



Regole Contabili di Gruppo

Parte C

Capitolo 11

Attività materiali e immateriali

Giugno 2023
27° aggiornamento

Indice

Capitolo 11 – Attività materiali e immateriali.....	C.11.5
11.1 Criteri di iscrizione iniziale, determinazione della vita utile e valutazione successiva delle immobilizzazioni materiali.....	C.11.5
11.1.1 Sintesi dei principi di riferimento	C.11.5
11.1.2 Definizioni rilevanti	C.11.6
11.1.3 Gli immobili ad uso funzionale	C.11.7
11.1.4 Gli altri beni materiali	C.11.7
11.1.5 Rilevazione iniziale	C.11.8
11.1.5.1 Requisiti essenziali per la rilevazione di un'immobilizzazione materiale.....	C.11.8
11.1.5.2 Momento della rilevazione.....	C.11.9
11.1.6 Misurazione iniziale.....	C.11.10
11.1.6.1 Misurazione iniziale delle immobilizzazioni materiali	C.11.10
11.1.6.2 Misurazione iniziale: casi particolari	C.11.11
11.1.6.3 Approfondimento su accordi con artisti per produzioni e collaborazioni artistiche	C.11.11
11.1.6.4 Altri aspetti da considerare nella misurazione di un'immobilizzazione materiale	C.11.12
11.1.6.5 Costi sostenuti successivamente alla prima iscrizione	C.11.13
11.1.6.6 Miglione su beni di terzi	C.11.14
11.1.7 Valutazione successiva.....	C.11.14
11.1.7.1 Metodo della rideterminazione del valore	C.11.15
11.1.7.2 Ammortamento	C.11.21
11.1.7.3 Ammortamento di investimenti rilevanti	C.11.27
11.1.7.4 Perdita di valore.....	C.11.28
11.1.8 Immobili detenuti a scopo di investimento	C.11.29
11.1.9 Beni rivenienti dai leasing finanziari, da recupero crediti o detenuti in ottica di dismissione ..	C.11.30
11.1.10 Trasferimenti degli immobili da una categoria ad un'altra	C.11.31
11.1.11 Derecognition.....	C.11.34
11.1.12 Immobili destinati alla vendita	C.11.35
11.1.13 Riepilogo dei possibili trattamenti contabili riservati agli "immobili"	C.11.35
11.1.14 Contabilizzazione del bonus fiscale per la realizzazione degli investimenti su immobili di proprietà (Ecobonus) – Decreti Legge "Cura Italia" e "Rilancio": descrizione dell'operatività e trattamento contabile	C.11.36
11.2 Criteri di iscrizione iniziale e valutazione successiva delle immobilizzazioni immateriali. C.11.38	
11.2.1 Definizioni rilevanti	C.11.39
11.2.2 Rilevazione iniziale	C.11.39
11.2.2.1 Identificabilità.....	C.11.43
11.2.2.2 Controllo	C.11.43
11.2.2.3 Flusso probabile di benefici economici	C.11.43
11.2.2.4 Ricerca e sviluppo	C.11.43
11.2.2.5 Avviamento e altre attività immateriali generate internamente	C.11.45
11.2.3 Misurazione iniziale.....	C.11.45
11.2.3.1 Acquisite dall'esterno.....	C.11.45
11.2.3.2 Acquisite tramite business combination (esempi).....	C.11.47
11.2.3.3 Generate internamente.....	C.11.47
11.2.3.4 La gestione degli interventi evolutivi	C.11.49
11.2.4 Valutazione successiva.....	C.11.50
11.2.4.1 Trattamento contabile di riferimento	C.11.50
11.2.4.2 Metodo alternativo della rivalutazione	C.11.54
11.2.5 Perdita di valore (impairment).....	C.11.55
11.3 Cloud Computing..... C.11.56	
11.3.1 Tipologie di accordi di Cloud Computing.....	C.11.56
11.3.1.1 Trattamento contabile degli accordi di Cloud Computing.....	C.11.58
11.4 Contabilizzazione delle operazioni di leasing per il locatario..... C.11.60	
11.5 Informativa di nota integrativa delle attività materiali	C.11.61
11.6 Informativa di nota integrativa delle attività immateriali	C.11.62
11.7 Informativa IFRS 16 - Presentation e Disclosure per il Locatario.....	C.11.63

Allegati

Allegato 1 – Valutazione owner-occupied e Investment Property

Allegato 2 – Valutazione del patrimonio artistico di pregio

Capitolo 11 – Attività materiali e immateriali

11.1 Criteri di iscrizione iniziale, determinazione della vita utile e valutazione successiva delle immobilizzazioni materiali

Di seguito vengono descritte le linee guida per la rappresentazione, la contabilizzazione e la valutazione delle attività materiali ed in particolare dei beni rientranti nelle categorie degli immobili, impianti e macchinari, con particolare riferimento ai diversi criteri di trattamento specificamente previsti per gli immobili di proprietà, a seconda dell'uso cui sono destinati.

11.1.1 Sintesi dei principi di riferimento

Le immobilizzazioni materiali comprendono le classi di immobili, impianti e macchinari, quali ad esempio:

IAS 16.37

- terreni;
- terreni e fabbricati;
- patrimonio artistico di pregio;
- macchinari;
- autoveicoli;
- mobili, arredi e attrezzature;
- macchine d'ufficio.

I terreni o fabbricati — o parte di fabbricati — o entrambi possono essere posseduti ad uso del proprietario oppure come investimento immobiliare, come definiti nel paragrafo successivo.

Sono inclusi i diritti d'uso acquisiti con il leasing e relativi all'utilizzo di un'attività materiale (per i locatari), le attività concesse in leasing operativo (per i locatori), nonché le migliorie e le spese incrementative sostenute su beni di terzi purché relative ad attività materiali identificabili e separabili (es. ATM).

Per “diritti d'uso acquisiti con il leasing” ci si riferisce a una posta dell'attivo rappresentata dal diritto acquisito da parte del locatario di utilizzare un'attività sottostante ad un contratto di leasing per il periodo previsto dal medesimo contratto (cfr. IFRS 16, Appendice A).

Relativamente ai diritti d'uso acquisiti con il leasing, si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 23 – Leasing](#)

Paragrafo 23.3 - Modello di contabilizzazione del locatario

La rilevazione di un'immobilizzazione materiale o di un elemento della medesima deve avvenire soltanto quando vengono contemporaneamente rispettate le seguenti condizioni:

IAS 16.7

- è probabile che i futuri benefici economici riferibili al bene saranno goduti dall'impresa;
- il costo del bene per l'impresa può essere attendibilmente determinato.

Il costo del bene corrisponde al prezzo di acquisto del bene, inclusivo di tasse non recuperabili, eventuali dazi all'importazione e tutti i costi direttamente imputabili alla messa in funzione del bene; dal prezzo di acquisto del bene devono essere dedotti eventuali sconti commerciali e abbuoni.

Il costo del bene corrisponde al valore ammortizzabile e deve essere ripartito sistematicamente lungo la vita utile, definita in termini di utilità attesa del bene stesso. La quota di ammortamento di ogni esercizio deve essere rilevata a Conto Economico a meno che essa sia iscritta come valore contabile di un'altra attività.

Ad esempio, gli immobili, impianti e macchinari utilizzati dall'impresa nell'ambito di programmi di ricerca e sviluppo devono essere rilevati contabilmente come previsto dallo IAS 16 e le relative quote di ammortamento devono essere allocate nel valore contabile del progetto di ricerca.

IAS 16.29, 31

Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività materiali ad uso funzionale possono essere valutate secondo i seguenti criteri differenti:

- al metodo del costo, al netto delle quote di ammortamento precedentemente contabilizzate e di qualsiasi perdita di valore accumulata;
- al modello di rideterminazione del valore, pari al fair value alla data di rideterminazione di valore¹ al netto dei successivi ammortamenti contabilizzati e delle successive perdite di valore accumulate;
- al modello del fair value, ai sensi dallo IAS 40, come eccezione in circostanze specifiche per gli immobili ad uso funzionale o ad uso investimento che sono inclusi in un fondo di investimento che fornisce agli investitori benefici determinati dalle quote del fondo o per i contratti assicurativi con caratteristiche di partecipazione diretta emessi da società che detengono gli elementi sottostanti. Ciò vale per alcune entità che gestiscono, internamente o esternamente, un fondo di investimento che fornisce agli investitori benefici determinati in funzione delle quote detenute nel fondo e per le entità che emettono gruppi di contratti assicurativi con elementi di partecipazione diretta di cui detengono gli elementi sottostanti.

Con periodicità annuale, la società deve:

- valutare la congruità del criterio di ammortamento qualora siano emersi rilevanti cambiamenti nelle modalità e nelle caratteristiche attese dei benefici economici derivanti dal bene;
- rilevare nel Conto Economico ogni eventuale perdita accertata conseguente alla riduzione di valore subita dal bene.

Successivamente all'iscrizione iniziale, invece, gli investimenti immobiliari contabilizzati secondo il modello del fair value sono valutati a tale valore.

Il valore contabile del bene deve essere eliminato all'atto della dismissione o quando nessun beneficio economico futuro è atteso dall'utilizzo o dalla dismissione del bene stesso. L'utile o la perdita generati dall'eliminazione contabile del bene vengono imputati al Conto Economico nell'esercizio in cui è stata effettuata la cessione o la dismissione.

11.1.2

Definizioni rilevanti

IAS 16.6

Ai fini della inclusione degli immobili, degli impianti e dei macchinari nella categoria delle immobilizzazioni materiali, occorre che il possesso di tali beni da parte della banca sia finalizzato ad una delle seguenti fattispecie:

- l'utilizzo nella produzione o nella fornitura di beni e servizi;
- la locazione a terzi, mediante contratti di locazione operativa;
- scopi amministrativi.

È inoltre requisito essenziale per l'inclusione nelle immobilizzazioni materiali che l'utilizzo di tali beni sia durevole, ovvero superiore ad un esercizio.

Con particolare riferimento agli immobili, inoltre, si distinguono le seguenti categorie a seconda della natura e dei relativi riflessi contabili:

IAS 16.6

- **immobili ad uso funzionale**, acquistati anche mediante contratti di leasing, utilizzati per la produzione o la fornitura di beni e servizi, per essere dati a terzi con contratti di leasing operativo o per scopi amministrativi; in tale categoria rientrano convenzionalmente anche i beni in attesa di locazione, quelli in corso di costruzione destinati ad essere concessi in leasing; in tale categoria sono inclusi i diritti d'uso acquisiti con il leasing e relativi ad attività materiali, che la banca utilizza a scopo funzionale;

IAS 40.5

- **immobili detenuti a scopo di investimento**, di proprietà della banca e posseduti con finalità di investimento, per lucrare sugli apprezzamenti di valore o per percepire canoni di leasing; tale categoria ricomprende anche quegli immobili acquisiti con il leasing (lato locatario) e concessi a terzi mediante contratti di locazione operativa (lato locatore);

IFRS 5.6

- **immobili destinati alla vendita**, in quanto il relativo valore di carico verrà recuperato principalmente attraverso la vendita.

¹ Le rideterminazioni devono essere effettuate con una regolarità tale da assicurare che il valore contabile non differisca in maniera rilevante da quello che sarebbe determinato utilizzando il fair value alla data di riferimento del bilancio.

- **immobili ad uso funzionale o detenuti a scopo di investimento**, a seguito dell'introduzione dell'IFRS 17: accoglie gli immobili valutati al fair value come previsto dallo IAS 40, come eccezione in circostanze specifiche in applicazione dello IAS 16, paragrafo 29.A.

IAS 16 29 A e
29B
IAS 40 32b

E' inoltre presente la categoria degli **immobili classificati in base allo IAS 2 – Rimanenze**; si tratta di immobili, derivanti dall'attività di escussione di garanzie o dall'acquisto in asta, che l'impresa ha intenzione di vendere nel prossimo futuro, senza effettuare rilevanti opere di ristrutturazione, e che non hanno i presupposti per essere classificati nelle categorie sopra descritte. La classificazione IAS 2 viene effettuata dalle Società che hanno come business model l'acquisto/vendita di immobili escussi e rientra quindi nella "normale" attività; mentre per classificare IFRS 5 ci deve essere un programma di dismissione da realizzarsi entro i 12 mesi.

11.1.3

Gli immobili ad uso funzionale

Gli **immobili ad uso funzionale**, che rappresentano la parte preponderante del patrimonio immobiliare di Gruppo, comprendono i locali e gli immobili utilizzati per la prestazione dei servizi erogati dalla Capogruppo o da altre società del Gruppo.

In particolare, rientrano in questa fattispecie le seguenti categorie:

- immobili nella fase di costruzione in economia e fino al momento in cui la costruzione è terminata;
- immobili posseduti per un utilizzo futuro ad uso proprietario;
- immobili posseduti per una futura ristrutturazione e per un successivo utilizzo futuro ad uso proprietario;
- immobili ad uso dei dipendenti;
- immobili dati in leasing operativo (per il locatore) ad un'altra entità;
- i diritti d'uso acquisiti con il leasing e relativi all'utilizzo di attività materiali (per il locatario).

11.1.4 Gli altri beni materiali

Gli altri beni materiali inclusi nelle immobilizzazioni materiali possono essere rappresentati almeno dalle categorie di seguito indicate:

Categoria	Sottoclassi
<u>Mobili</u>	Banconi blindati Mobili Arredi Patrimonio artistico di pregio Altri beni storico artistici e decorativi
<u>Impianti</u>	Impianti di allarme Impianti di riprese cinematografiche Impianti e attrezzature varie Macchine elettroniche Apparecchiature informatiche Hardware ATM Impianti di telecomunicazione Impianti elettrici
<u>Altri beni</u>	Impianti di sollevamento Costruzioni leggere Autovetture, motoveicoli e altri mezzi da trasporto

Patrimonio artistico di pregio

Le opere d'arte inserite nella sottoclasse Patrimonio artistico di pregio sono state scelte in base a un criterio che ha preso in considerazione, integrandoli, tre fondamentali elementi:

- la valenza storico-critica ed artistica dell'opera –correlata al possesso dei requisiti identificati in campo storico-artistico, quali, ad esempio, la rilevanza storica dell'artista, la rilevanza storico-artistica e critica dell'opera, la rarità, nonché la partecipazione di un'opera a esposizioni temporanee organizzate da istituzioni culturali pubbliche e private in Italia e all'estero; un elenco di tali requisiti è presente nel D.M. 537 del 6/12/2017 sull'esportazione delle opere d'arte²;
- lo stato di conservazione dell'opera;
- la rilevanza di natura economica dell'opera, certificata da una perizia di stima affidata a società esterna e indipendente di elevato standing.

La valenza storico-critica dell'opera concerne alcuni elementi stilistici condivisi dagli specialisti, riconosciuti autorevoli dalla comunità scientifica internazionale, che riguardano l'autore e la sua opera nell'ambito della produzione, ovvero:

- l'attribuzione a un determinato autore, bottega o scuola;
- l'importanza storica dell'artista/autore;
- l'importanza dell'opera nella carriera dell'artista;
- l'eventuale provenienza illustre dell'opera;
- la presenza dell'opera all'interno di cataloghi scientifici (curati da istituzioni di fama accademica, oppure dallo staff dei curatori di un museo di valore nazionale e/o internazionale) o nel catalogo generale/ragionato dell'artista contenente l'intero corpus delle sue opere;
- l'esposizione dell'opera nell'ambito di mostre o rassegne di rilevanza nazionale e/o internazionale;
- la dichiarazione di interesse del Ministero della Cultura.

Con riferimento alla rilevanza di natura economica, la determinazione del fair value delle opere appartenenti al patrimonio artistico di pregio fa riferimento al valore accertato tramite perizia realizzata da società di periti accreditati. Detto valore viene desunto dalla conoscenza del mercato dell'arte nazionale e internazionale monitorando costantemente i risultati delle vendite in asta, le vendite tramite le gallerie d'arte, le mostre-mercato e le banche dati online.

In relazione ai criteri utilizzati per la determinazione del valore si fa riferimento, per ogni singola opera, allo stato di conservazione, all'attribuzione, all'importanza storica dell'artista/autore, all'importanza critica/storico-artistica dell'opera, alla provenienza illustre, alla dichiarazione di interesse del Ministero della Cultura.

La sottoclasse Patrimonio artistico di pregio risulta composta da opere o nuclei di opere con un valore pari o superiore a € 5.000.

11.1.5 Rilevazione iniziale

11.1.5.1 *Requisiti essenziali per la rilevazione di un'immobilizzazione materiale*

IAS 16.7

La contabilizzazione di **immobili, impianti e macchinari** tra le attività materiali deve avvenire solo quando si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- è probabile che i futuri benefici economici riferibili al bene saranno goduti dall'impresa;
- il costo può essere determinato in modo attendibile.

Il primo requisito è soddisfatto qualora la società acquirente abbia una sufficiente certezza sulla titolarità dei benefici derivanti dall'utilizzo del bene ed una ragionevole garanzia sul trasferimento dei rischi collegati; pertanto ciò che rileva ai fini del riconoscimento in bilancio di un'attività materiale non è il passaggio di proprietà, ma il trasferimento dei rischi e benefici connessi, che ad esempio si può manifestare con la sola esistenza di contratti preliminari, promesse di vendita, compromessi, diritti di prelazione.

Il secondo requisito è rispettato quando il bene viene acquistato con un contratto di compravendita in quanto il costo del bene è chiaramente identificato; fa eccezione il caso in cui il bene oggetto di rilevazione consiste in una parte

² D.M. 537 06/12/2017 - Indirizzi di carattere generale per la valutazione del rilascio o del rifiuto dell'attestato di libera circolazione da parte degli uffici esportazione delle cose di interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico.

di immobili, impianti e macchinari o in una aggregazione di più elementi, poiché l'attribuzione del costo potrebbe non essere di immediata individuazione e quindi è necessario ricorrere alla definizione di apposite stime. In tal caso è necessaria una valutazione soggettiva al fine dell'applicazione del cosiddetto "approccio per componenti", che implica che le parti di un bene classificato come attività materiale devono essere rilevate contabilmente separatamente, con differenti aliquote e diverse modalità di ammortamento, qualora abbiano un costo significativo in rapporto al costo totale dell'attività e vite utili diverse e differenti modalità di godimento dei benefici economici futuri.

Ad esempio, la società deve ricorrere alla stima del costo del bene nel caso dell'acquisto di un immobile, poiché il terreno sottostante deve essere rilevato contabilmente come un'attività separata anche se acquistato congiuntamente al fabbricato, in quanto i terreni di norma hanno una vita indeterminata e perciò non sono soggetti ad ammortamento, mentre i fabbricati hanno una vita utile determinata e sono quindi ammortizzabili.

IAS 16.58

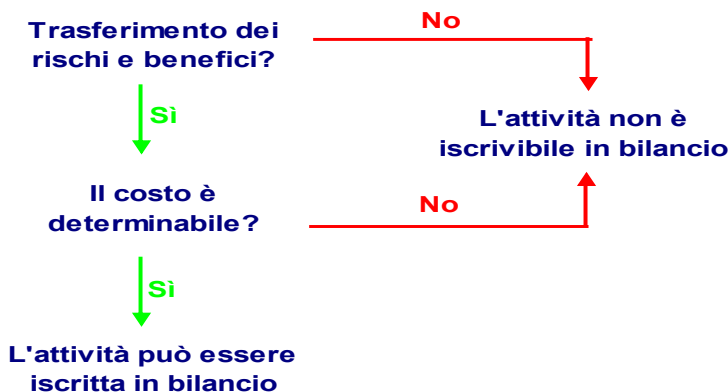
In sede di prima iscrizione, lo scorporo del terreno dal valore dell'immobile viene effettuato sulla base delle risultanze emerse:

- dal contratto di acquisto se riporta le informazioni per la distinta determinazione del valore del terreno e del fabbricato;
- da perizie o da valutazioni sintetiche affidate dalla società ad esperti indipendenti, iscritti agli Albi professionali.

Lo scorporo del valore del terreno deve essere sempre effettuato (anche nel caso in cui non si tratti di un fabbricato "cielo – terra", di cui cioè il Gruppo sia l'unico proprietario) a condizione che la quota parte sia identificata nella perizia.

Policy di Gruppo

Di seguito si riporta il processo logico che deve portare alla contabilizzazione di un bene classificato come attività materiale:



11.1.5.2 Momento della rilevazione

Il momento della rilevazione contabile, sulla base di quanto già riportato, coincide con la data di trasferimento dei rischi e dei benefici; nel caso degli immobili, fatto salvo quanto specificato nel paragrafo 11.1.5.1, il trasferimento dei rischi e benefici generalmente si realizza all'atto dell'acquisto o della permuta, in coincidenza con la stipula dell'atto notarile e indipendentemente dal momento del regolamento, se successivo.

11.1.6 Misurazione iniziale

11.1.6.1 *Misurazione iniziale delle immobilizzazioni materiali*

IAS 16.15 Le immobilizzazioni materiali devono essere inizialmente valutate al costo, che comprende oltre al prezzo d'acquisto:

- gli eventuali oneri accessori;
- i costi direttamente imputabili alla messa in funzione del bene per l'uso per il quale è stato acquistato;
- la deduzione delle riduzioni di prezzo, quali sconti e abbuoni.

