che ha colpito l'Italia e l'Europa in generale, si è invece registrato un calo delle transazioni dell'8,9% rispetto all'inizio dell'anno. Il calo in realtà è stato principalmente influenzato dalla *performance* dell'ultimo trimestre e la causa principale sembra essere la difficoltà di ottenimento del credito per poter comprare casa a seguito della risposta della Banca Centrale Europea all'inflazione. Il 96% delle compravendite di immobili residenziali ha visto

infatti protagoniste le persone fisiche. Il 50-60% di queste ha fatto ricorso al mutuo, per importi che vanno in media tra i 130-140.000 euro.

Il progressivo deterioramento del quadro macroeconomico ha indebolito la tendenza al rialzo del mercato immobiliare italiano. In questo contesto, in un mercato immobiliare in cui inevitabilmente la domanda di abitazioni per la compravendita diminuisce e i prezzi aumentano, a trarne giovamento è il mercato delle locazioni, su cui si è trasferita la parte della domanda esclusa dal mercato dell'acquisto.

Nel primo semestre 2022 i canoni di locazioni sono saliti dello 0,9% e la crescita è proseguita nel secondo semestre con un +1,1%. A ciò si aggiunge un altro interessante dato, l'acquisto di nuove costruzioni. Nel 2021 il totale di compravendite di immobili di nuova costruzione si è attestato a 29.700 per un'incidenza dell'8,3% sul totale. Nel 2022 il numero di transazioni è salito a 37.400, e il numero di permessi rilasciati per le nuove abitazioni è cresciuto dell'8% rispetto ai livelli pre-pandemia, a conferma di quanto detto.

Dall'analisi dei singoli mercati locali, emerge come nel secondo semestre del 2022 si sia parzialmente attutito il tasso di crescita del mercato residenziale rispetto ai semestri precedenti. Anche considerando i tempi di assorbimento degli immobili in vendita, si riscontra come nelle grandi città si registrino i tempi di vendita più esigui e il minor sconto medio praticato sul prezzo richiesto, che risulta a livello nazionale essere pari all'11,2% nel settore abitativo.

Ad ogni modo un contesto macroeconomico complesso fa da sfondo a un mercato immobiliare che, seppure non visibilmente in crisi, presenta diversi fattori che potrebbero rivelarsi problematici nel 2023.

Gli effetti manifestatisi nel 2022 per l'impennata dei prezzi e il conseguente impatto sulla domanda immobiliare e sulla possibilità di accendere mutui, andranno ad amplificarsi nei mesi a seguire. Si prevede, infatti, che il numero di mutui immobiliari concessi nel 2023 scenderà a 44,4 miliardi di euro, contro i 54,2 miliardi del 2022 prima del declino del contesto macroeconomico. A questo si aggiunge anche l'impatto del SuperBonus 110%, che ha fatto crescere il prezzo di tutte le componenti per l'edilizia, scoraggiando chi vuole comprare una casa per ristrutturarla.

Tutto ciò andrà a determinare un clima di sempre maggiore sfiducia da parte dei consumatori. Per cui, nonostante il 2022 ha fatto registrare un numero di transazioni immobiliari maggiori rispetto a quanto previsto, nel 2023 è plausibile che nel peggiore dei casi si avrà una riduzione delle transazioni pari al 7%.

L'obiettivo per il 2023 è quindi quello di contenere l'arretramento in questa fase avversa del ciclo economico, per riportare il mercato immobiliare verso un *trend* di crescita nel 2024. L'impatto dell'inflazione si farà sentire anche sui prezzi delle case, che nel 2023 dovrebbero ridursi in media dell'1%.

A meno che non si verifichi una rapida inversione di tendenza, a causa del rischio di inflazione e recessione e il costo delle materie prime, il mercato immobiliare nel 2023 subirà una battuta di arresto rispetto alla crescita del 2022. Questo contesto determina infatti una maggiore riluttanza da parte dei consumatori verso l'acquisto immobiliare e minori possibilità di accesso al credito.

Ciò non significa che non ci sono possibilità di vendere, dato che il mattone è sempre un investimento solido e la domanda per l'acquisto della prima casa o per la sostituzione della stessa risulta ancora buona, soprattutto in caso di immobili ben ristrutturati e nei grandi centri, dove si concentra al momento la domanda.