IAS 16.16, 19

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle principali tipologie dei costi direttamente imputabili e dei costi non direttamente imputabili:

Costi direttamente imputabili	Costi non direttamente imputabili
Preparazione del luogo di installazione	Apertura di un nuovo impianto
Consegna e movimentazione iniziale	Introduzione di un nuovo prodotto/servizio
Oneri di installazione	Pubblicità e attività promozionali
Oneri professionali	Spese amministrative e generali
Tasse non recuperabili	Oneri di gestione di un'attività in un nuovo sito
Bonifica del sito su cui insiste il bene	Formazione del personale
Commissioni d'asta	Oneri sostenuti se il bene è in grado di funzionare
	Perdite operative iniziali
	Riallocazione e riorganizzazione di parte o tutta l'attività

IAS 16.23 Non sono inclusi nel costo d'acquisto inoltre gli oneri finanziari, sia quelli espliciti che quelli derivanti dal pagamento differito del prezzo, a meno che non ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- il bene richiede un rilevante periodo di tempo prima di essere realizzato per l'uso previsto o la vendita;
- gli oneri finanziari sono direttamente riconducibili all'acquisizione, alla costruzione e alla produzione del bene.

IAS 23.7, 9

Policy di Gruppo Con particolare riferimento alla misurazione iniziale degli immobili ad uso funzionale, il Gruppo Intesa Sanpaolo ha previsto che il costo comprenda oltre al prezzo d'acquisto i seguenti oneri di diretta imputazione:

- spese notarili per la redazione dell'atto;
- oneri fiscali non recuperabili, principalmente rappresentati dalle tasse per la registrazione dell'atto e dalle imposte ipocatastali;
- compensi di mediazione;
- costi di messa in funzione;
- la deduzione di contributi pubblici eventualmente ricevuti.

Il Gruppo ha altresì previsto che in caso di cessioni di immobili infragruppo, nel solo reporting package i costi direttamente imputabili devono in ogni caso essere rilevati e contabilizzati a Conto Economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

Con particolare riferimento alla misurazione iniziale del Patrimonio artistico di pregio, il costo comprende oltre al prezzo d'acquisto anche le commissioni d'asta a carico dell'acquirente o altri oneri professionali connessi all'acquisto dell'opera.

Tutti i costi direttamente imputabili, oltre al costo di acquisto, devono risultare da fatture, atti notarili, contratti o altra documentazione equipollente.

Relativamente al tema si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 17 – Il riconoscimento dei ricavi e l'iscrizione dei costi](#)

11.1.6.2 Misurazione iniziale: casi particolari

Un'attività materiale può essere acquisita anche tramite:

- cessione di un'altra attività (c.d. permuta);
- un contratto di leasing
- donazione

Nel caso in cui la società acquisisca un'attività materiale, in tutto o in parte, con cessione di un'altra attività, il costo è uguale al fair value determinato come fair value del bene ceduto aumentato degli eventuali pagamenti effettuati o diminuito dell'ammontare di eventuali pagamenti ricevuti.

IAS 16.24

Il bene acquisito tramite permuta di altro bene è valutato al costo, misurato al valore contabile dell'attività scambiata, soltanto quando ricorrano le seguenti condizioni:

- la permuta non ha sostanza commerciale, ovvero la società dimostra che la configurazione (rischio, tempistica e importi) dei flussi finanziari dell'attività ricevuta non differisce dalla configurazione dei flussi finanziari dell'attività trasferita;
- il fair value dell'attività ricevuta e dell'attività scambiata non siano valutabili in modo attendibile, ad esempio perché non vi sono transazioni comparabili sul mercato.

In merito ai contratti di leasing, si rimanda allo specifico capitolo.

IFRS 16

Relativamente ad approfondimenti sulla contabilizzazione delle operazioni di leasing si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 23 – Leasing](#)

Donazioni

Lo IAS 16 non tratta in modo specifico il tema delle donazioni; si trovano indicazioni per attività o risorse trasferite a un'entità da un governo (tramite una sovvenzione governativa) trattate nello IAS 20 o per beni ricevuti a fronte di accordi nell'ambito dell'IFRS 15.

Nel caso in cui il Gruppo riceva attività materiali (ad esempio opere d'arte) a titolo gratuito, come donazione, esse sono iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale in base al presumibile valore di mercato attribuibile alle stesse alla data di acquisizione (sulla base di una stima redatta da una società accreditata), a cui vanno aggiunti i costi sostenuti e/o da sostenere affinché le stesse possano essere durevolmente ed utilmente inserite nel processo produttivo. Il valore così determinato è rilevato a conto economico in contropartita alla voce "Altri proventi di gestione".

Policy di Gruppo

11.1.6.3 Approfondimento su accordi con artisti per produzioni e collaborazioni artistiche

Nell'ambito dell'attività aziendale, la società sottoscrive con gli artisti o con società incaricate contratti che possono comportare l'acquisizione di nuove opere, a titolo oneroso o gratuito, che entrano a far parte delle Collezioni Intesa Sanpaolo secondo le seguenti modalità:

- I. casi in cui l'opera viene acquisita a **titolo oneroso**:
 - a) **Contratto di acquisto di opere**: il contratto di compravendita di opere d'arte è il contratto attraverso il quale una parte ("alienante") trasferisce la proprietà di un'opera a un'altra parte ("acquirente"), la quale si obbliga a pagare un corrispettivo (il "prezzo"). Tale casistica corrisponde a quanto già illustrato nel precedente paragrafo 11.1.6.1.
 - b) **Accordo di commissione di opere** (es. Missione Fotografica): il contratto prevede, a fronte del riconoscimento di un corrispettivo, la realizzazione da parte dell'artista di opere d'arte ed eventualmente l'esecuzione di attività per la realizzazione di un progetto (es. mostra). Si precisa che la giurisprudenza, nel caso di opera realizzata su commissione, ha in più occasioni stabilito che tutti i diritti di utilizzazione

economica dell'opera vengono acquisiti in automatico dal committente per effetto della realizzazione dell'opera stessa. Nella specifica realtà di Intesa Sanpaolo, si ritiene che i contratti debbano indicare espressamente quali diritti sono ceduti al committente e quali, invece, rimangono in capo all'autore. Trattandosi di opere tutelate dal diritto d'autore, i diritti morali non sono trasferibili al committente e l'autore resta titolare del diritto di paternità e integrità dell'opera.

- c) *Accordo di sponsorizzazione*: come indicato anche nel capitolo C.17 "Il riconoscimento dei ricavi e l'iscrizione dei costi", il contratto di sponsorizzazione è un contratto atipico a titolo oneroso, nel quale si definisce un negozio giuridico a prestazioni corrispettive con la previsione di un preciso sinallagma. Nel caso di specie, una parte (Sponsor), si obbliga a versare un corrispettivo a favore di un'altra parte (Sponsee), che a sua volta si obbliga a dare visibilità allo Sponsor nel corso della propria attività o di un particolare evento. Oltre ai diritti di visibilità, lo Sponsee può concedere allo Sponsor ulteriori benefit (es. biglietti – cataloghi – contenuti audiovideo). In questo caso, il contratto deve elencare e specificare i diritti e i benefici previsti, indicando specificatamente – se ed ove effettivamente anch'essa prevista – anche la cessione dell'opera a favore dello Sponsor a fronte della somma corrisposta da quest'ultimo.

II. caso in cui l'opera viene acquisita a **titolo gratuito**:

- a) *Donazione di opera*: la donazione, in Italia disciplinata dall'art. 769 c.c., è il contratto col quale, per spirito di liberalità, una parte (l'artista o il soggetto avente diritto) arricchisce l'altra (la società), disponendo a favore di quest'ultima un determinato diritto o assumendo verso la stessa un'obbligazione. La donazione, come atto di liberalità, deve essere disciplinata mediante appositi autonomi atti scritti e non inclusa all'interno di altri contratti. Per il trattamento contabile, si rimanda al paragrafo precedente.

Premesso che gli oneri di cui ai contratti di mera collaborazione o sponsorizzazione (ovvero i contratti che non prevedono la cessione di opere) sono rilevati interamente tra le Altre spese amministrative, ai fini della corretta contabilizzazione degli oneri afferenti i "contratti misti", in particolare i contratti di commissioni d'opera che prevedono la realizzazione e la cessione di opere, occorre individuare, in base delle previsioni dell'IFRS 15, le diverse *performance obligation* previste. In altri termini, occorre distinguere la quota parte del corrispettivo afferente, ad esempio, l'organizzazione della mostra e la produzione dei cataloghi da quanto concernente le opere che rimarranno, in ultima istanza, nel patrimonio della Banca.

In funzione di ciò:

- i corrispettivi per la prestazione di servizi diversi dalla commissione di opera d'arte sono rilevati tra le Altre Spese Amministrative (ASA) nel Conto economico;
- i corrispettivi per la commissione d'opera d'arte sono iscritti nella specifica classe "Patrimonio artistico di pregio" o "Altri beni storico artistici e decorativi", utilizzando inizialmente, ovvero fintanto che l'opera non sia ancora stata realizzata, un conto "work in progress".

Stima del valore da attribuire all'opera d'arte

Benché sia sempre preferibile che dalle previsioni contrattuali si possa evincere il fair value dell'opera (e quindi il valore da iscrivere nell'attivo patrimoniale), in assenza di questo, come previsto dall'IFRS 15, l'allocatione del prezzo pagato alle specifiche "obbligazioni" previste nell'accordo deve essere determinata utilizzando il metodo dell'"Adjusted market assessment approach", basata sui dati del mercato di sbocco o desunta dai dati di competitor. Nel caso specifico delle opere d'arte, soprattutto qualora la società non sia in grado di attribuire autonomamente una quota parte del corrispettivo pagato all'opera oggetto di acquisto, il ricorso ad un esperto del settore può essere di supporto nella stima iniziale di tale valore. Tale valore stimato rappresenterà il valore di iscrizione iniziale dell'opera, che sarà poi oggetto di valutazione successiva in sede di analisi di scenario o di valutazione annuale.

11.1.6.4 *Altri aspetti da considerare nella misurazione di un'immobilizzazione materiale*

L'impresa può stipulare contratti di copertura del rischio cambio per il futuro acquisto di attività materiali in valuta estera, nelle seguenti forme:

IAS 39.98

- stimando l'acquisto futuro dell'attività materiale (c.d. approccio "forecast transaction"); in tal caso la copertura si configura come una copertura di flussi finanziari;
- stipulando un contratto con una parte terza per l'acquisto futuro dell'attività materiale (c.d. approccio "firm commitment"); in tal caso la copertura si può configurare sia come copertura di flussi finanziari che come copertura di fair value.

Al momento dell'acquisto, la società include le plusvalenze/minusvalenze nel costo dell'attività materiale (c.d. basis adjustment).

Relativamente ad approfondimenti sulla contabilizzazione delle operazioni di copertura, si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 3 - Derivati e operazioni di copertura](#)

11.1.6.5 Costi sostenuti successivamente alla prima iscrizione

La società deve capitalizzare i costi sostenuti successivamente all'acquisizione di un'attività materiale solo se prevede che il bene verrà utilizzato per più di un esercizio e quindi è in grado di determinare:

IAS 16.8, 14

- il miglioramento del bene;
- un incremento dei benefici economici futuri generati dal bene.

Con riferimento agli immobili ad uso funzionale, quindi, risultano capitalizzabili tutti i costi sostenuti al fine di aumentarne la rispondenza agli scopi per cui era avvenuta l'acquisizione, nonché tali da consentire un aumento significativo e misurabile di capacità, produttività, sicurezza e vita utile. In tal caso il Gruppo Intesa Sanpaolo considera capitalizzabili tutti i costi sostenuti ai fini dell'ampliamento, dell'ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di un immobile, che si configurano come interventi di manutenzione straordinaria.

Esempi di costi capitalizzabili sono rappresentati dagli oneri sostenuti per:

- il periodico rinnovo del modello delle filiali presenti sul territorio;
- gli adeguamenti alla normativa in materia di sicurezza;
- le ristrutturazioni.

L'impresa inoltre rileva nel costo dell'attività materiale gli oneri per la sostituzione di un suo componente; ove ciò è fattibile, il valore contabile delle componenti sostituite conseguentemente è eliminato contabilmente.

L'impresa non può, infine, capitalizzare i costi di manutenzione ordinaria. In tal caso, tali costi sono rilevati a Conto Economico nell'esercizio in cui si verificano. Il Gruppo Intesa Sanpaolo non considera, quindi, capitalizzabili tutte le manutenzioni di natura ricorrente, che non apportano benefici a lungo termine e che consentono semplicemente il mantenimento dell'immobile in un buono stato di funzionamento, senza accrescere i benefici economici futuri derivanti dall'utilizzo del bene immobile. Le più comuni casistiche di costi non capitalizzabili sono rappresentate principalmente dagli oneri per manutenzioni e riparazioni ricorrenti, quali:

IAS 16.12

- verniciatura;
- riparazione e/o sostituzione di parti deteriorate dall'uso (arredi, mobili, ecc.).

Le spese professionali sono da spendere a Conto Economico, a meno che siano prestazioni relative a costi da capitalizzare (per esempio le spese notarili in caso di acquisto di un bene, o le spese tecniche nei casi di costruzione e ristrutturazione edilizia).

Esempio

Alcuni esempi di opere di manutenzione ordinaria che, in base alla vigente normativa, devono essere imputate a Conto Economico sono:

- 1) pulitura delle facciate, ripristino della tinteggiatura, degli intonaci e dei rivestimenti delle facciate;
- 2) riparazione e rifacimento degli intonaci interni, dei rivestimenti e delle tinteggiature;
- 3) riparazione e sostituzione degli infissi, dei serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle serrande e delle vetrine o porte d'ingresso, senza alterarne le caratteristiche;
- 4) riparazione del tetto senza alcuna modifica della sagoma e della pendenza;
- 5) riparazione e sostituzione delle grondaie, dei pluviali e dei comignoli;
- 6) riparazione dei balconi, delle terrazze e relative ringhiere o parapetti;
- 7) applicazione delle pellicole termiche, delle tende da sole e delle zanzariere;
- 8) rifacimento delle pavimentazioni esterne ed interne;
- 9) riparazione e verniciatura delle recinzioni;
- 10) riparazione e sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e manutenzione degli impianti;
- 11) interventi necessari a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti alle normali esigenze di esercizio, quali ad esempio riparazioni, sostituzioni e/o modifiche effettuate allo scopo di continuare ad operare nel rispetto delle vigenti normative.

11.1.6.6 Migliorie su beni di terzi

Policy di Gruppo

Il Gruppo capitalizza i costi di ristrutturazione di immobili non di proprietà (c.d. migliorie su beni di terzi) in considerazione del fatto che per la durata del contratto d'affitto la società utilizzatrice ha il controllo dei beni e può trarre da essa benefici economici futuri. I suddetti costi di ristrutturazione vengono classificati nella voce "Altre attività" e i relativi ammortamenti, determinati sulla base di un periodo non superiore alla durata del contratto di affitto, nella voce "Altri oneri/proventi di gestione".

Non rientrano in questa categoria i beni che possono essere chiaramente identificati e separati che, come indicato nel paragrafo 11.1.1, devono rimanere nelle "Attività materiali".

Qualora non sussistano più le condizioni che avevano portato all'iscrizione dei suddetti costi di ristrutturazione tra le "Altre attività", ad esempio nel caso di cessazione o disdetta del contratto di locazione di immobili non di proprietà, il valore netto residuo delle migliorie su beni di terzi deve essere interamente imputato nei costi del periodo, tra gli altri oneri di gestione, essendo venuta meno la loro utilità futura.

IAS 16.7, 16

In taluni casi il contratto di affitto può prevedere l'obbligo da parte dell'affittuario di restituire i locali al termine del contratto nelle medesime condizioni in cui era stato originariamente fornito, sostenendo dei costi di smantellamento per eliminare le migliorie e/o modifiche apportate all'immobile (ed esempio cablaggi e pareti interne). Il Gruppo capitalizza i costi di smantellamento, e li ammortizza lungo la durata del contratto, se tali costi possono essere attendibilmente determinati ed è probabile che l'entità trarrà benefici economici per la durata del contratto d'affitto conseguentemente all'allestimento dei locali in affitto.

Alla data di prima iscrizione, la contropartita dei costi capitalizzati sarà rappresentata tra le "Altre passività".

11.1.7 Valutazione successiva

IAS 16.29, 31

Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività materiali possono essere valutate secondo due criteri differenti:

- Con il metodo del costo (rappresentato dal prezzo per contanti alla data della rilevazione), al netto delle quote di ammortamento precedentemente contabilizzate e di qualsiasi perdita di valore accumulata;
- Secondo il modello della rideterminazione del valore, pari al fair value (corrispondente al valore determinato sulla base di apposita perizia effettuata da periti professionalmente qualificati esterni all'impresa) al netto dei successivi ammortamenti contabilizzati e delle successive perdite di valore accumulate.

IAS 16.30-31

Il Gruppo Intesa Sanpaolo valuta le attività materiali, successivamente alla loro iscrizione iniziale, con il metodo del costo, ad eccezione degli immobili ad uso funzionale³ e del patrimonio artistico di pregio che sono valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore.

IAS 16.29A e 29B

Alcune entità gestiscono, internamente o esternamente, un fondo di investimento che fornisce agli investitori benefici determinati dalle quote del fondo. Analogamente, alcune entità emettono gruppi di contratti assicurativi con caratteristiche di partecipazione diretta e detengono gli elementi sottostanti. Alcuni di questi fondi o elementi sottostanti includono beni occupati dal proprietario. Per molti contratti che specificano un collegamento ai rendimenti degli elementi sottostanti, tali elementi sottostanti includono un mix di attività che sono quasi tutte valutate al fair value attraverso profitti o perdite. Di conseguenza, lo IASB ha deciso che la valutazione dei beni occupati dai proprietari al fair value rilevato a conto economico sarebbe stata coerente con la valutazione della maggior parte delle attività sottostanti e avrebbe evitato disallineamenti contabili come si evince da IFRS 17.BC65(c). Di conseguenza, i paragrafi 29A e 29B consentono di scegliere di valutare gli immobili occupati dai proprietari in circostanze specifiche come se si trattasse di investimenti immobiliari valutati al fair value in conformità allo IAS 40. Ai fini di questa elezione, i contratti assicurativi includono contratti di investimento con caratteristiche di partecipazione discrezionale. L'entità deve trattare i beni occupati dai proprietari valutati utilizzando il modello del fair value (valore equo) degli investimenti immobiliari come una classe distinta di attività materiali.

La tabella seguente riepiloga la casistica sopra descritta in tema di misurazione di alcuni elementi sottostanti:

Tipo di asset	Quando si applica il fair value	Altri requisiti
Immobili ad uso funzionale	La società può applicare il modello del fair value dello IAS 40 agli immobili ad uso funzionale detenuti da un fondo di investimento o come elementi sottostanti di contratti a partecipazione diretta.	Gli immobili ad uso funzionale valutati utilizzando il modello del fair value dello IAS 40 sono trattati come una classe separata di immobili, impianti e macchinari

³ Per l'analisi del trattamento degli immobili detenuti a scopo di investimento si rimanda all'apposito paragrafo.

11.1.7.1 Metodo della rideterminazione del valore

Il metodo della rideterminazione del valore prevede che le attività materiali, il cui fair value può essere attendibilmente determinato, siano iscritte ad un valore rideterminato, pari al loro fair value alla data della rideterminazione di valore al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite per riduzione di valore accumulate.

Il fair value di terreni ed edifici è determinato sulla base di parametri di mercato, mediante una perizia che è normalmente svolta da periti professionalmente qualificati. Se non sussistono parametri di mercato per il fair value, a causa della natura specifica dell'attività materiale, si può stimare il fair value utilizzando un approccio basato sui flussi di reddito o sul costo di sostituzione.

Le rideterminazioni di valore devono essere effettuate con una regolarità tale da assicurare che il valore contabile non differisca in maniera rilevante da quello che sarebbe stato determinato utilizzando il fair value alla data di riferimento del bilancio.

La frequenza delle rideterminazioni del valore dipende dalle oscillazioni di fair value delle attività materiali oggetto di rivalutazione. Quando il fair value dell'attività rivalutata differisce in modo rilevante dal suo valore contabile, è richiesta un'ulteriore rideterminazione del valore.

Alcuni immobili, impianti e macchinari possono subire significative e frequenti oscillazioni del loro fair value necessitando perciò di una verifica valutativa annuale. Non sono necessarie rideterminazioni di valore frequenti per immobili, impianti e macchinari che, invece, presentino solo oscillazioni irrilevanti del loro fair value. In tal caso, può essere quindi necessario rivalutare l'elemento soltanto ogni tre o cinque anni.

Se il valore di un elemento di immobili, impianti e macchinari viene rideterminato, l'intera classe di immobili, impianti e macchinari alla quale quell'elemento appartiene deve essere anch'essa rideterminata.

Gli elementi di una classe di immobili, impianti e macchinari sono rideterminati simultaneamente per evitare selettive rideterminazioni di valore di attività e l'iscrizione nel bilancio di valori che siano una combinazione di costi e valori iscritti a date differenti. I valori di una classe di attività possono essere rideterminati su base rotativa, posto che tale rivalutazione sia completata in un breve periodo e sia mantenuta aggiornata.

Il fair value è determinato tramite la predisposizione di apposite perizie da parte di società qualificate ed indipendenti. Si rimanda all'Allegato 2 e 3 che descrivono rispettivamente le metodologie utilizzate dal Gruppo Intesa Sanpaolo per la determinazione del Fair Value degli immobili di proprietà "ad uso Funzionale" e di quelli "detenuti a scopo di investimento" e per la valutazione del patrimonio artistico di pregio.

Immobili

La frequenza con cui vengono effettuate le perizie e quindi rideterminato il valore dipende dalla classe di asset. Per gli immobili cosiddetti "trophy asset", ovvero gli immobili di particolare prestigio ubicati nelle città sede della banca o di particolare interesse storico artistico, la rideterminazione è effettuata con una verifica della valutazione ogni anno e con una nuova perizia ogni due anni. Per quanto concerne gli altri immobili ad uso strumentale la rideterminazione di valore è effettuata tramite una perizia di stima ogni tre anni.

Per gli immobili strumentali annualmente viene inoltre effettuata un'analisi di scenario condotta dalla Direzione Immobili, sulla base degli studi derivanti dal trend del mercato immobiliare, al fine di valutare se si sono presentati scostamenti di rilievo nel valore dei cespiti. Qualora siano state riscontrate variazioni di particolare entità (+ o - 10%), sarà necessario effettuare perizie puntuali e aggiornate per adeguare il fair value del bene alle valutazioni del mercato immobiliare.

L'analisi è effettuata annualmente attraverso una ricerca dei dati storici per zona omogenea di mercato per le destinazioni d'uso ufficio e/o commerciale, prendendo in considerazione la variazione media percentuale degli indicatori di mercato (valori al metro quadro o canoni) che sono stati registrati dall'anno dell'ultima perizia fino alla data di valutazione, simulando di conseguenza l'adeguamento del valore di mercato. In tal modo si ottiene una indicazione del "fair value" dei beni in argomento.

Qualora emergano evidenze in tempi diversi da quelli coperti dall'analisi di scenario oppure vengono realizzati interventi significativi sull'immobile (ad esempio, nel caso in cui si superi la soglia del 50% del valore della "quota fabbricato"), deve essere effettuata una nuova perizia ed adeguato il fair value.

Patrimonio artistico di pregio

La rideterminazione di valore del patrimonio artistico di pregio è effettuata tramite una perizia di stima ogni tre anni. Inoltre, ogni anno viene effettuata un'attività di monitoraggio delle quotazioni dei cespiti appartenenti alla classe. Tale analisi presenta una duplice natura:

- Monitoraggio delle quotazioni di mercato delle prime opere/collezioni per valore presenti nelle collezioni della banca, che rappresentano circa il 75% del valore complessivo delle opere comprese nella classe

IAS 16.31 e
34

IAS 16.36

IAS 16.38

Policy di
Gruppo

“Patrimonio artistico di pregio”, verificando sia l'esito delle principali aste internazionali, il cui calendario segue precise scadenze stagionali, sia le segnalazioni delle principali banche dati mondiali (Art Price, Art Net), i cui analytics forniscono utili strumenti di monitoraggio delle quotazioni;

- Monitoraggio dell'andamento del mercato dell'arte in generale, al fine di evidenziare tendenze e novità rispetto al patrimonio artistico di pregio della banca, verificando sia l'esito delle principali aste internazionali, il cui calendario segue precise scadenze mensili, sia le segnalazioni delle principali banche dati mondiali. Poiché le opere di molti autori presenti nella collezione della banca transitano molto raramente in asta, per il ridotto numero di pezzi rimasti sul mercato, è importante controllare l'andamento di artisti e opere simili o assimilabili; per questa ragione l'azione di monitoraggio non si limita ai soli autori e alle sole opere possedute, ma si estende agli autori simili e alle medesime scuole di appartenenza, per tener conto anche dei dati tendenziali.

Qualora il monitoraggio annuale evidenzia un possibile scostamento di valore, in positivo o in negativo, superiore al 15% per singole opere di autori presenti nelle collezioni della banca e confrontabili in base a criteri oggettivi (dimensioni, tecnica, periodo di realizzazione, etc.), è necessario commissionare nuove perizie di stima.

La soglia del 15% deve risultare da un calcolo che consideri la media aritmetica dei valori tendenziali relativi al medesimo artista riportati nei database sopra citati (Art Price, ArtNet), al fine di evitare una eccessiva discrezionalità nel processo di monitoraggio.

IAS 16.35 Quando si rivaluta un elemento di immobili o del patrimonio artistico di pregio, il valore contabile di tale attività è ricondotto all'importo rivalutato, secondo le due seguenti modalità:

- il valore contabile lordo è rettificato in modo che sia coerente con la rivalutazione del valore contabile dell'attività (Restatement approach). Per esempio, il valore contabile lordo può essere rideterminato facendo riferimento a dati di mercato osservabili oppure può essere rideterminato in proporzione alla variazione del valore contabile. L'ammortamento accumulato alla data di rivalutazione è rettificato per eguagliare la differenza tra il valore contabile lordo e il valore contabile dell'attività dopo aver considerato le perdite per riduzione di valore accumulate; o
- l'ammortamento cumulato è eliminato a fronte del valore contabile lordo dell'attività (Elimination approach). L'ammontare della rettifica per l'ammortamento cumulato rientra nell'incremento o nel decremento del valore contabile che è contabilizzato secondo quanto previsto dai paragrafi 39 e 40 del principio IAS 16.

Esempio

Esempio 1: Restatement approach

L'impresa A rivaluta i propri cespiti all'inizio dell'esercizio 2017. Qui di seguito sono riportate le informazioni inerenti ad uno dei cespiti della classe di riferimento:

Valore contabile lordo	200
Ammortamento cumulato	(80)
Valore contabile:	120

Scenario 1: Proportionate Restatement

L'impresa A stabilisce che il fair value del cespite, ovvero il valore netto contabile è pari a 150. Secondo l'approccio del restatement, A deve utilizzare tale dato per il calcolo del valore lordo contabile su base proporzionale:

Valore contabile lordo:	$[200/120] \times 150 = 250$
Ammortamento cumulato:	$(250-150) = (100)$
Valore contabile:	150

Scenario 2: Disproportionate restatement

L'impresa A stabilisce che il fair value del cespite, ovvero il valore netto contabile è pari a 150, il fair value del cespite come nuovo (valore lordo contabile) è pari a 275. Secondo tale approccio, A calcola l'ammortamento accumulato come differenza tra il valore lordo e quello netto contabile per cui si è acquisito un dato di mercato.

Valore contabile lordo:	275
Ammortamento cumulato:	$(275-150) = (125)$
Valore contabile:	150

Esempio 2: Elimination approach

L'impresa A contabilizza la rivalutazione dell'attività utilizzando l'approccio che comporta l'eliminazione dell'ammortamento cumulato, secondo il quale l'ammortamento cumulato è eliminato a fronte del valore contabile lordo dell'attività. Secondo tale approccio, riprendendo i dati iniziali del cespite considerato, il trattamento è il seguente:

Valore contabile lordo:	150
Ammortamento cumulato:	-
Valore contabile:	150

Il Gruppo, alla data di rivalutazione, utilizza la metodologia basata sull'elimination approach, che prevede l'eliminazione dell'ammortamento cumulato a fronte del valore lordo contabile dell'attività.

Policy di Gruppo

Dal punto di vista pratico, dopo la rilevazione iniziale si possono riscontrare le seguenti rilevazioni contabili:

- se il valore contabile di un bene è incrementato a seguito di una rideterminazione di valore, l'incremento deve essere rilevato nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo (e accumulato nel patrimonio netto sotto la voce riserva da rivalutazione) o nel conto economico nella misura in cui esso ripristina una diminuzione di una rivalutazione della stessa attività rilevata precedentemente nel conto economico;
- se il valore contabile di un bene è diminuito a seguito della rideterminazione di valore, la diminuzione deve essere rilevata nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo nella misura in cui vi siano eventuali saldi a credito nella riserva di rivalutazione in riferimento a tale attività. La diminuzione rilevata nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo riduce l'importo accumulato nel patrimonio netto sotto la voce riserva di rivalutazione. In assenza di riserve di rivalutazione la riduzione di valore deve essere imputata nel conto economico.

L'adozione del metodo della rideterminazione del valore comporta, per l'entità che redige il bilancio, un attento monitoraggio delle rivalutazioni imputate su ogni singolo cespite poiché, l'imputazione dell'incremento o decremento nel fair value dipende dalla capienza della specifica riserva di rivalutazione accumulata nel patrimonio netto.

Qui di seguito si riporta un breve esempio che chiarisce il trattamento del metodo della rideterminazione del valore:

Esempio 1

Si suppone la seguente serie temporale di fair value di una immobilizzazione, acquisita nell'anno X1 al costo di euro 100.000, la vita utile del cespite è di 5 anni, il valore residuo per semplicità è pari a zero.

Fine anno	Fair value
X1	95.000
X2	75.000
X3	40.000
X4	10.000
X5	0

Di seguito sono riportate le scritture contabili:

Anno X1

1) Ammortamento in base alla vita utile stimata (100.000:5)

<i>Ammortamento</i>	<i>a Fondo ammortamento</i>	20.000	20.000
---------------------	-----------------------------	--------	--------

2) Rivalutazione a equity (95.000-80.000)

<i>Immobile</i>	<i>a Riserva di rivalutazione (surplus)</i>	15.000	15.000
-----------------	---	--------	--------

Anno X2

3) Ammortamento in base al nuovo valore sulla base della vita utile residua (95.000:4)

<i>Ammortamento</i>	<i>a Fondo ammortamento</i>	23.750	23.750
---------------------	-----------------------------	--------	--------

4) Rivalutazione a equity (75.000-71.250)					
<i>Immobile</i>				3.750	
	<i>a Riserva di rivalutazione (surplus)</i>				3.750
Anno X3					
5) Ammortamento in base al nuovo valore sulla base della vita utile residua (75.000:3)					
<i>Ammortamento</i>				25.000	
	<i>a Fondo ammortamento</i>				25.000
6) Svalutazione in contropartita della riserva, che risulta essere capiente (50.000 - 40.000):					
<i>Riserva di rivalutazione (deficit)</i>				10.000	
	<i>a Immobile</i>				10.000
Anno X4					
7) Ammortamento in base al nuovo valore sulla base della vita utile residua (40.000:2)					
<i>Ammortamento</i>				20.000	
	<i>a Fondo ammortamento</i>				20.000
8) Svalutazione in contropartita della riserva, che risulta essere capiente (20.000 - 10.000):					
<i>Riserva di rivalutazione (deficit)</i>				8.750	
	<i>a Immobile</i>				8.750
<i>Svalutazione a conto economico</i>				1.250	
	<i>a Immobile</i>				1.250
Anno X5					
9) Ammortamento finale (valore residuo = 0)					
<i>Ammortamento</i>				10.000	
	<i>a Fondo ammortamento</i>				10.000
L'esposizione in bilancio nei 5 esercizi ha comportato i seguenti ammontari:					
	Valore Lordo	Ammortamento (*)	Valore netto	Fair value	Riserva di rivalutazione
X1	100.000	20.000	80.000	95.000	15.000
X2	95.000	23.750	71.250	75.000	3.750
X3	75.000	25.000	50.000	40.000	(10.000)
X4	40.000	20.000	20.000	10.000	(8.750)
X5	10.000	10.000	0		0
		98.750			
(*) l'ammortamento annuo è calcolato sul valore rivalutato all'inizio dell'esercizio in base alla vita residua					

Esempio 2

Si suppone che al termine dell'anno X0 un immobile avente un valore contabile di 1000 venga rivalutato di 200 (nuovo fair value pari a 1200). Di seguito sono riportate le scritture contabili:

Anno X0

1) Rivalutazione a equity (1200 - 1000)

<i>Immobile</i>		200	
	<i>a Riserva di rivalutazione (surplus)</i>		200

Anno X1

La quota di ammortamento, considerando un'aliquota di ammortamento pari al 3%, è calcolata in base al nuovo valore rideterminato dell'attività.

2) Ammortamento in base al nuovo valore sulla base della vita utile residua (1200 x 3%):

<i>Ammortamento</i>		36	
	<i>a Fondo ammortamento</i>		36

Anno X2

Poiché la perizia viene effettuata ogni 3 anni, prosegue l'ammortamento con aliquota del 3%.

3) Ammortamento sulla base della vita utile residua:

<i>Ammortamento</i>		36	
	<i>a Fondo ammortamento</i>		36

Anno X3

4) Ammortamento sulla base della vita utile residua:

<i>Ammortamento</i>		36	
	<i>a Fondo ammortamento</i>		36

Al fine del terzo anno è effettuata una perizia dalla quale emerge una svalutazione dell'immobile, infatti il nuovo fair value è pari a 980. Poiché il valore netto contabile (ante perizia) era pari a 1092 (ovvero 1200-36-36-36), la svalutazione di 112 deve essere imputata in contropartita della riserva positiva che era stata costituita nell'anno X0 (pari a 200), che risulta essere capiente, senza intaccare il conto economico.

5) Svalutazione in contropartita della riserva, che risulta essere capiente:

<i>Riserva di rivalutazione (deficit)</i>		112	
	<i>a Immobile</i>		112

Anno X4

6) All'inizio del quarto esercizio, è effettuata una spesa incrementativa pari a 30:		
<i>Immobile (per spese incrementative)</i>	30	
<i>a Debiti verso fornitori</i>		30
7) Ammortamento sul nuovo valore lordo del cespite (980+30 = 1010).		
<i>Ammortamento</i>	30	
<i>a Fondo ammortamento</i>		30
Anno X5		
Ammortamento sulla base della vita utile residua (1010 x 3%):		
8) <i>Ammortamento</i>	30	
<i>a Fondo ammortamento</i>		30
Anno X6		
Ammortamento sulla base della vita utile residua:		
9) <i>Ammortamento</i>	30	
<i>a Fondo ammortamento</i>		30
Alla fine del sesto anno è effettuata una perizia dalla quale emerge una svalutazione: il nuovo fair value è pari a 800. Poiché il valore netto contabile (ante perizia) era pari a 920 (1010-30-30-30), la svalutazione, pari a 120, deve essere imputata in parte in contropartita della quota di riserva positiva in essere ancora capiente (pari a 200-112=88) e per la parte eccedente, ovvero 32 (120 – 88), come svalutazione a conto economico.		
10) Svalutazione in contropartita della riserva, parzialmente capiente:		
<i>Riserva di rivalutazione (deficit)</i>	88	
<i>a Immobile</i>		88
<i>Svalutazione a conto economico</i>	32	
<i>a Immobile</i>		32

La riserva di rivalutazione di un elemento di immobili, impianti e macchinari iscritta a patrimonio può essere trasferita direttamente alla voce utili portati a nuovo quando l'attività è eliminata dal bilancio. Ciò può comportare lo storno dell'intera riserva nel momento in cui l'attività è cessata o dismessa.

IAS 16.41 Tuttavia, parte della riserva può essere trasferita mentre l'attività è utilizzata dall'entità. In tale caso, l'importo della riserva trasferito corrisponderebbe alla differenza tra l'ammortamento basato sul valore contabile rivalutato e l'ammortamento basato sul costo originale dell'attività. I trasferimenti dalla riserva di rivalutazione agli utili a nuovo non sono fatti transitare dal conto economico.

L'adozione di tale metodo comporta che il Gruppo Intesa Sanpaolo non effettui alcuna distinzione tra il trattamento contabile degli immobili di pregio e quello degli altri immobili ad uso funzionale, poiché i benefici economici derivanti dal loro utilizzo sono legati esclusivamente al risultato conseguito nell'ambito dell'operatività dell'immobile stesso e pertanto indipendenti dal valore di mercato.

Si ricorda che, nel Gruppo Intesa Sanpaolo, il trattamento sopra riportato viene adottato anche per il patrimonio artistico di pregio, fermo restando che tali attività materiali, come meglio esplicitato nel prosieguo del presente Capitolo, non sono assoggettate ad ammortamento, in quanto la vita utile di un'opera d'arte non può essere stimata ed il suo valore è normalmente destinato ad aumentare nel tempo.

Per completezza, si ribadisce infine che tutte le altre attività materiali diverse dagli immobili e dal patrimonio artistico di pregio, successivamente all'iscrizione iniziale, sono rilevate con il metodo del costo, al netto delle quote di ammortamento precedentemente contabilizzate e di qualsiasi perdita per riduzione di valore accumulata.

11.1.7.2 Ammortamento

La scelta del metodo di ammortamento e della determinazione della vita utile devono essere effettuate dall'impresa in modo che il piano di ammortamento rifletta, nel modo più fedele possibile, le modalità con le quali i benefici economici rivenienti dall'impiego del bene affluiscono all'impresa.

La vita utile corrisponde al periodo di tempo nel quale l'impresa si attende che un'attività sia utilizzabile ovvero la quantità di prodotti o unità similari che l'impresa si aspetta di ottenere dall'utilizzo dell'attività. Pertanto, l'impresa nella determinazione della vita utile di un bene considera i seguenti fattori:

- l'utilizzo atteso del bene, determinato facendo riferimento alla capacità attesa del bene o alla sua produzione fisica;
- il deterioramento fisico, che dipende da fattori operativi quali il numero di turni nei quali il bene deve essere impiegato e il programma di riparazioni e di manutenzioni;
- l'obsolescenza tecnica o commerciale derivante da cambiamenti o miglioramenti nella produzione o da un cambiamento nella domanda di mercato per il prodotto o per il servizio prodotti dal bene;
- le restrizioni legali o i vincoli similari nell'utilizzo del bene, quali ad esempio la data di scadenza della relativa locazione.

In linea generale, la determinazione della vita utile è comunque un esercizio soggettivo dell'impresa, fondato sull'esperienza su attività similari, dato che la politica di gestione del bene da parte dell'impresa può comportare la dismissione del bene dopo un tempo determinato o dopo l'utilizzo di una specifica parte dei benefici economici derivanti dal bene stesso; in altre parole, la vita utile del bene può risultare più breve della vita economica.

In base al metodo adottato, i beni da sottoporre ad ammortamento sono quelli che prevedono:

- una possibilità di utilizzo prolungata nel tempo;
- una vita determinabile e finita;
- una diminuzione del valore nel tempo.

Il Gruppo ha adottato come criterio di ammortamento delle attività materiali il metodo a quote costanti, lungo la loro vita utile, rilevando gli ammortamenti secondo il principio della competenza economica. Per i beni entrati in funzione nel corso dell'esercizio, il Gruppo adotta la metodologia di calcolo degli ammortamenti secondo il criterio "pro-rata temporis", vale a dire a partire dal mese di effettiva entrata in funzione del cespite ammortizzabile.

Policy di Gruppo

Il Gruppo non sottopone ad ammortamento:

- i terreni, siano essi stati acquistati singolarmente o incorporati nel valore dei fabbricati, in quanto hanno vita utile illimitata; nel caso in cui il loro valore sia incorporato nel valore del fabbricato, la separazione tra il valore del terreno e il valore del fabbricato viene effettuata sulla base delle risultanze di apposite perizie affidate dalla società ad esperti indipendenti;
- il patrimonio artistico di pregio e gli altri beni di interesse storico e decorativo, in quanto la loro vita utile è indefinita e non può essere stimata;
- immobili ad uso investimento che, come richiesto dal principio contabile IAS 40, essendo valutati al fair value, non devono essere ammortizzati.

L'ammortamento delle altre tipologie di attività materiali segue sempre il principio generale della vita utile del bene; pertanto ogni società definisce le aliquote di ammortamento da utilizzare sulla base di tale criterio.

Il valore ammortizzabile degli immobili classificati in base allo IAS 16, viene ripartito sistematicamente lungo la vita utile ritenuta congrua per rappresentare il deperimento dei cespiti nel tempo a seguito del relativo utilizzo, tenuto conto delle spese di manutenzione di carattere straordinario che vengono portate ad incremento del valore dei cespiti.

La stima dell'ammortamento di un bene immobiliare è calcolata in funzione della sua vita utile, ovvero l'arco temporale oltre il quale, per effetto di obsolescenza e vetustà, il bene non è più in grado di assolvere la propria funzione originaria. Pertanto, la stima tiene conto della "durata economica" del bene, ovvero del periodo in cui il cespite apporterà benefici economici all'azienda.

Tra i principali fattori che influenzano il calcolo della stima rientrano i seguenti:

- Deterioramento fisico legato al trascorrere del tempo;
- Grado di utilizzo;
- Esperienza relativa alla durata economica dei cespiti dell'impresa e del settore in cui questa opera;
- Obsolescenza tecnologica;

- Obsolescenza commerciale;
- Specificità del bene e sua categorizzazione;
- Politiche di manutenzione e riparazione;
- Fattori economici, ambientali o legali che impongono limiti all'uso del cespite;
- Piani aziendali per la sostituzione dei cespiti

All'interno del patrimonio immobiliare del Gruppo sono stati definiti determinati segmenti omogenei o "cluster" che rappresentano le diverse tipologie alle quali devono essere applicati i coefficienti di ammortamento che tengono conto delle differenti vite utili.

In particolare, la definizione dei cluster è stata influenzata da:

- la specificità del bene, la sua categorizzazione ed il suo utilizzo atteso;
- il deterioramento fisico;
- l'obsolescenza commerciale.