#### **Informazioni relative ai rischi di impresa**

La società nell'ordinario svolgimento della propria attività risulta esposta ai seguenti rischi:

- rischio di mercato, ossia quello connesso all'andamento del mercato immobiliare, che potrebbe riflettersi negativamente sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, dal momento che lo stesso ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, quali il rapporto tra la domanda e l'offerta, che è collegato, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti alternativi più remunerativi;

- rischio di credito, ossia il rischio di insolvenza di una controparte;
- rischio di liquidità, ossia il rischio di non poter adempiere a obbligazioni associate a passività finanziarie. La società gestisce i flussi di cassa in modo da sincronizzare flussi di uscita e flussi di entrata con l'obiettivo di ottimizzare la capacità di autofinanziamento. Tale attività è supportata da un processo di pianificazione e monitoraggio periodico.

Ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 2428, comma 3, numero 6-*bis*, del c.c., si precisa che la società si è dotata di una procedura ispirata a criteri di prudenza e di rischio limitato nella scelta delle operazioni di finanziamento o investimento e che prevede l'assoluto divieto di porre in essere operazioni di tipo speculativo, se non adeguatamente motivate ed approvate dal Consiglio di Amministrazione. Alla data di chiusura del presente bilancio la società non ha in essere operazioni su strumenti finanziari.

#### **Gli investimenti**

Nel corso dell'esercizio, come già riportato in dettaglio nella nota integrativa al bilancio, sono stati effettuati i seguenti investimenti.

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	
- Terreni e fabbricati	100.664
- Impianti e macchinario	650
- Attrezzature industriali e commerciali	5.543
- Altri beni	4.522

Le acquisizioni riferite ai «terreni e fabbricati» riguardano le spese di manutenzione effettuate sugli immobili di Napoli (NA) alla Via delle Repubbliche Marinare (euro 26.190), al Vico Il San Nicola alla Dogana n. 9 (euro 31.141); sull'immobile di Ercolano (NA) alla Via Mortelle (euro 43.333). Quelle riferite agli impianti e macchinario riguardano l'acquisto di un climatizzatore (euro 650); quelle riferite alle attrezzature industriali e commerciali riguardano l'acquisto di strumenti hardware informatici (euro

5.000), mobili di ufficio (euro 543); quelle riferite agli altri beni riguardano l'acquisto degli arredi di Ercolano (NA) alla Via Mortelle (euro 4.522).

#### **Attività di ricerca e sviluppo**

La società non ha effettuato investimenti in promozione pubblicitaria, ricerca e sviluppo.

In particolare, il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 non presenta alcuna quota di oneri pluriennali per detta tipologia di spese, neanche ereditate dai precedenti esercizi.

#### **Rapporti con imprese controllate e collegate**

La società non possiede partecipazioni in imprese controllate e collegate e, pertanto, non si procede a fornire l'informativa richiesta dall'art. 2428, comma 3, numero 2, del c.c.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

La crisi economica degli anni della pandemia ha colpito duramente anche il settore immobiliare, con circa 46mila transizioni perse nel 2020, mentre nel 2021, secondo l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, realizzato in collaborazione con l'ABI, c'è stata una netta ripresa, con quasi 750mila transazioni, delle quali 366mila con mutuo ipotecario, e oltre un milione e 365mila abitazioni locate in Italia. Nel 2022 le compravendite sono infatti aumentate del 5,4% rispetto al 2021.

Secondo i primi dati, cala l'ottimismo per il primo quadrimestre del 2023, ed infatti per le variazioni dei prezzi si ipotizza una variazione simile a quella dell'ultimo quadrimestre 2022: +3,1% nel I trimestre 2023. Pertanto accanto ad una domanda stabile, si registrano meno immobili in vendita e più compravendite nel terzo quadrimestre del 2022 nel mercato immobiliare rispetto ai quattro mesi precedenti (mercato residenziale).

Tra i fattori che influenzeranno il mercato immobiliare nel primo quadrimestre del 2023 vanno evidenziati i rialzi dei tassi di interesse sui mutui (22%), a seguire l'inflazione (18%) la situazione economica generale (10%), i rincari delle materie prime (9%), le agevolazioni per i giovani (7%) e la scarsità dell'offerta (7%). Secondo le prime indagini, l'appartamento più richiesto è quello: indipendente (76,6%), localizzato in periferia o *hinterland* delle città (40,3%), con classe energetica medio alta

(40,5%), ristrutturato (36,6%), con terrazzo o balcone (53,8%). La tipologia di riscaldamento più richiesto è quello autonomo (98,9% di preferenze), probabilmente a causa dell'aumento dei costi dell'energia.