Al fine di determinare la vita utile, nella prassi si adottano le seguenti tipologie:

- stima analitica: mediante scomposizione del complesso immobiliare oggetto di stima in gruppi omogenei di opere, potendosi riscontrare all'interno dell'unità immobiliare la presenza di componenti strutturali ed impiantistiche caratterizzate da valori differenti della vita effettiva (es. opere realizzate in tempi diversi), nonché da andamenti del degrado nel tempo non analoghi;
- stima sintetica: mediante applicazione di un deprezzamento lineare sull'intero complesso immobiliare, nei casi in cui non siano disponibili informazioni specifiche sulle differenti componenti del complesso immobiliare e/o le caratteristiche dello stesso non siano tali da richiedere analisi specifiche o da considerare assunzioni diverse.

Nel caso del Gruppo Intesa Sanpaolo, è stata applicata la metodologia analitica per il Nuovo Centro Direzionale in quanto trattasi di un immobile con caratteristiche innovative che riveste un'importanza strategica e di grande valore architettonico, costruito facendo ricorso a tecnologie complesse e che presenta pochi, se non nulli, termini di paragone non solo all'interno del patrimonio immobiliare del Gruppo, ma anche all'esterno.

Tutti gli altri immobili del gruppo sono stati valutati con la metodologia sintetica tenendo presente la destinazione funzionale degli stessi, raggruppabili per classi omogenee con caratteristiche analoghe e considerando che le loro "capacità produttive" vengono costantemente garantite da interventi manutentivi.

Al fine di stimare la vita utile sono stati considerati sia elementi di natura immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche strutturali del bene e del suo degrado e deterioramento fisico, che elementi relativi all'obsolescenza commerciale. In tal modo si è tenuto conto dell'impatto, su alcune categorie di immobili, derivante dai cambiamenti del posizionamento strategico del Gruppo Intesa Sanpaolo e dalla ridefinizione ciclica del modello di business. L'obsolescenza commerciale rappresenta inoltre il fattore di maggior rilievo nel determinare la stima della vita utile del patrimonio immobiliare, ad esempio per le filiali bancarie, tenendo conto che il business del credito ha subito negli ultimi anni una rapida evoluzione con conseguenze sul proprio format distributivo e sul rapporto esistente con la clientela finale.

Si è inoltre tenuto conto anche della specificità del settore in cui opera il gruppo Intesa Sanpaolo effettuando un'analisi di benchmark riguardo alle politiche di stima della vita utile degli immobili adottate dalle principali banche a livello internazionale nonché da organismi di controllo o entità di particolare rilevanza.

Le regole sotto riportate sono da intendersi valide per tutti gli immobili del Gruppo ad eccezione del Nuovo Centro Direzionale che, per i motivi sopra evidenziati, è considerato singolarmente e di alcuni casi residuali sui quali emerge, da analisi effettuate in loco, che la durata effettiva del bene è inferiore. Sulla base dei suddetti elementi sono stati pertanto definiti i seguenti quattro cluster in cui è stato segmentato il Patrimonio Immobiliare:

1. Immobili storici vincolati e non: sono ricompresi gli immobili con specifiche caratteristiche:
 - immobili storici generalmente risalenti a periodi antecedenti al XX secolo;
 - presenza di finiture e caratteristiche strutturali di elevato pregio;
 - dimensioni elevate (superficie lorda superiore ai 5.000 mq);
 - location esclusive nelle vie principali delle città e/o nei centri storici.
2. Immobili cielo-terra: sono ricompresi i cespiti posseduti per intero dal gruppo, adibiti ad ufficio con o senza la presenza di filiali bancarie e che non presentano le caratteristiche di pregio tali da renderli assimilabili a immobili storici;
3. Filiali bancarie: includono singole unità immobiliari, quindi "porzioni" di immobili, che non siano ricomprese all'interno del precedente cluster cielo-terra, adibite a filiali bancarie, tradizionali ed HUB, o ad uso uffici;
4. Altri immobili: si tratta di una categoria residuale che include unità immobiliari quali, ad esempio, box, autorimesse, posti auto ecc.

Sulla base di quanto descritto in precedenza, sono state stimate le vite utili e i corrispondenti coefficienti di ammortamento per i cluster identificati, nello specifico:

1. **Immobili storici vincolati e non:** le caratteristiche strutturali dei beni inclusi in tale segmento e la loro destinazione funzionale rendono adeguata l'individuazione della vita utile all'interno della fascia massima che, tenuto conto della dottrina professionale e dei risultati dell'analisi di *benchmark*, è identificabile in un intervallo compreso tra i 50 e 80 anni. Nella fattispecie, la vita utile per tale categoria è stata identificata in **65 anni**, corrispondente al valore centrale del range identificato dall'analisi di *benchmark*. A supporto di tale scelta è stata svolta un'analisi circa il periodo di costruzione degli immobili appartenenti alla categoria in esame, rilevando che la data di costruzione degli stessi è generalmente superiore ai 50 anni.
2. **Immobili cielo-terra:** trattandosi di una categoria di cespiti le cui caratteristiche strutturali sono mediamente riscontrabili in immobili con la medesima destinazione d'uso, si è ritenuta adeguata la vita utile storicamente utilizzata dal Gruppo, pari a **33 anni**, in quanto coincidente con quella applicata con maggior frequenza dalle aziende per fabbricati ad uso ufficio. La scelta di tale parametro, oltre ad essere in linea con le evidenze emerse dall'analisi di *benchmark*, risulta confermata dal fatto che il *fair value* degli immobili cielo-terra presentava differenze, rispetto al valore netto contabile al 31 dicembre 2017 (data di cambiamento del principio di valutazione), non significative o comunque minori se comparate agli altri segmenti di immobili, a conferma del fatto che la vita utile utilizzata risultava rappresentativa del loro deperimento nel tempo.
3. **Filiali bancarie e uffici:** tale categoria di immobili, pur avendo dotazioni strutturali e tecnologiche non inferiori agli altri beni strumentali, è soggetta a rilevanti investimenti strutturali periodici in funzione del *remodelling* del *format* derivanti dall'evoluzione del settore bancario. Tale specificità ha reso necessario analizzare in maggior dettaglio le componenti che influiscono sulla vita utile del cespite conducendo un'analisi su un campione di filiali sottoposte recentemente a rilevanti interventi. In particolare, è stato stimato il rapporto tra il volume degli investimenti per interventi significativi effettuati nell'ultimo anno, in quanto ritenuto rappresentativo della serie storica pregressa, e il *fair value* del fabbricato ante ristrutturazione (escludendo quindi il valore del terreno). Da questa analisi è risultato un valore medio del rapporto, per le filiali oggetto del campione, pari a circa il 60%. Le parti di filiale oggetto di ristrutturazione sono normalmente quelle relative alle opere interne e di finitura quali ad esempio pavimenti, controsoffitti e di allestimento lay-out interno come porte e pareti di separazione interne oltre alla distribuzione impiantistica generale. Non vengono generalmente interessate le strutture portanti orizzontali e verticali dell'immobile quali pilastri, solai e fondazioni e le parti e le dotazioni impiantistiche condominiali.
Di conseguenza è stata stimata la vita utile media della parte della filiale interessata dagli interventi significativi sopra indicati, basandosi sia sull'esperienza storica del Gruppo, sia su elementi del mercato. L'esperienza storica del gruppo ha evidenziato che, in media, ogni 15 anni tutte le filiali sono interessate da un intervento più o meno significativo; dall'analisi di mercato si evince invece che il ciclo di vita di un modello di filiale tende ad essere sempre più breve, al fine di rendere la stessa adeguata alle nuove esigenze del mercato. Il dato medio di intervento sulle filiali pari a circa 15 anni mutuato come detto dalla serie storica di interventi eseguiti, è stato prudenzialmente portato a 12 anni in considerazione del fatto che il precedente modello di filiale nato nel 2004 è stato rivisto già più di una volta da un nuovo modello di proposta commerciale e che a tendere l'evoluzione del modello di business delle filiali determinerà con frequenza sempre più stringente la rivisitazione del lay-out.
Di conseguenza, la vita media delle Filiali Bancarie e/o Uffici è stata calcolata considerando la sommatoria dei seguenti fattori:
 - Il prodotto tra la percentuale di incidenza (descritta in precedenza) degli investimenti effettuati rapportati al *fair value* del solo fabbricato ante ristrutturazione (60%) e la vita media degli interventi, pari a 12 anni, come sopra evidenziato; e
 - Il prodotto tra la quota parte di fabbricato non interessato dai lavori di ristrutturazione (40%) e la vita utile degli immobili cielo-terra, pari a 33 anni.
 In particolare, il calcolo è stato effettuato come segue:
 - Incidenza degli interventi strutturali sul *fair value* = 60%
 - Vita media degli interventi = 12 anni
 - Vita media della parte delle filiali non interessata dagli interventi = 33 anni
 - Vita media delle filiali bancarie e/o Uffici = $((60\% \times 12) + ((1-60\%) \times 33)) = 7,2 + 13,2 = 20,4$
 Ne deriva pertanto una stima della vita utile della categoria Filiali bancarie e Uffici pari a **20 anni**.
4. **Altri immobili:** trattasi di unità residuali di piccole dimensioni con funzioni accessorie quali garage, posti auto, ecc. dotati normalmente di standard tecnologici inferiori rispetto alle altre unità immobiliari che rendono "limitata" la loro vita utile, stimabile anch'essa in **20 anni**.

Nel corso del tempo, un determinato cespite potrà essere trasferito da un cluster ad un altro nel caso in cui si riscontrino cambiamenti nelle logiche sottostanti che avevano comportato l'assegnazione del bene all'interno di uno specifico gruppo. Ad esempio, si pensi al caso di un immobile cielo-terra, con vita utile iniziale pari a 33 anni, che viene venduto ad eccezione di una filiale bancaria che rimane di proprietà della Banca. In tal caso il bene dovrà essere riclassificato all'interno del cluster relativo alle Filiali bancarie che presenta una differente vita utile (pari a 20 anni). Analogamente potrebbe verificarsi il caso in cui la banca, già proprietaria di una filiale, acquisisca le restanti unità immobiliari divenendo così unica proprietaria dell'intero immobile cielo-terra. In questo caso si ha la variazione della vita utile da un cluster di 20 anni ad un cluster di 33 anni.

In entrambi i casi, nell'assegnazione della nuova vita utile, si deve tener conto dei periodi già ammortizzati, ad eccezione dei casi in cui la vita utile venga rideterminata ex novo, a fronte di investimenti significativi apportati all'immobile, come esemplificato nei paragrafi successivi.

La verifica di eventuali cambiamenti della classificazione degli immobili all'interno degli specifici cluster viene effettuata annualmente, in concomitanza dell'analisi di scenario da parte della Direzione Immobili.

Di seguito si riporta una breve tabella che riepiloga, per ogni cluster definito, la relativa vita utile stimata:

Cluster	Vita utile stimata/coefficiente ammortamento
Immobili storici vincolati e non	65 anni/ 1,5%
Immobili cielo-terra	33 anni/ 3%
Filiali bancarie/Altri immobili	20 anni/ 5%

La rideterminazione della vita utile di ogni cluster potrà essere rivista nel corso del tempo tenendo comunque conto che sarà necessario disporre di un periodo temporale congruo per la definizione di una base storica sufficiente per effettuare le adeguate valutazioni e analisi. Il Gruppo Intesa Sanpaolo effettua tali analisi ogni 6 anni, ad eccezione dei casi in cui siano intervenute variazioni significative sul patrimonio immobiliare.

Infine, con riferimento ai singoli cespiti, si pensi al caso delle filiali bancarie, maggiormente esposte all'evoluzione del business creditizio, la rideterminazione della vita utile potrà avvenire nel caso in cui vengano sostenute particolari tipologie di investimenti, ad esempio quelli funzionali all'ammodernamento della filiale per finalità commerciali e nel caso in cui si superi la soglia del 50% del valore della "quota fabbricato", tenendo conto che la quota relativa al terreno è scorporata.

Infatti, con il passaggio al fair value, tutti gli immobili sono stati suddivisi tra quota terreno e quota fabbricato, a condizione che tale suddivisione venga già identificata all'interno della perizia di rideterminazione del valore dell'immobile stesso. Di conseguenza, come si evince dalla tabella sotto riportata, solo il fabbricato verrà sottoposto ad ammortamento sulla base della vita utile residua, mentre il terreno non sarà oggetto di ammortamento.

Di seguito viene fornita una rappresentazione riepilogativa della vita utile massima applicata dalla Capogruppo alle diverse categorie di immobilizzazioni materiali:

Categoria	Sottoclassi Aliquota	Vita utile massima (anni)
<u>Immobili Strum.</u>	Terreni	Indefinita
	Fabbricati	Vita utile determinata in funzione delle caratteristiche dello stabile e dell'utilizzo che ne viene fatto con un massimo di 65 anni
<u>Mobili</u>	Banconi blindati	5 anni
	Mobili	10 anni
	Arredi	10 anni
	Macchine d'ufficio ordinarie	8,5 anni
	Altri beni storico artistici e decorativi	Indefinita
	Patrimonio artistico di pregio	Indefinita
<u>Impianti</u>	Impianti di allarme	5 anni
	Impianti di riprese cinematografiche	5 anni
	Impianti e attrezzature varie	10 anni
	Macchine elettroniche	4 anni
	Apparecchiature informatiche	4 anni
	Hardware	8 anni
	ATM	8 anni
	Impianti di telecomunicazione	5 anni

	Impianti elettrici	4 anni
Altri beni	Impianti di sollevamento	13,5 anni
	Costruzioni leggere	10 anni
	Autovetture, motoveicoli e simili	3 anni
	Altri mezzi da trasporto	3 anni

Relativamente ad ulteriori dettagli sul tema, si rimanda a:
[Parte C](#)
[Capitolo 11 – Attività materiali e immateriali](#)
[Paragrafo 11.1.7.3 – Ammortamento di investimenti rilevanti](#)

L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile all'uso che, nel caso di immobili ad uso funzionale, generalmente corrisponde alla data dell'atto notarile. L'ammortamento di un bene cessa alla data più recente tra la data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita (o inclusa in un gruppo in via di dismissione classificato come posseduto per la vendita), in conformità all'IFRS 5, e la data in cui l'attività viene eliminata contabilmente; pertanto l'ammortamento non si interrompe quando l'attività diventa temporaneamente inutilizzabile o la società la ritira dall'uso attivo.

IAS 16.55

Almeno ad ogni fine esercizio deve essere verificato se siano intervenuti rilevanti cambiamenti nelle caratteristiche attese dei benefici economici derivanti dai cespiti capitalizzati e in tal caso si provvede a modificare il criterio di ammortamento. Per i beni classificati secondo lo IAS 16, qualora siano stati effettuati investimenti di particolare rilievo nel corso del tempo, ad esempio nel caso del sostenimento di costi capitalizzati a seguito di ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di un'immobilizzazione, si deve valutare se sia necessario effettuare una ridefinizione della loro vita utile residua.

IAS 16.61

Qui di seguito si riporta un breve esempio riepilogativo:

Esempio 3

Si ipotizza su un orizzonte temporale di 5 anni l'andamento di fair value di un cespite ad uso funzionale riportato nella tabella seguente, sulla base delle seguenti ipotesi:

- Valore lordo iniziale del cespite pari a 860.000 euro;
- Vita utile del cespite pari a 33 anni e valore residuo a scadenza pari a zero;
- Spese incrementative per 50.000 euro sostenute nell'anno X3
- Stock iniziale preesistente della riserva positiva di rivalutazione pari a euro 390.000;
- Prezzo di vendita del cespite al termine del periodo di 5 anni pari ad euro 730.000.

La valutazione del cespite è effettuata secondo il metodo della rideterminazione del valore, con una perizia a cadenza trimestrale e con un'analisi di scenario negli esercizi in cui non è effettuata la stima del perito.

Qualora dall'analisi di scenario emergessero scostamenti significativi, si procede con la predisposizione di una nuova perizia puntuale e la conseguente iscrizione dell'immobile al nuovo fair value.

Anno	Analisi di scenario	Fair value da perizia
X1: Analisi di scenario	700.000	700.000
X2: Analisi di scenario	710.000	710.000
X3: Rideterminazione FV	750.000	750.000
X4: Analisi di scenario	730.000	-
X5: Vendita cespite		

Di seguito sono riportate le scritture contabili:

Anno X1

1) Ammortamento in base alla vita utile stimata pari a 33 anni (860.000:33):

<i>Ammortamento</i>	<i>26.061</i>	<i>26.061</i>
	<i>a Fondo ammortamento</i>	

<p>2) Con l'analisi di scenario, in base ai dati pervenuti dal mercato immobiliare, al fine di evidenziare se siano presenti eventuali segnali di impairment, emerge una stima del valore dell'immobile pari a 700.000 euro, con uno scostamento ritenuto significativo. Ai sensi del par. 60 IAS 36, la perdita per riduzione di valore deve essere immediatamente rilevata nel conto economico, a meno che l'attività non sia iscritta al valore rivalutato secondo quanto previsto da un altro Principio (es. IAS 16), in tal caso qualsiasi perdita per riduzione di valore di un'attività rivalutata deve essere trattata come una diminuzione della rivalutazione secondo quanto previsto da quel principio. Pertanto, nel caso in esame, trattandosi di un bene classificato ad uso funzionale IAS 16, valutato secondo il metodo della rivalutazione, la svalutazione da imputare (pari a 833.939-700.000= 133.939) andrà a diminuire lo stock positivo della riserva da rivalutazione già esistente (euro 390.000):</p>			
<i>Riserva di rivalutazione (deficit)</i>		133.939	
	<i>a Immobile</i>		133.939
Anno X2			
3) Ammortamento in base al nuovo fair value , vita utile residua pari a 32 anni (700.000:32):			
<i>Ammortamento</i>		21.875	
	<i>a Fondo ammortamento</i>		21.875
<p>Alla fine dell'anno è effettuata una nuova analisi di scenario da cui emerge uno scostamento di rilievo. Viene pertanto effettuata una nuova perizia dalla quale emerge un valore del cespite pari a 710.000 euro a fronte di un valore netto contabile, a fine anno, pari a 678.125 (700.000-21.875). Pertanto è necessario effettuare una rivalutazione del cespite per euro 31.875 (710.000 – 678.125). Tale incremento è imputato in contropartita della riserva di rivalutazione esistente:</p>			
4) Rivalutazione a equity: (710.000 – 678.125):			
<i>Immobile</i>		31.875	
	<i>a Riserva di rivalutazione (surplus)</i>		31.875
Anno X3			
5) Ammortamento in base al nuovo Fair value vita utile residua pari a 31 anni(710.000:31):			
<i>Ammortamento</i>		22.903	
	<i>a Fondo ammortamento</i>		22.903
6) Nel corso dell'esercizio sono state effettuate spese incrementative pari a 50.000 euro:			
<i>Immobile (per spese incrementative)</i>		50.000	
	<i>a Debiti verso fornitori</i>		50.000
7) A fine anno è effettuata una perizia aggiornata, come previsto dalla policy, che evidenzia l'identificazione di un Fair value pari a 750.000 euro. Il valore netto contabile del bene è pari a 737.097 (710.000+50.000-22.903), pertanto deve essere effettuata una rivalutazione con incremento della riserva di rivalutazione per euro 12.903:			
<i>Immobile</i>		12.903	
	<i>a Riserva di rivalutazione (surplus)</i>		12.903
Anno X4			
7) Ammortamento in base al nuovo Fair value (750.000 : 30) sulla base della perizia, vita utile residua pari a 30 anni:			
<i>Ammortamento</i>		25.000	
	<i>a Fondo ammortamento</i>		25.000
8) Alla fine dell'anno, a seguito di analisi di scenario, emerge un valore del cespite pari a 730.000 a fronte di un valore netto contabile pari a 725.000 (750.000-25.000). Lo scostamento risultante dall'analisi non è ritenuto particolarmente rilevante pertanto non verrà effettuata una nuova perizia e il cespite sarà iscritto a fine anno al valore netto contabile di 725.000 euro.			
Anno X5			
9) Prosegue l'ammortamento calcolato sul precedente FV di 750.000:			

Ammortamento

25.000

a Fondo ammortamento

25.000

10) Al termine dell'esercizio il cespite è venduto ad un prezzo di 730.000 euro a fronte di un valore netto contabile di 700.000 (725.000 – 25.000):

Cassa	a	diversi	730.000	
		Immobili		700.000
		Utile da cessione		30.000

11) Nel momento in cui il bene è venduto, la riserva da rivalutazione cumulata, pari ad euro 300.839, dovrà essere stornata in contropartita di una riserva di utili del patrimonio:

Riserva di rivalutazione		300.839	
	a	Riserva di utili	300.839

L'esposizione in bilancio nei 5 esercizi ha comportato i seguenti ammontari:

	Valore Lordo	Ammortamento	Spese incrementative	Valore netto	Fair value	Variazione riserva di rivalutazione	Stock Riserva di rivalutazione
X1	860.000	26.061		833.939	700.000	(133.939)	256.061 (*)
X2	700.000	21.875		678.125	710.000	31.875	287.936
X3	710.000	22.903	50.000	737.097	750.000	12.903	300.839
X4	750.000	25.000		725.000	730.000		300.839
X5	750.000	25.000		700.000			

(*): per ipotesi, la riserva di rivalutazione, all'inizio dell'anno X1, era pari a 390.000 euro. L'importo di 256.061 è pari alla riserva iniziale meno la variazione dell'anno X1 (390.000-133.939).

Relativamente ad ulteriori dettagli sul tema, si rimanda a:

[Parte B](#)

[Capitolo 6 - Correzione di errori, cambiamenti di stime e principi contabili](#)

11.1.7.3 Ammortamento di investimenti rilevanti

La determinazione della vita utile al fine del calcolo dell'ammortamento riveste particolare significatività per gli investimenti rilevanti per il Gruppo. In proposito si sottolinea come per le attività materiali la valutazione della vita utile rappresenti un esercizio soggettivo dell'impresa che, comunque, deve condurre ad una ripartizione sistematica del valore ammortizzabile che tenga conto delle caratteristiche tecniche ed economiche del bene. Tale esercizio può anche essere effettuato facendo riferimento all'esperienza maturata con riferimento ad attività simili.

Ove, invece, l'esperienza acquisita con analoghi tipi di beni non fosse applicabile a causa della complessità costruttiva del cespite o della presenza di soluzioni tecniche e tecnologiche inusuali, per le quali l'esperienza è assente o ancora limitata, e comunque l'investimento abbia un valore rilevante (in caso contrario i costi di analisi per la determinazione di una vita utile specifica sarebbero superiori ai benefici derivanti dalla rappresentazione di bilancio di tale lavoro), le stime vengono effettuate sulla base degli elementi tecnici disponibili, avvalendosi di apposita perizia effettuata da soggetti professionalmente qualificati, anche esterni all'impresa.

L'utilizzo di criteri specifici per la valutazione della vita utile di cespiti di particolare rilevanza economica e che presentano caratteristiche tecniche inusuali o innovative può condurre alla determinazione di una vita utile specifica e differente da quella degli altri cespiti della medesima categoria (ad esempio rispetto alla categoria degli immobili strumentali).

Un ulteriore aspetto da considerare riguarda l'opportunità di evidenziare ed ammortizzare separatamente componenti significative del cespite con una vita utile differente. Tale impostazione è indicata nello IAS 16 che prevede che ciascun componente di un immobile, impianto e macchinario con un costo che è rilevante in rapporto al costo totale dell'attività, con vita utile differente o differenti modalità di godimento dei benefici economici futuri, debba essere ammortizzato distintamente. Si tratta del cosiddetto "approccio per componenti".

Relativamente all'approccio per componenti, si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitoli 11 Attività materiali e immateriali](#)
[Requisiti essenziali per la rilevazione di un'immobilizzazione materiale](#)

Nel caso del Nuovo Centro Direzionale Intesa Sanpaolo a Torino (NCD) il periodo di vita utile è stato stimato tramite un'analisi indipendente effettuata da un organismo terzo, condotta sulla base di fattori intrinseci del bene immobile. La metodologia utilizzata per la determinazione della vita utile si è basata su una serie di fattori, in particolare:

- deterioramento fisico legato al trascorrere del tempo;
- stime dei produttori del cespite;
- fattori ambientali;
- utilizzo pieno e costante nel tempo dell'immobile;
- politiche aziendali di manutenzione e riparazione.

Dallo studio condotto è risultato che il periodo di vita utile ai fini dell'ammortamento del Nuovo Centro Direzionale di Torino è pari a 54 anni. Tale valore risulta appropriato per l'immobile in oggetto anche in considerazione delle caratteristiche innovative dell'opera, considerata di importanza strategica e di grande valore architettonico, costruita facendo ricorso a tecnologie complesse e che, in sintesi, presenta pochi, se non nulli, termini di paragone non solo all'interno del patrimonio immobiliare del Gruppo, ma anche all'esterno.

Nel caso del NCD, inoltre, l'analisi ha condotto a considerare le componenti impiantistiche come parte integrante dell'edificio e funzionali alla sua fruibilità diretta. A livello di contabilità e fatturazione le componenti impiantistiche non sono risultate puntualmente identificabili, soprattutto nelle loro parti sostituibili o a rapida obsolescenza. I tassi di ammortamento delle componenti impiantistiche sono, pertanto, stati considerati all'interno del modello complessivo e determinati sulla base di vite utili tali da tenere in considerazione il tasso di obsolescenza o di usura di tali componenti.

11.1.7.4 Perdita di valore

IAS 36.59, 64

Per determinare se un'attività materiale abbia subito una riduzione di valore, l'impresa applica il principio contabile IAS 36. Secondo tale principio, almeno ad ogni fine esercizio, deve essere verificato se per le attività materiali detenute (con particolare riferimento agli immobili del Gruppo), valutate secondo il metodo della rideterminazione del valore, rettificato di ammortamenti e svalutazioni, si sia rilevata la presenza di un indicatore di perdita. Se viene riscontrato tale indicatore, l'impresa deve effettuare la valutazione al fine di rilevare un'eventuale perdita. Per riconoscere e determinare la presenza di una perdita di valore, ci si avvale di fonti esterne ed interne.

Se, e solo se, il valore recuperabile di un'attività è inferiore al valore contabile, quest'ultimo deve essere ridotto al valore recuperabile. Tale riduzione costituisce una perdita per riduzione di valore.

Una perdita per riduzione di valore deve essere immediatamente rilevata nel conto economico, a meno che l'attività non sia iscritta al valore rivalutato secondo quanto previsto da un altro Principio (per esempio, secondo quanto previsto dal modello della rideterminazione del valore dello IAS 16). Poiché il Gruppo valuta gli immobili ad uso funzionale e il patrimonio artistico di pregio secondo il metodo della rideterminazione del valore, qualsiasi perdita per riduzione di valore di un'attività rivalutata deve essere trattata come una diminuzione della rivalutazione fino a concorrenza della stessa, dopodiché qualunque differenza è imputata a conto economico.

Relativamente a dettagli ulteriori sulle riserve da rivalutazione di cespiti si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitolo 15 - Patrimonio netto](#)

Nel caso di altre immobilizzazioni materiali, il valore di carico corrisponde normalmente al valore d'uso, ovvero alla stima dei futuri flussi di cassa, positivi e negativi, derivanti dall'uso dell'attività e dalla sua eventuale vendita e pertanto lo scostamento tra il valore contabile ed il valore d'uso ha luogo solo in caso di danneggiamenti, uscita dal processo produttivo o altre circostanze similari.

11.1.8 Immobili detenuti a scopo di investimento

Gli **immobili detenuti a scopo di investimento** comprendono i locali e gli immobili utilizzati destinati direttamente alla produzione di reddito per mezzo del percepimento di canoni di leasing o per l'apprezzamento del capitale investito. In particolare, rientrano in questa fattispecie le seguenti categorie:

IAS 40.7-8

- immobili costruiti in economia per un utilizzo come investimento immobiliare nel momento in cui la costruzione è terminata: da questo momento l'immobile si qualifica come investimento immobiliare;
- immobili posseduti per un utilizzo futuro con finalità di investimento;
- immobili posseduti per una futura ristrutturazione e per un successivo utilizzo futuro come investimento;
- immobili posseduti dalla società e ad uso dei terzi, tramite operazioni di leasing;
- immobili temporaneamente non occupati, detenuti allo scopo di concessione in leasing operativo a terzi;
- immobili entrati nel patrimonio dell'impresa in seguito all'escussione di beni originariamente ricevuti a garanzia del credito erogato dalla banca, se detenuti al fine di conseguire i canoni di leasing o per l'apprezzamento del capitale;
- terreni posseduti per un utilizzo futuro al momento non ancora determinato;
- terreni posseduti per l'ottenimento dell'apprezzamento patrimoniale nel tempo, piuttosto che la cessione nel breve periodo.

Non rientrano invece nella categoria degli immobili a scopo di investimento detenuti e quindi non possono essere annoverati tra gli investimenti immobiliari:

IAS 40.9

- gli immobili in via di dismissione;
- gli immobili costruiti o sviluppati per conto terzi;
- gli immobili utilizzati direttamente dalla società, quelli occupati da dipendenti della società o temporaneamente inutilizzati;
- gli immobili ristrutturati o costruiti per essere destinati a futuro investimento;
- gli immobili dati in leasing mediante contratti di leasing finanziario
- gli immobili entrati nel patrimonio dell'impresa in seguito all'escussione di beni originariamente ricevuti a garanzia del credito erogato o acquistati in asta con l'intenzione di essere ceduti in un arco temporale contenuto.

Relativamente alle attività in via di dismissione si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 22 - Attività non correnti o gruppi di attività/passività in via di dismissione](#)

Per gli immobili detenuti a scopo di investimento, il Gruppo Intesa Sanpaolo ha scelto il metodo di valutazione al fair value, secondo il quale, successivamente alla rilevazione iniziale, tutti gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value (valore equo).

Policy di Gruppo

Secondo i principi internazionali, le imprese che redigono il bilancio sono incoraggiate, ma non obbligate, a determinare il fair value degli investimenti immobiliari sulla base di una stima effettuata da un perito esterno e con riconosciute qualifiche professionali. Il ricorso a periti esterni indipendenti è inoltre incoraggiato dai principi di revisione internazionali (International Standards on Auditing, ISA).

Secondo lo IAS 40, per gli immobili destinati ad investimento immobiliare, se la società sceglie il modello del fair value, questo deve essere applicato a tutta la classe degli investimenti immobiliari, fatta eccezione al caso in cui l'entità non sia in grado di valutare attendibilmente il fair value. Tale impossibilità, su base continuativa, è prevista sia nel caso di investimento immobiliare acquistato, sia nel caso di un immobile in costruzione.

IAS 40.33,
IAS 40.53

Secondo lo IAS 40, il fair value di un investimento immobiliare non è determinabile in modo attendibile e su base continuativa quando, e solo quando, non sussistono frequenti operazioni comparabili sul mercato e non sono disponibili stime alternative (utilizzando una tecnica di valutazione). In questo caso specifico, l'entità deve valutare l'investimento immobiliare utilizzando il criterio del costo, secondo quanto previsto dallo IAS 16, e il valore residuo dell'investimento immobiliare deve essere assunto pari a zero.

Quando l'entità utilizza il metodo del fair value, le variazioni di fair value devono essere imputate a conto economico.

IAS 40.35

Il Gruppo Intesa Sanpaolo effettua annualmente la rideterminazione del valore degli immobili detenuti a scopo di investimento.

Policy di Gruppo

Il fair value è determinato tramite la predisposizione di apposite perizie da parte di società qualificate ed indipendenti. Un immobile che è locato ad altra impresa del Gruppo è da considerarsi ad uso funzionale a tutti gli effetti, dal momento che risulta ad uso del proprietario nella prospettiva del Gruppo, sia nel bilancio individuale dell'impresa che ne detiene la proprietà, sia nel bilancio consolidato.

Per il Gruppo Intesa Sanpaolo, avendo adottato come Policy la valutazione al fair per tutti gli investimenti immobiliari, le previsioni apportate a seguito dell'introduzione dell'IFRS 17 all'IFRS 40, paragrafi 32B e 32C non impattano.

La tabella seguente riepiloga la casistica sopra richiamata in tema di misurazione di alcuni elementi sottostanti, opzione introdotta per ridurre i disallineamenti tra le valutazioni utilizzate per le attività detenute dall'entità e la valutazione della passività supportata da tali attività.

Tipo di asset	Quando si applica l'opzione del fair value	Altri requisiti
Immobili ad uso investimento	L'entità può applicare il modello del fair value o il modello di costo per tutti gli investimenti immobiliari che garantiscono passività che pagano un rendimento collegato direttamente al fair value di determinate attività o ai rendimenti da attività specificate, compresi gli investimenti immobiliari, ad esempio fondi di investimento, contratti a partecipazione diretta.	Per gli immobili di investimento detenuti da un fondo o come elementi sottostanti, l'entità non può valutarli in parte al costo e in parte al fair value.

11.1.9 Beni rivenienti dai leasing finanziari, da recupero crediti o detenuti in ottica di dismissione

Sono inclusi nell'attivo patrimoniale i beni rivenienti da operazioni di leasing finanziario costituiti dai beni recuperati all'utilizzatore a seguito:

- del mancato esercizio dell'opzione di acquisto al termine del contratto;
- della definitiva chiusura dell'attività di recupero crediti susseguente alla risoluzione del contratto.

E' inoltre possibile che una società, a fronte di altre forme tecniche di erogazione del credito (diverse dal leasing finanziario), recuperi beni originariamente ricevuti in garanzia del proprio credito a seguito dell'attivazione di contratti o procedure legali specifiche (ad esempio il riacquisto in asta, anche attraverso società immobiliari appositamente costituite). Tale attività per una banca o un gruppo bancario viene intesa come svolta nell'ordinario svolgimento del business di gestione del credito, in quanto risulta essere necessaria e accessoria al recupero dei finanziamenti originariamente concessi.

Ove si verifichino entrambe le seguenti condizioni:

- è terminata l'attività di recupero;
- la Banca è divenuta proprietaria del bene

i beni in questione devono essere inclusi nell'attivo patrimoniale della società.

La classificazione e la valutazione di tali beni dipendono dallo scopo della detenzione dell'immobile. In particolare, i beni in oggetto possono essere classificati secondo:

- IAS 16: se diventano beni ad uso funzionale, ovvero se vengono utilizzati nella produzione di beni o nella fornitura di servizi;
- IAS 40 (in caso di immobili): se l'immobile è detenuto al fine di conseguire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito;
- IAS 2: nel caso in cui la proprietà sia stata acquisita, nel corso del normale svolgimento del proprio business, esclusivamente con l'intenzione di rivendere il bene in un arco temporale contenuto senza effettuare opere di ristrutturazione rilevanti. Secondo quanto previsto nella policy di classificazione degli immobili, al fine di essere ricompresi all'interno di tale categoria, gli immobili devono essere acquisiti esclusivamente in prospettiva di una dismissione nel futuro prossimo e non devono essere previste rilevanti opere di ristrutturazione.

È possibile anche la classificazione in base all'IFRS 5 qualora ne ricorrano i presupposti.

Relativamente ad approfondimenti sul tema, si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitolo 11 – Attività materiali e immateriali](#)
[Paragrafo 11.1.12 – Immobili destinati alla vendita](#)

Quando il bene entra per la prima volta a far parte dell'attivo patrimoniale deve essere iscritto al suo fair value. Qualsiasi differenza tra il suo fair value ed il valore di bilancio del credito che ha originato il recupero del bene deve essere considerata come una perdita su crediti (voce 130 del Conto Economico consolidato). Nel caso in cui, invece, il fair value del bene recuperato, al netto dei costi stimati per la futura cessione del medesimo, superi il valore di bilancio del credito che ha originato il recupero, è necessario effettuare le dovute verifiche – anche tenendo eventualmente conto di quanto indicato in perizie “esterne” – prima di procedere alla rilevazione di una ripresa di valore, nell'assunto che il valore di iscrizione del credito già tiene conto della garanzia ricevuta.

Nel caso in cui la società non abbia acquisito il bene con una normale compravendita in cui il prezzo della transazione di norma rappresenta il fair value del bene, è possibile che non si disponga immediatamente di una valutazione del bene corretta ed aggiornata. In tal caso, anche gli ulteriori aggiustamenti al valore del bene conseguenti all'ottenimento successivo di un fair value di prima iscrizione attendibile sono da considerare come rettifiche su crediti.

Dopo la loro prima iscrizione nell'attivo patrimoniale, i beni recuperati/escussi/acquistati in asta devono essere classificati secondo quanto descritto nei paragrafi precedenti. In particolare nel caso in cui siano classificati in base allo IAS 2 vengono valutati al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo, senza essere oggetto di ammortamento. Il valore netto di realizzo è il prezzo di vendita stimato nel normale svolgimento dell'attività al netto dei costi stimati di completamento nonché di quelli stimati necessari per realizzare la vendita. Tale valore fa riferimento all'importo netto che l'entità si aspetta di realizzare dalla vendita delle rimanenze nel normale svolgimento dell'attività.

Il fair value riflette l'importo per il quale la stessa rimanenza potrebbe essere scambiata ordinariamente sul mercato principale (o su quello più vantaggioso) tra compratori e venditori partecipanti al mercato stesso. Il primo è un valore specifico dell'entità; il secondo non lo è.

Nel caso in cui i beni recuperati/escussi/acquistati in asta siano destinati ad un uso funzionale, come descritto in precedenza, sono valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore in coerenza con quanto previsto dallo IAS 16 oppure se destinati ad uso investimento sono valutati al fair value secondo quanto previsto dallo IAS 40.

Il valore dell'immobile verrà sottoposto all'ammortamento (se classificato in base allo IAS 16, mentre se classificato in base allo IAS 40 non verrà ammortizzato. In ogni caso il terreno (qualora la società detenga la proprietà legale) o la quota parte relativa al pezzo di fabbricato posseduto identificato nella perizia non dovrà essere ammortizzato e dovrà essere sottoposto solamente all'impairment test periodico.

Rientra nell'ambito dell'applicazione dello IAS 2, e quindi da valutare al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo, anche il portafoglio immobiliare, comprensivo di aree edificabili, immobili in costruzione, immobili ultimati in vendita e iniziative di sviluppo immobiliare, detenuto esclusivamente in un'ottica di dismissione.

11.1.10 Trasferimenti degli immobili da una categoria ad un'altra

La società può effettuare il cambiamento di destinazione degli immobili, tra le diverse categorie (IAS 16, IAS 40, IAS 2), solo se vi sia un cambiamento nell'uso. Un cambiamento nell'uso si verifica quando l'immobile soddisfa o cessa di soddisfare la definizione di investimento immobiliare e vi è evidenza del cambiamento nell'uso.

IAS 40.57

Il solo cambiamento delle intenzioni della direzione aziendale circa l'uso di un immobile non costituisce la prova di un cambiamento nell'uso.

Le modifiche nel cambiamento d'uso devono essere applicate ai cambiamenti nell'uso che si verificano successivamente alla data di applicazione iniziale. Secondo quanto previsto dal principio sono presenti due opzioni per la transizione:

IAS 40.84C-E

- Applicazione prospettica: gli impatti derivanti dalle proprietà riclassificate devono essere considerati come rettifica di utili portati a nuovo alla data di prima applicazione;
- Applicazione retroattiva: questa opzione può essere adottata in linea con le indicazioni dello IAS 8, solamente nel caso in cui ciò sia possibile senza l'uso di elementi noti successivamente.

Il Gruppo Intesa Sanpaolo applica la metodologia prospettica.

Policy di Gruppo

Le più comuni fattispecie in cui la società può effettuare il cambiamento di destinazione da immobile ad uso funzionale a detenuto a scopo di investimento sono:

- la cessazione dell'uso da parte del proprietario;
- l'inizio di un contratto di leasing operativo con terzi;
- il completamento della costruzione o dello sviluppo con finalità diversa rispetto all'uso definito inizialmente dalla società.

Le più comuni casistiche in cui la società può effettuare il cambiamento di destinazione da immobile detenuto a scopo di investimento a immobile funzionale sono:

- l'inizio dell'uso dell'immobile da parte del proprietario;
- l'uso dell'immobile da parte dei dipendenti.

Le riclassificazioni da una categoria all'altra devono verificarsi quindi in presenza di un cambiamento d'uso dell'immobile. Le loro caratteristiche ed effetti, in casi di contabilizzazione al fair value, sono le seguenti:

- l'investimento immobiliare è riclassificato in immobili, impianti e macchinari solo a partire dal momento in cui la direzione aziendale occupa l'immobile per uso interno. Il fair value dell'immobile a tale data diventa il costo ai fini di successive rilevazioni ai sensi dello IAS 16. La riclassificazione non genera quindi proventi o oneri;
- l'immobile è riclassificato da immobili, impianti e macchinari a investimento immobiliare solo quando termina l'uso interno. Eventuali incrementi/decrementi di fair value a tale data sono trattati come una rivalutazione in base allo IAS 16.

Nel caso in cui un immobile continui ad essere utilizzato parzialmente dalla Banca, in continuità con quanto fatto in precedenza, se una parte può essere venduta separatamente (o locata separatamente tramite un contratto di leasing finanziario) quest'ultima può essere contabilizzata come ad uso investimento (IAS 40), mentre l'altra parte rimane tra le attività ad uso funzionale, classificata secondo i requisiti previsti dal principio contabile IAS 16.

Nel caso invece in cui le parti che compongono l'immobile non possano essere vendute separatamente, l'immobile può essere contabilizzato ad uso investimento solo se una parte non significativa è posseduta per essere impiegata nella produzione o nella fornitura di beni o servizi ovvero nell'amministrazione aziendale (IAS 40.10). Lo IAS 40 non stabilisce una soglia significativa particolarmente rigida ma lascia sostanziale libertà al redattore del bilancio.

Le più comuni casistiche in cui la società può effettuare il cambiamento di destinazione da immobile detenuto tra le "rimanenze" a immobile detenuto a scopo di investimento sono:

- l'inizio di un contratto di leasing operativo con terzi;
- il venir meno della dismissione del bene in un futuro prossimo e l'intenzione di effettuare rilevanti opere di ristrutturazione.

La casistica più comune che porta al cambiamento di destinazione da immobile detenuto tra le "rimanenze" ad immobile ad uso funzionale, si può ricondurre all'intenzione del proprietario di non dismettere il bene, ma di utilizzarlo direttamente per la propria attività.

Nel caso in cui il cambiamento di destinazione interessi la categoria delle "rimanenze", valutate sulla base dello IAS 2, potrebbe esserci un impatto economico in quanto gli immobili ad uso funzionale e quelli ad uso investimento sono valutati rispettivamente con il metodo della rideterminazione del valore e con il metodo del fair value, mentre quelli classificati tra le rimanenze devono essere valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo.