Passando al mercato della locazione, per la maggior parte degli operatori del settore, la domanda si è ulteriormente rafforzata; mentre per quasi la stessa quota (73,4%) l'offerta è diminuita. L'inflazione, in particolar modo, rappresenta un fattore bifronte per il mercato immobiliare perché da un lato invoglia ad investire i risparmi in modo sicuro con l'acquisto immobiliare e dall'altro erode il potere di acquisto delle famiglie. Le analisi mostrano, inoltre, come la domanda sia rivolta verso immobili efficientati energeticamente. In tal senso la necessità di una migliore gestione dei costi dell'energia si accompagna con quella riguardante la tenuta del valore delle case, che potrebbe risentire dell'attuale direttiva europea sulla prestazione energetica, con l'obbligo per tutti gli immobili residenziali di raggiungere classi energetiche elevate.

Secondo i primi dati forniti dall'ABI il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni è del 3,53%, il cui andamento dipenderà molto anche dalle decisioni prese dalla Banca centrale europea, in considerazione delle nuove stime sui rischi d'inflazione. Come preannunciato a dicembre 2022, nel febbraio del 2023 la Bce ha alzato ancora i tassi d'interesse di 0,5% per far scendere l'inflazione, portandoli a un intervallo compreso tra il 2,50% e il 3,25%. La decisione riprende quella della Federal Reserve, la banca centrale americana, che a sua volta ha aumentato i tassi di mezzo punto. I tassi di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali, sulle operazioni di rifinanziamento marginale e sui depositi presso la Bce sono saliti quindi al 3,00%, al 3,25% e al 2,50%.

Secondo una riformulazione del governo al DI Milleproroghe, i giovani under 36, le giovani coppie, le famiglie monogenitoriali e i conduttori di alloggi IIACP (Istituto Autonomo Case Popolari), con Isee non superiore a 40mila euro, avranno tempo fino al 30 giugno 2023 per presentare la domanda di accesso al Fondo garanzia prima casa per i mutui.

Secondo il Rapporto immobiliare 2022 realizzato dall'Agenzia delle entrate in collaborazione con ABI, le regioni che rappresentano la maggiore quota di transazioni sono la Lombardia (21,2% sul totale nazionale) e il Lazio (10%). In crescita anche i mercati dell'Emilia Romagna, del Piemonte e del Veneto, che guadagnano oltre il 30% rispetto al 2021. Tra le grandi città spiccano in cima alla classifica Genova e Roma, rispettivamente con +32,2% e +31,4%. Gli istituti di credito, nei 12 mesi presi in esame, hanno erogato quasi 50 miliardi di euro.

Nell'ambito della riforma del governo Meloni si parla di reintrodurre la cedolare secca al 21% per i locali commerciali. Intanto l'Agenzia delle Entrate ha ufficializzato che è possibile registrare online i preliminari di compravendita, senza doversi recare in un ufficio, ed infatti è stato approvato il modulo aggiuntivo Rap ("Registrazione di atto privato"). Per richiedere la registrazione è quindi sufficiente indicare, nel nuovo modello Rap, i dati necessari ed allegare copia dell'atto da registrare firmato dalle parti ed eventuali altri documenti come scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni.

In conclusione, i macro scenari che si prospettano all'orizzonte, nel mercato immobiliare italiano per il 2023, sono due. Da una parte, riduzione delle vendite ma prezzi stabili, dall'altra riduzione delle vendite e prezzi in calo. Il punto è che la domanda di acquisto è in aumento ma si scontra da una parte contro la penuria di offerte e dall'altra contro le difficoltà di accesso al credito. Tra l'altro l'aumento dei prezzi di vendita è generalizzato, quindi sia su case più datate che su quelle di nuova costruzione.

Invece, in un primo momento, si pensava che il rincaro dei prezzi degli immobili fosse legato all'aumento dei costi dei materiali da costruzione, di questi ultimi tempi. In sostanza le case costeranno di più e se ne venderanno di meno rispetto all'anno scorso ma chi riesce lo farà su una base di prezzo più alto che in passato. Il *trend* che va per la maggiore, e che quindi spingerà gli acquirenti a concludere l'affare, è quello di acquistare casa non per sfruttarla a uso abitativo, bensì per affittarla come casa vacanze o addirittura realizzare B&B, vista la riapertura dei confini ai turisti stranieri e i sempre crescenti flussi turistici verso il nostro Paese.

Anche in ragione di quanto esposto - allo stato attuale - non si registrano perdite di *performance* economiche/finanziarie o ritardi sulla pianificazione strategica della Findustrial, e sebbene risulti poco agevole formulare previsioni attendibili nel breve-medio periodo, non sussistono significative incertezze sulla continuità aziendale.

#### **Sedi secondarie**

La nostra società non ha sedi secondarie.