Esempio

L'impresa, nell'esercizio t, ha classificato un immobile di proprietà nella categoria delle attività materiali detenute ad uso funzionale; nell'esercizio successivo, t+1, l'impresa cessa di utilizzare l'edificio per lo svolgimento delle proprie attività, pertanto l'immobile viene riclassificato tra gli investimenti immobiliari. Il valore contabile dell'immobile alla data del cambiamento di destinazione d'uso è pari a 1000, con un fondo ammortamento cumulato pari a 200 e un valore netto contabile di 800. Il fair value del bene, al momento della riclassifica, coincide con il valore netto contabile di 800, pertanto il cambiamento di destinazione dell'immobile non comporta la rilevazione di alcuna componente economica. Nell'esercizio t+1, l'impresa effettua la seguente registrazione contabile:

(DR) Fondo ammortamento immobili	200
Immobili al fair value	800
a (CR) Immobili ad uso funzionale	1000

Qui di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei possibili trasferimenti degli immobili da una categoria ad un'altra, tenuto conto che alla data di cambio di destinazione si dispone sempre di una perizia fatto salvo quanto specificato per alcuni casi:

Da \ A:	IAS 2 Rimanenza	IAS 16 Immobili ad uso funzionale	IAS 40 Immobili detenuti a scopo di investimento	IFRS 5 Immobili destinati alla vendita
IAS 2 Rimanenze		<p>Il valore di prima iscrizione determinato secondo lo IAS 16 sarà pari al valore residuo determinato secondo lo IAS 2.</p> <p>A partire dalla data di cambio destinazione l'immobile sarà oggetto di ammortamento (di conseguenza, a tale data sarà necessario procedere alla stima della sua vita utile).</p> <p>Si tratta di un evento raro. L'immobile viene trasferito al costo e verrà poi valutato nell'ambito della prima analisi di scenario</p>	<p>Qualunque differenza tra il fair value alla data del cambio di destinazione (supportato da una perizia aggiornata) e il suo precedente valore contabile deve essere imputata a conto economico. (IAS 40.63).</p>	<p>N/A</p> <p>Opzione non prevista dai principi</p>
IAS 16 Immobili ad uso funzionale	<p>Il valore rideterminato dell'immobile valutato secondo lo IAS 16 alla data del cambiamento di destinazione deve essere considerato quale valore sostituito del costo dell'immobile per la successiva contabilizzazione, secondo quanto previsto dallo IAS 2.</p> <p>Si ripertizia al momento del cambio di classificazione qualora la perizia sia ritenuta non recente.</p>		<p>L'entità deve trattare qualunque differenza esistente alla data in cui si verifica il cambiamento d'uso tra il valore contabile dell'immobile secondo quanto disposto dallo IAS 16 (o dall'IFRS 16 per gli immobili detenuti dal locatario come attività consistente nel diritto di utilizzo) e il fair value allo stesso modo di una rivalutazione, secondo quanto previsto dallo IAS 16. (IAS 40.61)</p> <p>Si ripertizia al momento del cambio di classificazione</p> <p>Eventuali incrementi/ decrementi di fair value a tale data sono trattati come una rivalutazione in base allo IAS 16. In dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Differenza positiva di fair value: conto economico se rilevata a Patrimonio Netto compensa precedenti svalutazioni, altrimenti riserva di patrimonio (OCI) - Differenza negativa di fair value: riserva di patrimonio (OCI) fino a concorrenza della riserva OCI cumulata tramite rivalutazioni precedenti; conto economico per la parte eccedente - L'immobile IAS 40 non è più soggetto ad ammortamento periodico a partire dalla data di riclassifica, 	<p>Il valore rideterminato dell'immobile valutato secondo lo IAS 16 deve essere aggiornato alla data del cambiamento di destinazione. A tal proposito, in presenza di un'offerta accettata su un immobile IAS 16, il valore dell'immobile viene aggiornato a quello dell'offerta accettata prima della classificazione a IFRS 5.</p> <p>L'eventuale differenza viene rilevata a Patrimonio Netto (salvo che in precedenza non vi siano state svalutazioni a Conto economico).</p> <p>Il cespite non viene più ammortizzato (IAS 16.55).</p>
IAS 40 Immobili detenuti a scopo di investimento	<p>Il fair value dell'immobile valutato secondo lo IAS 40 alla data del cambiamento di destinazione deve essere considerato quale valore sostituito del costo dell'immobile per la successiva contabilizzazione, secondo quanto previsto dallo IAS 2.</p> <p>Si ripertizia al momento del cambio di classificazione</p> <p>Le variazioni di fair value rilevate fino alla data di cambio</p>	<p>Il fair (sulla base di una nuova perizia) rappresenta il valore di iscrizione ai sensi dello IAS 16.</p> <p>A partire dalla data di cambio destinazione l'immobile sarà oggetto di ammortamento (di conseguenza, a tale data sarà necessario procedere alla stima della sua vita utile).</p> <p>Le variazioni di fair value rilevate fino alla data di cambio</p>		<p>L'IFRS 5 viene applicato solo ai fini della classificazione.</p> <p>La valutazione dell'immobile non segue la regola prevista da IFRS5 ((IFRS 5, paragrafo 5.d), ma viene sempre applicata la valutazione IAS 40.</p> <p>Le variazioni di fair value rilevate fino alla data di cambio destinazione devono</p>

	destinazione devono essere rilevate nel conto economico dell'esercizio.	destinazione devono essere rilevate nel conto economico dell'esercizio.		essere rilevate nel conto economico dell'esercizio. Fair value è inteso come valore atteso dalla vendita.
<p>Nota – Per gli immobili classificati ai sensi dello IAS 16, IAS 40 o dello IAS 2, in caso di una proposta di cessione accettata / deliberata dall'organo facoltizzato, il valore indicato nella proposta viene assunto quale fair value / valore netto di realizzo ai fini delle rendicontazioni contabile periodiche. Per gli immobili IAS 16 e IAS 40, la presenza di una proposta di cessione deliberata dall'organo facoltizzato rappresenta un trigger per la classificazione ai sensi dell'IFRS 5, da valutare anche in base alla presenza di condizioni o clausole che potrebbero rendere la cessione non altamente probabile entro un arco temporale di 12 mesi.</p>				

11.1.11 Derecognition

IAS 16.67
IAS 40.66

Il valore di un'attività materiale deve essere completamente stornato all'atto della sua dismissione o quando l'investimento immobiliare è permanentemente inutilizzato e la società si attende che non possa derivare alcun beneficio economico dalla sua cessione. La società deve essere in grado di determinare in modo attendibile i ricavi derivanti dall'operazione, che normalmente corrispondono al prezzo di vendita del bene.

Di seguito si riportano le casistiche delle più comuni operazioni che comportano la derecognition del valore contabile delle attività materiali:

Categoria	Tipologia di dismissione
Immobili ad uso funzionale	Vendita Operazioni di sale and lease back Donazione Permuta
Immobili detenuti a scopo di investimento	Vendita Operazioni di sale and lease back Donazione Permuta
Rimanenze	Vendita
Altre immobilizzazioni materiali	Vendita

Nel determinare il momento in cui può avvenire l'eliminazione contabile di un bene ad uso funzionale, si applicano le disposizioni contenute nei seguenti principi:

IFRS 15 – Ricavi provenienti da contratti con i clienti, nel caso di vendita del bene;

IFRS 16 – Leasing, nel caso di operazioni di Operazioni di sale and lease back.

Relativamente al trattamento delle operazioni di leasing ed ai ricavi, si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitolo 23 - Leasing](#)

[Parte C](#)
[Capitolo 17 - Il riconoscimento dei ricavi e l'iscrizione dei costi](#)

IAS 16.68, 72
IAS 40.67, 69

In particolare, nel caso di dismissione di immobili, la data di dismissione di un elemento di un immobile, impianto o macchinario è la data in cui il beneficiario acquisisce il controllo dell'elemento conformemente alle disposizioni dell'IFRS 15 in materia di determinazione del momento in cui è adempiuta l'obbligazione di fare. I proventi o gli oneri derivanti dalla derecognition, determinati come differenza tra il ricavo netto della dismissione, risultante da fattura o altra documentazione equipollente, ed il valore contabile dell'attività, devono essere contabilizzate alla data di cancellazione, indipendentemente dal regolamento della vendita, alla voce 280 – Utile (perdita) da cessione di investimenti. A partire dalla data di cancellazione, il bene non è più oggetto di ammortamento.

IAS 16.68, 71

Sia nel caso di applicazione del metodo del costo che con il metodo della rideterminazione del valore, al momento della derecognition, eventuali plusvalenze o minusvalenze devono essere determinate come differenza tra il

corrispettivo netto di cessione e il valore contabile del bene e devono essere rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Il valore contabile del bene è rappresentato da quello derivante dall'ultima situazione patrimoniale annuale disponibile o dalla più recente situazione contabile intermedia, predisposta in coerenza con quanto previsto dallo IAS 34.

Inoltre, in caso di alienazione di immobili ad uso funzionale in corso d'anno, deve essere rilevata la quota di ammortamento fino al momento in cui il bene è ceduto, di conseguenza il valore residuo da considerare è quello che comprende il fondo ammortamento, aggiornato alla data di cessione dell'immobile, ovvero alla data di fine mese antecedente la stessa.

Nel caso di alienazione di una parte dell'immobile classificato cielo – terra, in base ai metri quadri della parte venduta, la società deve alienare anche la parte corrispondente del terreno iscritto separatamente.

11.1.12 Immobili destinati alla vendita

Un immobile può essere classificato come destinato alla vendita se è cedibile da subito e la sua vendita (anche eseguita per mezzo di permuta che prevedono scambi aventi sostanza commerciale) è altamente probabile, ovvero se la società:

IFRS 5.6, 7

- ha pianificato un programma per la dismissione dell'attività e ha intrapreso la ricerca dei possibili compratori;
- ha intrapreso una negoziazione attiva per la vendita ad un prezzo che sia collocabile in misura ragionevole attorno al fair value corrente dell'attività in via di dismissione;
- ha previsto la conclusione del programma di dismissione entro un anno;
- non ha effettuato cambiamenti né prevede di effettuare future modifiche al programma di dismissione.

IFRS 5.8

Pertanto, condizione essenziale affinché la società classifichi un immobile come destinato alla vendita è che, alla data di chiusura dell'esercizio, l'organo preposto, cui siano state attribuite le deleghe necessarie, abbia deliberato la dismissione o abbia stipulato un compromesso di vendita.

Rimandando – limitatamente ai valori di iscrizione - alla tabella inserita nel precedente paragrafo 11.1.10 - Trasferimenti degli immobili da una categoria ad un'altra, la valutazione contabile degli immobili destinati alla vendita, indipendentemente dalla precedente classificazione nella categoria degli immobili ad uso funzionale o tra gli immobili detenuti a scopo di investimento, deve essere effettuata al minore tra il valore contabile ed il fair value al netto dei costi presunti di vendita. I criteri adottati dal Gruppo per la determinazione del fair value seguono quanto già descritto nella sezione relativa alle perdite di valore.

IFRS 5.15

Relativamente ad ulteriori dettagli in merito alle modalità di rilevazione contabile e di valutazione delle attività materiali destinate alla vendita si rimanda a:

[Parte C](#)

[Capitolo 22 - Attività non correnti o gruppi di attività/passività in via di dismissione](#)

11.1.13 Riepilogo dei possibili trattamenti contabili riservati agli "immobili"

Di seguito si riporta il riepilogo dei possibili trattamenti contabili riservati agli immobili, con evidenza del trattamento adottato dal Gruppo Intesa Sanpaolo:

Policy di Gruppo

Tipologia	IAS/IFRS	Criterio	Ammortamento	Rivalutazione	Contropartita	Criterio adottato dal Gruppo Intesa Sanpaolo
Immobili ad uso funzionale	IAS 16	Costo	Si	Solo reversal di precedenti svalutazioni	-----	Rideterminazione del valore
		Rideterminazione del valore	Si	Si	Patrimonio Netto/ Conto Economico	

Tipologia	IAS/IFRS	Criterio	Ammortamento	Rivalutazione	Contropartita	Criterio adottato dal Gruppo Intesa Sanpaolo
Immobili detenuti a scopo di investimento	IAS 40	Costo	Si	Solo reversal di precedenti svalutazioni	-----	Fair Value
		Fair value	No	Si	Conto Economico	
Immobili destinati alla vendita	IFRS 5	Minore tra valore di carico e fair value	No	Solo reversal di precedenti svalutazioni	Conto Economico	Minore tra valore di carico e fair value
Rimanenze	IAS 2	Minore tra costo e valore netto di realizzo	No	Solo reversal di precedenti svalutazioni	Conto Economico	Minore tra costo e valore netto di realizzo

11.1.14 Contabilizzazione del bonus fiscale per la realizzazione degli investimenti su immobili di proprietà (Ecobonus) – Decreti Legge “Cura Italia” e “Rilancio”: descrizione dell’operatività e trattamento contabile

Il paragrafo illustra il trattamento contabile e le scelte operative implementate dal Gruppo Intesa Sanpaolo con riguardo agli interventi sul proprio patrimonio immobiliare per i quali viene riconosciuto il credito di imposta del 110% (cd Ecobonus).

Occorre premettere, infatti, che anche al fine di contrastare i negativi effetti economici conseguenti la diffusione della pandemia da Covid-19, con i Decreti Legge n. 18/2020 (cd. “Cura Italia”) e n. 34/2020 (cd decreto “Rilancio”), convertiti in legge con modificazioni rispettivamente dalla Legge n. 27 del 24 aprile 2020 e dalla Legge n. 77 del 17 luglio 2020, il legislatore ha emanato una serie di provvedimenti che, tra gli altri, consentono a determinate condizioni di beneficiare di una detrazione delle spese sostenute a fronte di specifici interventi. In particolare, i citati decreti prevedono che, a fronte di interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti o riducono il rischio sismico degli stessi, venga riconosciuto un credito d'imposta pari al 110% delle spese sostenute fino al periodo indicato dalla legge, da utilizzarsi in compensazione nei successivi periodi (5 anni e 10 anni per il sisma bonus).

La Legge introduce, inoltre, la possibilità per il contribuente di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi (cd. sconto in fattura) o, in alternativa, per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Data la particolarità dell’operazione, al fine di identificare il corretto trattamento contabile da adottare nel bilancio del cessionario è necessario definire quale sia il principio contabile IAS/IFRS di riferimento. Nell’ambito degli approfondimenti effettuati, sono stati analizzati i seguenti principi contabili:

- IAS 20 Contabilizzazione dei contributi pubblici e informativa sull’assistenza pubblica;
- IAS 12 Imposte sul reddito.

Policy di Gruppo

Sulla base delle considerazioni di seguito illustrate si ritiene che il **credito fiscale derivante dai lavori effettuati** sugli immobili di proprietà (contabilizzati ai sensi dello IAS 16 se strumentali o IAS 40 se di investimento) rientri nell’ambito di applicazione dello IAS 20 relativo ai contributi pubblici e, in particolare, che possa essere assimilato a un contributo in conto capitale.

IAS 20.13

Dalla prospettiva dei soggetti che sostengono le spese, infatti, si ritiene che il credito d’imposta in oggetto possa rientrare nel più ampio fenomeno dell’assistenza pubblica, definita dallo IAS 20 come “azione intrapresa da enti pubblici per fornire a un’entità, o a una categoria di entità che soddisfano certi requisiti, uno specifico beneficio economico”. I contributi pubblici sono quelli che si manifestano sotto forma di trasferimenti di risorse a un’entità a condizione che questa abbia rispettato, o si impegni a rispettare, certe condizioni relative alle sue attività operative. Il trasferimento di tali risorse deve avvenire da parte di un’entità pubblica, vale a dire il governo, un ente governativo o analoghi enti locali, nazionali ed internazionali.

I contributi pubblici possono assumere differenti forme quali:

- trasferimenti di disponibilità liquide o mezzi equivalenti all’impresa;

- trasferimenti di attività non monetarie all'impresa;
- riduzione di passività dovute al Governo;
- remissione di prestiti da parte del Governo.

Lo IAS 20 esclude dal suo ambito di applicazione l'assistenza pubblica fornita a titolo di riduzione del reddito imponibile o determinata in base alle imposte sul reddito di un'entità, citando come esempi l'esenzione dall'imposta sul reddito, i crediti d'imposta sugli investimenti, l'indennità di ammortamento accelerato e le aliquote d'imposta sul reddito ridotte [IAS 20.2 (b)].

Lo IAS 12 - Imposte sul reddito – non contempla la trattazione dei metodi di contabilizzazione di contributi pubblici o crediti d'imposta sugli investimenti, anche se eventuali differenze temporanee derivanti da essi rientrano nell'ambito di applicazione della norma. [IAS 12.4].

Il fatto che sia lo IAS 20 che lo IAS 12 utilizzino il termine "crediti d'imposta sugli investimenti" per descrivere gli elementi esclusi dal loro ambito di applicazione impone alle entità di considerare con particolare attenzione la natura di tali incentivi e le condizioni ad essi connesse per determinare da quale standard è escluso il particolare credito d'imposta e, quindi, se rientrano nell'ambito di applicazione dello IAS 20 o dello IAS 12.

La scelta del framework da applicare richiede l'utilizzo di judgement da parte del management ed a tal fine si rende necessario prendere in esame le caratteristiche dello strumento stesso.

Nel caso in esame, l'ammontare del credito d'imposta non è determinato in funzione dell'utile imponibile ma è derivante da specifici interventi agevolati, riconducibili esclusivamente a determinate spese per opere di riqualificazione energetica su immobili, nonché suscettibili all'avveramento di un elevato numero di condizioni non correlate alla posizione fiscale.

Sulla base di tali elementi si ritiene, quindi, che la fattispecie in oggetto rientri nell'ambito dell'applicazione dello IAS 20 e che debba essere qualificata come contributo pubblico.

Ai sensi dello IAS 20 il modo in cui un contributo è ricevuto non influisce sul metodo contabile da adottare per rilevarlo. Quindi un contributo è contabilizzato nello stesso modo sia che esso sia ricevuto sotto forma di disponibilità liquide, sia come riduzione di una passività nei confronti dell'ente pubblico.

IAS 20.9

I contributi pubblici devono essere contabilizzati secondo il "metodo reddituale", ovvero devono essere imputati come proventi a conto economico negli esercizi in cui l'entità rileva come costi le relative spese che i contributi intendono compensare; il principio prevede quindi una correlazione temporale tra la rilevazione contabile del contributo ricevuto e il costo che il contributo stesso intende fronteggiare. Condizione necessaria per la rilevazione di un contributo pubblico è la ragionevole certezza che l'entità rispetterà le condizioni previste, e che il contributo sarà ricevuto.

Lo IAS 20 prevede differenti tipologie di contributi pubblici:

- i contributi in conto capitale;
- i contributi in conto esercizio;
- i contributi non monetari.

Relativamente ai contributi pubblici, si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 17 - Il riconoscimento dei ricavi e l'iscrizione dei costi](#)

Si ritiene che la fattispecie in oggetto possa essere assimilata ai **contributi in conto capitale**, ovvero quei contributi pubblici per il cui ottenimento è condizione essenziale che l'impresa acquisti, costruisca o comunque acquisisca attività immobilizzate.

Lo IAS 20 ammette due metodi di presentazione in bilancio dei contributi pubblici in conto capitale, ritenuti entrambi validi:

- il metodo del ricavo differito;
- il metodo della rappresentazione netta.

Come illustrato nel Capitolo 17, in tema di Contributi pubblici, il metodo scelto da Intesa Sanpaolo è quello del **ricavo differito** che prevede l'iscrizione del contributo come ricavo differito che deve essere imputato come provento con un criterio sistematico e razionale generalmente durante la vita utile del bene.

L'applicazione di tale metodo determina, dunque, il rinvio agli esercizi futuri dell'importo di contributo non di competenza dell'esercizio (ricavi differiti) mediante l'iscrizione di risconti passivi. L'importo dei risconti passivi verrà progressivamente ridotto, fino ad azzerarsi, mediante imputazione al conto economico della quota di contributo di competenza.

Con riferimento alla fattispecie specifica dell'ecobonus, stante le sue particolarità e alla luce del trattamento contabile adottato dal Gruppo per la valutazione degli immobili si rende necessario porre particolare attenzione alla definizione del periodo sul quale riconoscere il relativo beneficio a conto economico. A tal proposito si ricorda che

Policy di Gruppo

il par. 17 dello IAS 20 afferma che le concessioni su attività ammortizzabili "sono **solitamente** rilevati nel prospetto dell'utile (perdita) d'esercizio negli esercizi nei quali è addebitato l'ammortamento di quei beni e nella medesima proporzione" (*are usually recognised in profit or loss over the period and in the proportions in which depreciation expenses on those assets is recognised*). Il principio prevede quindi in linea generale di ripartire il beneficio in base alla vita utile del bene a fronte del quale il contributo è stato ricevuto, che corrisponde al periodo di ammortamento del bene; tale modalità però non rappresenta l'unica utilizzabile (sebbene sia quella generalmente prevista), in quanto il principio lascia aperta la possibilità anche all'utilizzo di modalità alternative di riparto. Alla luce del trattamento contabile adottato dal Gruppo per la valutazione degli immobili si ritiene che il criterio generale sopra menzionato non risulti applicabile in Intesa Sanpaolo in ragione del fatto che:

- il criterio della valutazione al fair value ai sensi dello IAS 40 per gli immobili ad uso investimento non prevede l'ammortamento degli stessi ma l'adeguamento del loro valore contabile al fair value risultante dalla perizia;
- il criterio della rideterminazione del valore ai sensi dello IAS 16 per gli immobili ad uso funzionale prevede l'azzeramento del fondo ammortamento ad ogni rideterminazione del valore dell'immobile con la conseguenza che gli ammortamenti potrebbero assumere valori diversi nel tempo, non necessariamente proporzionali all'investimento iniziale.

Tenendo inoltre in considerazione la finalità del provvedimento del legislatore - che è quella di riconoscere un beneficio tangibile ai contribuenti in un periodo circoscritto di tempo in cui i crediti di imposta sono utilizzati per compensare i debiti fiscali (5 o 10 anni, in base alla tipologia di intervento - si ritiene che il contributo riconosciuto sugli interventi in oggetto debba essere contabilizzato a conto economico nel periodo del suo utilizzo (quindi, in modo lineare lungo un arco temporale di 5 o 10 anni).

Infine, si precisa che al completamento dei lavori, che si configurano come migliorie capitalizzabili, il valore dell'immobile viene adeguato. Si ricorda che, come previsto nelle Regole Contabili di Gruppo, qualora vengano realizzati interventi significativi sull'immobile (ad esempio, nel caso in cui si superi la soglia del 50% del valore della "quota fabbricato"), deve essere effettuata una nuova perizia ed adeguato il fair value. (cfr Paragrafo 11.1.7.1 - Metodo della rideterminazione del valore)

Nel caso in cui, in alternativa alla detrazione diretta, la banca optasse per lo sconto totale in fattura sul corrispettivo dovuto, effettuato direttamente dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati, il contributo sarà recuperato direttamente dal fornitore.

Nel caso dello sconto parziale, la banca potrà far valere in dichiarazione una detrazione pari al 110% della spesa rimasta a suo carico o, in alternativa, potrà optare per la cessione del credito rimanente ad altri soggetti. Nello specifico:

- per la parte oggetto di sconto, non si registrerà alcuna scrittura; l'eventuale incremento di valore del bene verrà recepito tramite la nuova perizia di valutazione;
- per la parte residuale, si procederà come nel caso di applicazione della detrazione diretta.

Relativamente al trattamento contabile delle Cessioni del credito d'imposta - Legge 17 luglio 2020 n.77 (cd. ecobonus), si rimanda a:

Parte C
[Capitolo 4 – I crediti](#)

Classificazione nel bilancio bancario

Dal punto di vista della rappresentazione contabile si ritiene che il Credito d'imposta debba essere rappresentato all'interno delle **Altre Attività**. L'alternativa di utilizzare le Attività fiscali non appare praticabile, poiché, ai sensi della Circ. 262, figurano in tale voce solo le attività fiscali rilevate in applicazione dello IAS 12, mentre, sulla base delle considerazioni esposte nei paragrafi precedenti, alla fattispecie in oggetto si applica lo IAS 20.

Dal punto di vista del conto economico si ritiene che la componente del ricavo debba essere rilevata lungo il periodo di 5/10 anni nel quale l'impresa gode del beneficio, come illustrato in precedenza - nella voce "Altri oneri/proventi di gestione".

Nello schema di CE Riclassificato, gli "Altri oneri/proventi di gestione" verrebbero esposti tra gli "Altri proventi (oneri) netti" (non operativi).

11.2 Criteri di iscrizione iniziale e valutazione successiva delle immobilizzazioni immateriali

Di seguito vengono descritte le linee guida per la rappresentazione, la contabilizzazione e la valutazione delle attività immateriali.

11.2.1 Definizioni rilevanti

Un'attività immateriale è un'attività che, contemporaneamente, soddisfa le seguenti condizioni:

IAS 38.8

- è identificabile, ovvero è separabile e deriva da diritti contrattuali o legali;
- è non monetaria, ovvero diversa dal denaro o dalle attività da incassarsi in ammontari di denaro prefissati o determinabili;
- è priva di consistenza fisica;
- è sotto il controllo dalla società che redige il bilancio;
- si prevede che produca benefici economici futuri per la società.

Se un cespite non soddisfa i requisiti sopra indicati per essere definito come attività immateriale, la spesa sostenuta per acquistare l'attività o per generarla internamente va contabilizzata come un costo quando è stata sostenuta. Tuttavia, se il cespite in oggetto viene acquisito nel corso di una aggregazione di imprese, esso forma parte dell'avviamento rilevato al momento dell'acquisizione.

IAS 38.10

Relativamente ad ulteriori dettagli si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitolo 19 - Aggregazioni aziendali](#)

11.2.2 Rilevazione iniziale

Un'attività immateriale è iscritta in bilancio solo se soddisfa le seguenti condizioni:

IAS 38.8, 17

- è identificabile, ovvero è separabile e deriva da diritti contrattuali o legali;
- la società che redige il bilancio ne detiene il controllo;
- è probabile che la società fruisca dei benefici economici attribuibili alla singola attività o alla medesima attività congiuntamente ad altre attività;
- il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

IAS 38.21, 22

Nel caso in cui sussistano tutte le condizioni sopra indicate, la società ha l'obbligo di iscrivere i costi sostenuti tra le attività immateriali, altrimenti tali costi devono essere rilevati a Conto Economico nell'esercizio in cui vengono sostenuti.

Esempi di categorie di attività classificabili tra le attività immateriali includono:

IAS 38.119

- marchi;
- testate giornalistiche e diritti di utilizzazione di titoli editoriali;
- software;
- licenze e diritti di franchising;
- altri diritti industriali;
- ricette, formule, modelli, progettazioni e prototipi;
- attività immateriali legate alle relazioni con la clientela originate a seguito di operazioni di aggregazione tra imprese;
- altre attività immateriali in via di sviluppo.

Tra le attività immateriali sono inclusi i diritti d'uso acquisiti con il leasing e relativi all'utilizzo di un'attività immateriale (per i locatari) e le attività concesse in leasing operativo (per i locatori).

Per determinare se le attività immateriali contenute in beni con consistenza fisica debbano essere incluse nella categoria delle attività materiali o delle attività immateriali, la società in assenza di documentazione che permetta lo scorporo deve valutare quale dei due elementi sia più significativo. In particolare, nel caso di acquisto di computer nel cui costo sia inclusa anche la licenza d'uso di software ed il cui costo non sia separabile sulla base della documentazione in possesso della società, si rilevano due categorie distinte:

IAS 38.4

- il software di base o infrastrutturale o di sistema⁴, ovvero il sistema operativo indispensabile per il funzionamento dell'hardware, che la società deve iscrivere insieme al bene materiale cui esso pertiene, considerata la stretta complementarità economica tra i due elementi;

⁴ È il software in grado di gestire tutte le risorse hardware di un computer oppure, ad esempio, le piattaforme middleware (open e mainframe) e i database (open e mainframe) su cui vengono eseguite le applicazioni sviluppate dalle strutture IT.

- il software applicativo, costituito dall'insieme delle istruzioni che consentono l'utilizzo di funzioni del software di base al fine di soddisfare specifiche esigenze dell'utente, che, non essendo parte integrante dell'hardware, è trattato come un'immobilizzazione immateriale.

Salvo il caso specifico descritto in precedenza, di un acquisto di hardware con inclusa licenza d'uso del software, il software di base o infrastrutturale viene trattato come gli altri software applicativi.

Con riferimento specifico al software, ferme restando le regole di definizione, iscrizione iniziale e valutazione successiva di un'attività immateriale descritte in questo capitolo, per ulteriori aspetti più prettamente metodologici si rimanda al documento "Regole in materia di rilevazione iniziale e gestione successiva del software", pubblicato in data 28/10/2022 con decorrenza 1° gennaio 2023.

Le seguenti fattispecie di spesa non soddisfano pienamente le condizioni sopra esposte e pertanto non rientrano nella categoria delle attività immateriali, ma vanno rilevate come costo nell'esercizio in cui vengono sostenute:

- le spese di ricerca;
- l'avviamento generato internamente;
- i costi di start-up;
- le spese di formazione del personale⁵;
- le spese di pubblicità e di promozione;
- le spese di ricollocamento del personale o di riorganizzazione di un'impresa;
- i costi di impianto delle filiali.

Nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo, le principali categorie di attività immateriali sono, oltre all'avviamento, le seguenti:

Categoria	Sottoclassi
Attività immateriali generate internamente	Software di proprietà prodotto internamente (inclusi i Software rappresentati da algoritmi di intelligenza artificiale) Altre attività immateriali prodotte internamente
Altre attività immateriali	Software di proprietà acquistato all'esterno (inclusi i Software rappresentati da algoritmi di intelligenza artificiale) Altre attività immateriali

Con particolare riferimento al software, come illustrato nel documento di Regole sopra richiamato, la "unit of account" a cui è possibile riconoscere la capacità di produrre benefici economici e che, pertanto, si qualifica per essere rilevabile in bilancio come una singola attività immateriale è riconosciuta nel concetto di "software asset". Su tale elemento vengono rendicontati gli investimenti, ovvero sono effettuate tutte le valutazioni dei medesimi, in termini di oneri capitalizzabili, di "vita utile", dismissione, ecc.

Nelle categorie "Software di proprietà prodotto internamente" e "Software di proprietà acquistato all'esterno" sono inclusi anche i software rappresentati da algoritmi di Intelligenza Artificiale. L'Intelligenza artificiale è il ramo della computer science che studia lo sviluppo di sistemi informatici dotati di specifiche capacità tipiche dell'essere umano (interazione con l'ambiente, apprendimento e adattamento, ragionamento e pianificazione), capaci di perseguire autonomamente una finalità definita, prendendo decisioni che fino a quel momento erano solitamente affidate alle persone. In questi casi, ai fini della loro iscrizione tra le attività immateriali, è particolarmente importante l'applicazione di quanto previsto dallo IAS 38 negli specifici paragrafi con riferimento alla "fase di ricerca" ed alla "fase di sviluppo", come successivamente illustrato nel paragrafo 11.2.2.4 - Ricerca e sviluppo.

Tra le "Altre attività immateriali generate internamente" è inclusa anche la formazione digitale⁶, ovvero l'attività relativa alla predisposizione di "oggetti" formativi che permettono di ripetere l'esperienza formativa senza limitazioni (il contenuto è sempre disponibile e fruibile su device aziendali/personali) e su platee molto ampie di fruitori. Gli "oggetti formativi" digitali rappresentano degli asset di durata pluriennale, censiti e tracciati in via univoca; i contenuti formativi che trattano temi non specifici del Gruppo possono inoltre essere offerti al mercato esterno.

⁵ Il riferimento è alla formazione del personale di tipo tradizionale (sincrona, con eventi in presenza o in aule virtuali)

⁶ Si precisa che tali attività immateriali sono state cedute a fine giugno 2022 nell'ambito dell'operazione di cessione da parte della Capogruppo Intesa Sanpaolo di Intesa Sanpaolo Formazione a Digit'Ed.

La categoria delle “Altre attività immateriali” comprende, tra l'altro, le seguenti attività che normalmente vengono rilevate a seguito di operazioni di aggregazione nel campo bancario:

- attività immateriali legate alla gestione del rapporto con il cliente (client relationship) che a loro volta sono suddivisibili tra le attività legate alla gestione del risparmio (nelle componenti produzione e distribuzione di AUM) e l'attività di raccolta attraverso la gestione dei cosiddetti “core deposits”;
- attività legate a rapporti contrattuali derivanti dalla sottoscrizione di contratti assicurativi (nelle componenti produzione e distribuzione di polizze);
- attività immateriali legate al marketing rappresentate dal cosiddetto “brand name”, ovvero quell'insieme di condizioni produttive correlate economicamente al nome commerciale, alla capacità relazionale ed alla forza distributiva.

Le attività legate alla **gestione del risparmio** devono essere valorizzate facendo riferimento al valore dei rapporti in essere alla data di acquisizione, attraverso la stima di ipotesi di decadenza delle masse in gestione ed in particolare sia per quanto riguarda la componente di produzione di prodotti di asset management che con riferimento all'attività di collocamento degli stessi.

La valorizzazione delle attività connesse all'acquisizione del portafoglio clienti deve essere stimata considerando l'attualizzazione dei margini reddituali generati dai rapporti e contratti in essere alla data di valutazione, lungo un orizzonte temporale che esprime la loro vita residua attesa.

La valorizzazione delle attività connesse all'acquisizione del **portafoglio assicurativo** deve essere effettuata con riferimento all'attualizzazione dei flussi rappresentativi dei margini reddituali lungo il periodo di vita residuo delle polizze assicurative alla data di acquisizione come previsto dalle regole di valorizzazione delle passività assicurative previste da IFRS 17.

Relativamente alle regole di valorizzazione delle passività assicurative previste da IFRS 17 si rimanda a:

[Parte C](#)

[Capitolo 14 – Attività e passività assicurative](#)

I **core deposits** rappresentano un'attività immateriale legata alle relazioni con la clientela, il cui valore è di fatto inerente i benefici futuri di cui l'acquirente delle masse raccolte potrà beneficiare grazie al fatto che si tratta di una forma di raccolta che presenta costi inferiori a quelli di mercato. In sostanza l'acquirente può disporre di una massa di raccolta per la propria attività creditizia e per investimenti il cui tasso di remunerazione è inferiore ai tassi di mercato. L'attività immateriale, pertanto, consiste nella valorizzazione di questo margine futuro “deposit premium”, unitamente alle altre componenti reddituali direttamente correlate ai depositi (commissioni e costi di gestione). Il deposit premium, quindi, rappresenta un asset il cui valore deriva dall'evoluzione dei tassi di raccolta e dei tassi di mercato e dalla dinamica delle masse raccolte.

Il **brand name** rientra tra le attività immateriali legate al marketing identificate dall'IFRS 3 quale potenziale attività immateriale rilevabile in sede di “purchase price allocation”. Al riguardo, si rileva che il termine “brand” non è usato nei principi contabili in una accezione restrittiva come sinonimo di trademark (logo e nome), ma piuttosto come termine generale di marketing che definisce quell'insieme di asset intangibili tra loro complementari che concorrono a definire il cosiddetto “brand equity”, ovvero oltre al logo ed al nome, ad esempio le competenze, la fiducia riposta dal consumatore, la qualità dei servizi.

La valorizzazione dei brand è effettuata utilizzando sia metodi di mercato, sia metodi di natura fondamentale basati sui flussi; il valore del brand è stato quindi determinato come media dei valori ottenuti attraverso i diversi metodi. Ulteriori indicazioni sui criteri di determinazione del fair value del brand sono riportate nel Capitolo avente ad oggetto le operazioni di aggregazione aziendale.

La categoria delle “Altre attività immateriali” comprende inoltre le attività immateriali legate agli accordi per servizi in concessione per cui, così come previsto dall'IFRIC 12 – “Accordi per servizi in concessione”, il concessionario, a fronte dei servizi di costruzione e miglioria dell'infrastruttura, acquisisce il diritto ad addebitare gli utenti per l'uso dell'infrastruttura. Le attività immateriali della specie sono iscritte al netto dei contributi pubblici ricevuti, così come previsto dallo IAS 20, e ammortizzate linearmente lungo la durata della concessione.

Nello specifico l'IFRIC 12 si applica agli accordi per servizi in concessione in cui il concedente è un'entità del settore pubblico e il concessionario è un'entità del settore privato, se sono rispettate le seguenti condizioni:

- il concedente controlla o regola i servizi che il concessionario deve fornire con l'infrastruttura, a chi li deve fornire e a quale prezzo; e
- il concedente controlla – tramite la proprietà o altro modo – qualsiasi interessenza residua nell'infrastruttura alla scadenza dell'accordo.

L'IFRIC 12 stabilisce che il concessionario non deve iscrivere l'infrastruttura devolvibile tra le attività materiali in quanto non ne detiene il “controllo”, ma deve rilevare il solo diritto a utilizzarla per fornire il servizio in accordo con i termini e le modalità definite con il concedente. Tale diritto può essere classificato quale attività finanziaria o quale

IFRIC 12

attività immateriale, in relazione rispettivamente al diritto incondizionato a ricevere un compenso a prescindere dall'utilizzo effettivo dell'infrastruttura stessa o al diritto ad addebitare gli utenti per l'utilizzo del servizio pubblico. Come indicato dall'IFRIC 12, a fronte dei servizi di costruzione e/o miglioria resi dal concessionario, il concedente riconosce al concessionario un corrispettivo, da rilevare al suo fair value, che può consistere in diritti su:

- un'attività finanziaria (cosiddetto modello dell'attività finanziaria); o
- un'attività immateriale (cosiddetto modello dell'attività immateriale).

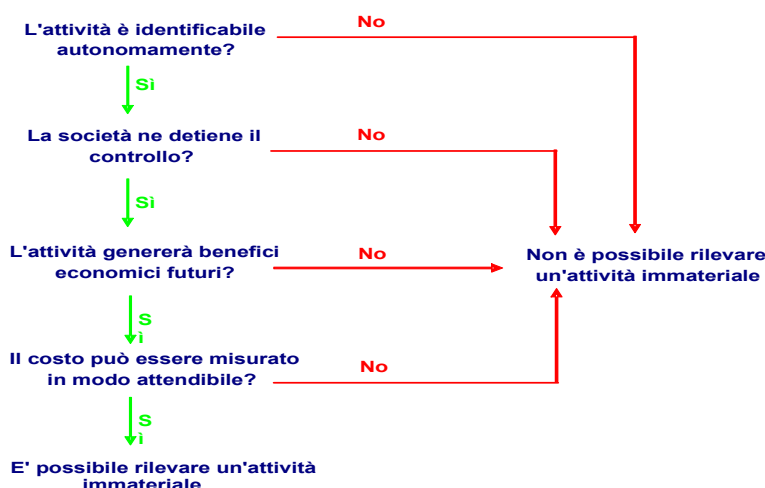
Il modello dell'attività finanziaria si applica quando il concessionario ha un diritto incondizionato a ricevere flussi di cassa garantiti contrattualmente per i servizi di costruzione, a prescindere dall'effettivo utilizzo dell'infrastruttura. Nel modello dell'attività immateriale, invece, il concessionario, a fronte dei servizi di costruzione e miglioria dell'infrastruttura, acquisisce il diritto ad addebitare gli utenti per l'uso dell'infrastruttura. Se il concessionario è pagato per i servizi di costruzione e miglioria dell'infrastruttura in parte con un'attività finanziaria e in parte con un'attività immateriale, si configura un modello contabile misto. In tale fattispecie, si rende necessario separare le componenti dell'accordo tra quelle riferibili all'attività finanziaria e quelle relative all'attività immateriale. In tal caso, l'IFRIC 12 richiede che il concessionario calcoli prima la parte riferibile all'attività finanziaria e in via residuale (rispetto al valore dei servizi di costruzione e/o miglioria prestati) l'ammontare dell'attività immateriale.

Relativamente agli aspetti di dettaglio sulle attività immateriali acquisite nell'ambito di operazioni di aggregazione aziendale, si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitolo 19 - Aggregazioni aziendali](#)

Con riferimento agli intangibles (quali quelli legati all'attività di asset management, al portafoglio clienti o al portafoglio assicurativo) che prevedono una componente di produzione e una di distribuzione, si segnala che sebbene la valorizzazione venga di norma effettuata in via distinta per le due componenti, l'iscrizione in bilancio viene operata con riferimento ad un'unica attività immateriale e di conseguenza soggetta ad impairment test come valore complessivo, a meno che l'intangible asset in questione sia ripartito tra Cash Generating Unit (CGU) differenti.

Di seguito si riporta il processo logico che deve portare alla contabilizzazione di un bene classificato come attività immateriale:



Se l'attività immateriale da riconoscere è stata generata internamente e i costi sono relativi alla fase di sviluppo, oltre ai requisiti riportati nel grafico, devono sussistere le seguenti condizioni:

- a) la possibilità tecnica e l'intenzione di completare l'attività;
- b) la disponibilità di risorse tecniche finanziarie;
- c) la capacità di utilizzare o vendere l'attività stessa.

11.2.2.1 Identificabilità

Le attività immateriali sono identificabili se possono essere controllate e generano benefici economici separatamente da altre attività. In particolare, un'attività immateriale è identificabile quando:

IAS 38.11,
12

- è separabile, ovvero se la società è in grado di affittarla, venderla, scambiarla o distribuirla individualmente o insieme con i relativi contratti, attività o passività;
- deriva da diritti contrattuali o altri diritti legali, a prescindere dal fatto che essi siano trasferibili o separabili dalla società o da altri diritti e obbligazioni.

Nell'ambito di un'operazione di aggregazione tra imprese, il requisito di identificabilità è essenziale perché un'attività immateriale sia distinta dall'avviamento.

11.2.2.2 Controllo

Il controllo di un'attività immateriale si verifica se la società ha il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dalla stessa o dalla stessa congiuntamente ad altre attività e può inoltre limitare l'accesso a tali benefici da parte di terzi.

IAS 38.13

La capacità della società di controllare i benefici economici futuri derivanti da un'attività immateriale trae origine in genere da diritti legali che sono tutelabili in sede giudiziale, ad esempio nel caso della segretezza sul controllo dei benefici connessi alle conoscenze tecniche e del mercato; tuttavia, il controllo su un'attività può essere esercitato anche tramite altre manifestazioni di volontà, anche se in tal caso è più difficile dimostrare l'esistenza di un controllo effettivo, ad esempio nel caso delle capacità professionali e delle competenze dei dipendenti su cui la società detiene un controllo.