#### **Privacy**

A seguito del D.L. n. 5/2012, che ha abrogato il paragrafo 26 del “disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza”, di cui all'allegato B, non è più obbligatoria la tenuta e l'aggiornamento del Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) così come stabilito dalla vigente normativa in materia di privacy. Si informa, tuttavia, che la società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali.

#### **Informazioni non finanziarie**

La Direttiva UE 95 del 2014, la cosiddetta Non Financial Reporting Directive (NFRD), ha modificato una direttiva precedente (la 34/2013) ed esteso l'obbligo di *reporting* sulle tematiche sociali e ambientali a una platea più ampia di aziende quotate ed enti di interesse pubblico.

La Direttiva è stata recepita dal nostro Paese con il DL 254/2016, che l'ha resa operativa a partire dal 1° gennaio del 2017. La norma prevede che la dichiarazione non finanziaria possa essere integrata nel bilancio d'esercizio oppure pubblicata separatamente e rappresenta un tassello importante nell'evoluzione dei processi di *rendicontazione ESG*. Nelle intenzioni del legislatore c'è la volontà di facilitare l'accesso alle informazioni non finanziarie da parte dei soggetti interessati, aumentare la trasparenza della comunicazione, favorire l'adozione di comportamenti virtuosi, migliorare la fiducia degli investitori. Le imprese che non adottano politiche specifiche in uno o diversi ambiti citati nella Direttiva dovranno indicare le motivazioni della scelta, in conformità al principio del *comply or explain*. Ovviamente, anche le aziende non sottoposte all'obbligo possono presentare il proprio piano di

sostenibilità, in forma volontaria, senza essere assoggettate ai controlli di legge previsti invece per quelle vincolate a farlo dalla Direttiva.

Il *report* dovrà contenere tutte le informazioni necessarie alla comprensione del modello di gestione e organizzazione aziendale per le attività rilevanti ai fini della sostenibilità del *business*, indicando in dettaglio il modello organizzativo e gestionale dell'azienda, le politiche attuate in merito a tutti gli aspetti non prettamente finanziari, i risultati delle azioni intraprese, la gestione dei rischi e gli indicatori di prestazione (KPI) misurati dall'azienda sui parametri ESG. Le informazioni fornite devono essere conformi a *standard* riconosciuti a livello internazionale, primo fra tutti il GRI (*Global Reporting Initiative*).

La *materialità* è il concetto alla base della dichiarazione non finanziaria. Rappresenta, infatti, la soglia oltre la quale un obiettivo non finanziario diventa rilevante, tanto da dover essere inserito nel meccanismo di rendicontazione. L'obiettivo dell'*analisi di materialità* è prepararsi alla stesura della dichiarazione non finanziaria avviando quel processo di *engagement* degli *stakeholder* che è fondamentale per massimizzare le *performance* di sostenibilità. L'*ESG materiality assessment* permette di evidenziare i diversi punti di vista (quello dell'organizzazione e degli altri soggetti coinvolti), individuare i temi rilevanti e mapparli in relazione alla diversa importanza dandone una visione intuitiva, sotto forma di una *matrice di materialità*.

In tale prospettiva la Findustrial ritiene rilevante il peso dell'informativa non finanziaria nell'ottica di una *compliance* aziendale integrata e pertanto ha avviato un percorso virtuoso volontario rispetto:

- agli obblighi previsti dalla Legge 231/01, per la definizione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, che tenga conto delle informative specifiche dei temi materiali;
- all'obbligo di adeguato assetto societario, ex art. 2086 del c.c.;
- all'approccio *forward looking* degli indicatori di allerta secondo il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (CCII).

## **Conclusioni**

Signori Azionisti, Vi ricordiamo che con l'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022, viene a scadere il periodo di carica del Consiglio di Amministrazione e del Collegio sindacale.

Si rende pertanto necessario, previa determinazione del numero dei suoi componenti, nominare il nuovo Consiglio d'Amministrazione, per un periodo non superiore a tre esercizi, determinandone altresì i relativi compensi.

Occorre procedere inoltre, alla nomina del collegio sindacale - a cui va conferito per disposizioni statutarie anche l'incarico di revisione legale - composto di tre sindaci effettivi e due supplenti, e del suo Presidente per l'esercizio in corso e per i due successivi e alla determinazione dei relativi compensi.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 e la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio come indicata nella nota integrativa.

p. il consiglio di amministrazione

(il presidente ing. Giorgio Fiore)

*"Il sottoscritto Dott. Angelo Raffaele Carrizzo, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società".*

*Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Napoli. Autorizzazione n. 38220/80-bis del 22.10.2001.*