11.2.2.3 Flusso probabile di benefici economici

I benefici economici futuri derivanti da un'attività immateriale includono i proventi originati dalla vendita di prodotti e servizi, i risparmi di costo o altri benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività da parte della società. Ad esempio, l'uso della proprietà intellettuale in un processo produttivo può avere il duplice effetto futuro di ridurre i costi di produzione piuttosto che di incrementare i proventi.

IAS 38.17

Ai fini dell'iscrivibilità di un'attività immateriale vanno, tra gli altri aspetti, valutati i probabili benefici economici futuri attestati dall'attività. A tal fine, sebbene lo IAS 38 non definisca il concetto di "probabile", in altri principi il medesimo è definito come "più verosimile che non". Nel valutare se sono probabili benefici economici futuri attesi, la società deve utilizzare assunzioni ragionevoli e sostenibili che rappresentino la migliore stima del management dell'insieme delle condizioni economiche che esisteranno lungo la vita utile dell'attività. Nel formulare tale giudizio la società considera le evidenze disponibili al momento della rilevazione iniziale, attribuendo maggior peso alle evidenze esterne.

IAS 38.22
IAS 38.23
IFRS5
Appendice A

Ogni volta che la società non è in grado di dimostrare che è probabile che un'attività determini benefici economici futuri, le spese sostenute devono essere rilevate nel Conto Economico e non può pertanto essere rilevata un'immobilizzazione immateriale. Esempi di oneri che non possiedono il requisito di generare benefici economici futuri probabili sono:

IAS 38.69

- i costi di start-up;
- i costi di impianto ed in particolare i costi per la costituzione di un'entità legale, i costi per l'apertura di nuovi impianti e attività, i costi per intraprendere nuove attività o lanciare nuovi prodotti o processi;
- i costi di ampliamento;
- i costi di addestramento del personale;
- i costi per attività promozionali e pubblicitarie;
- i costi per la ristrutturazione e la riorganizzazione parziale o integrale di un'attività.

11.2.2.4 Ricerca e sviluppo

Il rispetto delle condizioni previste per la rilevazione di un'attività immateriale, ossia la probabilità che i futuri benefici economici attribuibili all'attività affluiranno all'impresa e la determinazione di un costo dell'attività in modo attendibile, risulta di difficile applicazione nel caso di attività materiali generate internamente. Pertanto, oltre a tali criteri, per valutare se un'attività immateriale generata internamente soddisfa le condizioni necessarie per essere

IAS 38.51, 52

rilevata in bilancio, l'impresa classifica il processo di creazione dell'attività in due fasi, quella della ricerca e quella dello sviluppo:

- IAS 38.8**
- **la ricerca** è un'indagine originale e pianificata intrapresa con la prospettiva di conseguire nuove conoscenze e scoperte, scientifiche o tecniche;
 - **lo sviluppo** è l'applicazione dei risultati della ricerca o di altre conoscenze a un piano o a un progetto per la produzione di materiali, dispositivi, processi, sistemi o servizi, nuovi o sostanzialmente migliorati, prima dell'inizio della produzione commerciale o dell'utilizzazione.

IAS 38.54, 56 I costi connessi all'attività di ricerca non devono essere capitalizzati dalla società, in quanto la società non è in grado di dimostrare che esiste un'attività immateriale che genererà probabili economici futuri, e pertanto devono essere rilevati come un costo nel momento in cui sono sostenuti.

Di seguito vengono indicate le principali fattispecie di attività di ricerca:

- l'attività finalizzata all'ottenimento di nuove conoscenze;
- l'indagine, la valutazione e la selezione finale delle applicazioni dei risultati della ricerca o di altre conoscenze;
- la ricerca di alternative per materiali, progetti, processi, sistemi o servizi;
- l'ideazione, la progettazione, la valutazione e la selezione finale di alternative possibili per materiali, progetti, prodotti, processi, sistemi o servizi, nuovi o migliorati.

IAS 38.57, 62 Un'attività immateriale derivante dallo sviluppo o dalla fase di sviluppo di un progetto interno deve essere rilevata se la società è in grado di dimostrare il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la possibilità tecnica di completare l'attività immateriale in modo da essere disponibile per l'uso o per la vendita;
- b) la sua intenzione a completare l'attività immateriale per usarla o venderla;
- c) la sua capacità a usare o a vendere l'attività immateriale;
- d) il modo in cui l'attività immateriale è in grado di generare i futuri benefici economici ed in particolare l'esistenza di un mercato per il prodotto dell'attività immateriale o per l'attività immateriale stessa o, se deve essere usata per fini interni, la sua utilità;
- e) la disponibilità di risorse tecniche, finanziarie e di altro tipo adeguate per completare lo sviluppo e per l'utilizzo o la vendita del bene;
- f) la sua capacità di valutare attendibilmente il costo attribuibile all'attività immateriale durante il suo sviluppo.

Il fatto che la società possa dimostrare che l'attività genererà probabili benefici economici futuri costituisce un elemento che distingue l'attività di sviluppo dalla fase di ricerca, dove è improbabile che tale dimostrazione sia possibile.

Di seguito vengono indicate le principali fattispecie di attività di sviluppo:

- la progettazione, la costruzione e la verifica di prototipi o modelli che precedono la produzione o l'utilizzo degli stessi;
- la progettazione di attrezzi, prove, stampi e matrici concernenti la nuova tecnologia;
- la progettazione, la costruzione e l'attivazione di un impianto pilota di dimensioni non economicamente idonee per la produzione commerciale;
- la progettazione, la costruzione e la prova di prestabilite alternative per materiali, strumenti, prodotti, processi, sistemi o servizi, nuovi o migliorati.

Sulla base di quanto sopra indicato, non possono essere capitalizzati i costi sostenuti nella fase di "planning" iniziali, definizione di obiettivi, selezione software e fornitori, mentre possono essere capitalizzati i costi relativi alla fase di analisi dei requisiti, "content development", sviluppo dell'infrastruttura e del software.

- IAS 38.53** Se la società non è in grado di distinguere la fase di ricerca dalla fase di sviluppo di un progetto interno di creazione di un'attività immateriale, il costo derivante dal progetto viene trattato contabilmente come se fosse esclusivamente sostenuto nella fase di ricerca e pertanto viene rilevato nel Conto Economico dell'esercizio.

11.2.2.5 Avviamento e altre attività immateriali generate internamente

L'avviamento generato internamente non deve essere rilevato come un'attività, perché non è una risorsa identificabile controllata dalla società che può essere attendibilmente valutata al costo. Le differenze tra il valore di mercato dell'impresa ed il valore contabile dell'attivo netto identificabile in un qualsiasi specifico momento possono individuare una serie di fattori che condizionano il valore dell'impresa. Tuttavia, tali differenze non possono essere considerate rappresentative del costo delle attività immateriali controllate dalla società.

IAS 38.48-50

L'avviamento rilevato nell'ambito di un'operazione di aggregazione può essere invece determinato in modo attendibile e pertanto la sua rilevazione è possibile.

Le altre attività immateriali generate internamente sono caratterizzate da un'oggettiva difficoltà nel valutare l'esistenza dei requisiti richiesti per l'iscrizione, con particolare riferimento al momento in cui l'attività si genera e al costo.

IAS 38.51

A tal fine, la società può avvalersi dei sistemi di contabilità analitica come supporto per la determinazione in modo attendibile dei costi sostenuti per generare internamente un'attività immateriale, quali ad esempio i costi del personale o le altre spese per garantirsi diritti d'autore e licenze o per lo sviluppo di software.

IAS 38.62

Ai fini della capitalizzazione delle attività immateriali generate internamente, il Gruppo Intesa Sanpaolo segue le regole già identificate per la capitalizzazione delle attività immateriali acquistate da terzi

Policy di Gruppo

11.2.3 Misurazione iniziale

Tutte le attività immateriali che soddisfano i requisiti di rilevazione devono essere inizialmente iscritte al costo.

IAS 38.24

Il Gruppo ha altresì previsto che in caso di cessioni di attività immateriali infragruppo, nel solo reporting package i costi direttamente imputabili devono in ogni caso essere rilevati e contabilizzati a Conto Economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

Policy di Gruppo

11.2.3.1 Acquisite dall'esterno

Il costo delle attività immateriali acquisite dall'esterno comprende il prezzo d'acquisto, inclusi eventuali dazi all'importazione e imposte su acquisti non recuperabili, dopo aver dedotto eventuali sconti commerciali e abbuoni, e qualunque costo direttamente attribuibile, sostenuto al fine di condurre l'attività all'utilizzo da parte della società.

IAS 38.27, 32

Le principali tipologie di costi direttamente attribuibili, sostenuti per portare l'attività in condizioni normali di funzionamento, riguardano:

- i costi dei benefici per i dipendenti (come definiti dallo IAS 38.28);
- gli onorari professionali;
- i costi per verificare se l'attività sta funzionando adeguatamente.

Le principali tipologie di costi che non devono essere inclusi nel costo di un'attività immateriale acquisita dall'esterno riguardano:

- i costi per l'introduzione di nuovi prodotti o servizi, inclusi i costi pubblicitari e per attività di promozione;
- i costi per la gestione della società in nuove località o con una nuova tipologia di clientela, inclusi i costi di formazione del personale;
- le spese generali ed amministrative ed altri oneri indiretti.

La rilevazione dei costi nel valore contabile di un'attività immateriale cessa nel momento in cui l'attività è nelle condizioni necessarie perché sia in grado di operare nel modo inteso dalla direzione aziendale; i costi sostenuti nell'utilizzare o reimpiegare un'attività immateriale, quali ad esempio i costi sostenuti nel periodo in cui l'attività, pur potendo operare nei modi intesi dalla direzione aziendale, non è stata ancora messa in uso e le perdite operative iniziali sostenute nel periodo in cui si forma la domanda per la produzione dell'attività, non sono pertanto inclusi nel valore contabile di tale attività.

Le operazioni che si verificano in connessione con lo sviluppo di un'attività immateriale, ma non sono necessarie per portare l'attività nella condizione necessaria per operare nel modo inteso dalla direzione aziendale, devono essere rilevate immediatamente nel Conto Economico.

Nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo, le principali tipologie di attività immateriali acquisite all'esterno comprendono i software acquistati da terzi o in licenza d'uso. In linea generale l'iscrizione dei costi è articolata nel modo seguente:

Policy di Gruppo

- i costi relativi a software acquistati a titolo di proprietà vanno considerati come un'attività immateriale;
- i costi relativi a software acquistati a titolo di licenza d'uso a tempo indeterminato vanno trattati come nel caso di acquisti a titolo di proprietà;
- i costi relativi a software acquistati a titolo di licenza d'uso a tempo determinato vanno considerati come un'attività immateriale se la società provvede al pagamento di un corrispettivo una tantum all'inizio a valere per tutto il periodo di licenza; se, invece, la società provvede al pagamento di un corrispettivo periodico, i relativi costi devono essere imputati a Conto Economico quando sostenuti.

Di seguito si riporta un riepilogo delle principali tipologie di spesa associate all'acquisizione di software e di licenze d'uso, che, in applicazione della normativa prevista dai principi contabili internazionali, possono essere capitalizzabili, in vigenza delle condizioni che il principio contabile indica per procedere a capitalizzazione:

- licenze: nel caso in cui sia stata acquistata solo la licenza d'uso, questa deve essere classificata nell'ambito delle "Concessioni, licenze e diritti simili", altrimenti, se insieme al software sono stati acquistati tutti i diritti, questi devono essere classificati nell'ambito dei "Software";
- installazione:
- assistenza per l'avviamento, che comprende le spese sostenute al momento dell'avvio del software, inclusa tutta l'attività di test finalizzata al passaggio in produzione del software stesso;
- adeguamenti per la personalizzazione del software, effettuati da fornitori esterni in sede di installazione del software. Tra questi, rientrano le spese sostenute per la definizione dei requisiti di dettaglio, che poi dovranno essere tradotte in interventi informatici (es. definizione e formalizzazione dei requisiti nonché verifica della successiva analisi funzionale) e le spese per la definizione del modello dati o di trattamento/lavorazione dei dati che il nuovo software deve incorporare affinché possa garantire le prestazioni migliorative che si propone di raggiungere;
- nuove release del software, ovvero le licenze che sostituiscono quelle già acquisite precedentemente.

Con riferimento ai costi del personale sostenuti direttamente per portare l'attività alle relative condizioni di funzionamento in particolare nell'ambito delle attività di adeguamento per la personalizzazione del software, si precisa che, come consentito dal principio, sono capitalizzati, oltre ai costi del personale IT, anche i costi del personale "utente" dedicato **alle attività funzionali alla realizzazione e messa in produzione di software applicativo**, ossia:

- Definizione e stesura dei requisiti funzionali dell'applicazione (comprensiva, tra l'altro, dell'attività di definizione dell'architettura di riferimento, di modellazione dati, di definizione dei controlli da sviluppare sull'applicazione ecc.)
- Verifica e validazione delle Analisi Funzionale Utente predisposta dalla funzione IT
- Effettuazione della UAT (User Acceptance Test).

Si precisa che sono esclusi i costi del personale relativi ad attività di Project Management (PMO), le attività non direttamente riferibili allo sviluppo dello specifico software (es. PoC - Proof of Concept che non si traducono in implementazioni effettive) nonché le attività connesse ad analisi di revisione/integrazione dei processi organizzativi e di Data Governance/ Data Quality.

La capitalizzazione dei costi è basata su un sistema puntuale e documentabile di rilevazione e certificazione da parte dei referenti dell'attività delle ore effettivamente dedicate alle attività sopra menzionate, nonché su uno specifico processo di contabilizzazione degli stessi.

Non sono invece capitalizzabili le seguenti tipologie di spesa associate all'acquisizione di software o licenze d'uso, in quanto non garantiscono l'aumento dei benefici economici futuri:

- integrazioni e modifiche successive all'installazione del software, che rappresentano manutenzione di routine e piccole migliorie;
- analisi propedeutiche alla realizzazione del software, ovvero delle consulenze prestate da fornitori esterni finalizzate alla presentazione di un nuovo programma, che tuttavia la banca non è intenzionata ad acquistare;
- studi di fattibilità, che il fornitore consegna alla società per dare indicazione degli steps necessari per la realizzazione del software; in tal caso, non avendo avuto inizio e non avendo la certezza sulla futura realizzazione del progetto, si ritiene che tale costo non sia capitalizzabile;
- spese di manutenzione, che consentono esclusivamente il mantenimento dei benefici economici futuri attesi e non un aumento degli stessi.

Si rimanda al documento “Regole in materia di rilevazione iniziale e gestione successiva del software” per una descrizione puntuale delle logiche di rilevazione dei software asset acquisiti dall'esterno e delle tipologie di costi capitalizzabili o da spendere a conto economico.

11.2.3.2 *Acquisite tramite business combination (esempi)*

Le attività immateriali acquisite tramite aggregazioni di imprese devono essere rilevate inizialmente al costo, che corrisponde al fair value alla data di acquisizione. Quindi la società rileva un'attività immateriale separatamente dall'avviamento se il fair value può essere determinato in modo attendibile: in particolare, se l'attività ha vita utile determinata vi è la presunzione della misurabilità del fair value, a meno che l'attività derivi da diritti legali o contrattuali e non sia separabile, oppure sia separabile ma non vi sia evidenza di operazioni simili nel passato.

IAS 38.33, 43

Nella maggior parte dei casi non esiste alcun mercato attivo per un'attività immateriale e il fair value deve essere determinato come l'importo che la società avrebbe pagato per l'attività, alla data dell'acquisizione, in una contrattazione normale tra parti consapevoli e disponibili. Si deve pertanto provvedere a determinare tale importo sulla base di operazioni recenti per attività similari oppure provvede alla stima per via indiretta, sulla base delle seguenti tecniche:

- l'applicazione di multipli in grado di ricondurre le operazioni correnti di mercato a indicatori guida della redditività dell'attività (quali i ricavi, la quota di mercato, gli utili) o al flusso di royalties che la società potrebbe ottenere se decidesse di dare l'attività immateriale in licenza a terzi;
- l'attualizzazione dei flussi finanziari netti stimati dell'attività.

Relativamente ad ulteriori approfondimenti sull'iscrizione delle attività immateriali acquisite tramite business combination si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitolo 19 - Aggregazioni aziendali](#)

11.2.3.3 *Generate internamente*

Il costo delle attività immateriali generate internamente è rappresentato dalla somma delle spese sostenute dalla data in cui per la prima volta l'attività immateriale soddisfa i criteri precedentemente indicati per la rilevazione contabile e comprende tutti i costi direttamente attribuibili necessari per creare, produrre e preparare l'attività affinché questa sia in grado di operare nel modo inteso dalla direzione aziendale.

IAS 38.65, 67

Le principali tipologie di costi direttamente attribuibili, sostenuti per portare l'attività in condizioni normali di funzionamento, riguardano:

- le spese per il personale addetto al progetto;
- le imposte per registrare un diritto legale;
- l'ammortamento dei brevetti e delle licenze che sono utilizzati per la realizzazione dell'attività immateriale.

Le principali tipologie di costi che non devono essere inclusi nel costo di un'attività immateriale generata internamente riguardano:

- le spese di vendita, amministrative e altre spese generali, a meno che tali spese possano essere direttamente attribuite alla fase di preparazione dell'attività per l'uso;
- le spese sostenute per addestrare il personale a gestire l'attività;
- le inefficienze chiaramente identificate e costi operativi iniziali sostenuti prima che l'attività raggiunga l'efficienza programmata.

Nell'ambito del Gruppo Intesa Sanpaolo, le principali tipologie di attività immateriali generate internamente riguardano i software sviluppati tramite progettualità interne, lo sviluppo dei siti Internet e di offerta formativa digitale⁷.

⁷ Si precisa che tali attività immateriali sono state cedute a fine giugno 2022 nell'ambito dell'operazione di cessione da parte della Capogruppo Intesa Sanpaolo di Intesa Sanpaolo Formazione a Digit'Ed.

I costi sostenuti internamente per lo sviluppo di software, così come per altre tipologie di attività immateriali generate internamente, costituiscono attività immateriali e sono iscritti all'attivo solo se tutte le seguenti condizioni sono rispettate:

- il costo attribuibile all'attività di sviluppo è attendibilmente determinabile;
- vi è l'intenzione, la disponibilità di risorse finanziarie e la capacità tecnica a rendere l'attività disponibile all'uso o alla vendita;
- è dimostrabile che l'attività è in grado di produrre benefici economici futuri.

Policy di Gruppo

I costi di sviluppo del software capitalizzati comprendono le sole spese sostenute che possono essere attribuite direttamente al processo di sviluppo. Di seguito sono indicate le principali categorie di spesa che possono essere capitalizzate nell'ambito dello sviluppo di software:

- gli stipendi e gli altri costi del personale che ha lavorato direttamente allo sviluppo del software ed il cui lavoro, finalizzato allo sviluppo del software, è propriamente documentato attraverso schede di accumulo dei tempi;
- i materiali ed i servizi utilizzati per sviluppare il progetto, a supporto dei quali la società riceve fatture o documentazione equipollente dai fornitori;
- altri costi, quali canoni di licenza, utilizzati per beni relativi allo sviluppo del software;
- gli onorari pagati a consulenti esterni per consulenze specifiche per lo sviluppo del software;
- gli onorari pagati a consulenti esterni connessi alle attività di sviluppo dei modelli e del software;
- le nuove release del software, ovvero le licenze che sostituiscono quelle già acquisite precedentemente; altri costi di struttura, solo se documentati e strettamente inerenti al progetto.

Con riferimento agli stipendi e gli altri costi del personale che ha lavorato direttamente sul progetto di sviluppo del software, si precisa che, come consentito dal principio, sono capitalizzati, oltre ai costi del personale IT, anche i costi del personale "utente" dedicato **alle attività funzionali alla realizzazione e messa in produzione di software applicativo**, ossia:

- Definizione e stesura dei requisiti funzionali dell'applicazione (comprensiva, tra l'altro, dell'attività di definizione dell'architettura di riferimento, di modellazione dati, di definizione dei controlli da sviluppare sull'applicazione ecc.)
- Verifica e validazione delle Analisi Funzionale Utente predisposta dalla funzione IT
- Effettuazione della UAT (User Acceptance Test)

Si precisa che sono esclusi i costi del personale relativi ad attività di Project Management (PMO), le attività non direttamente riferibili allo sviluppo dello specifico software (es. PoC - Proof of Concept che non si traducono in implementazioni effettive) nonché le attività connesse ad analisi di revisione/integrazione dei processi organizzativi e di Data Governance/ Data Quality.

La capitalizzazione dei costi è basata su un sistema puntuale e documentabile di rilevazione e certificazione da parte dei referenti dell'attività delle ore effettivamente dedicate alle attività sopra menzionate, nonché su uno specifico processo di contabilizzazione degli stessi.

In linea generale, si ribadisce che i costi possono essere capitalizzati solo se riconducibili allo sviluppo del software e, in particolare, possono essere capitalizzati solo i costi che non sarebbero stati sostenuti in assenza del progetto.

Non risultano invece capitalizzabili le seguenti tipologie di costi:

- le integrazioni e modifiche successive all'installazione del software, che rappresentano manutenzione di routine e piccole migliorie;
- gli onorari pagati a consulenti esterni per consulenze di tipo generale non direttamente associate allo sviluppo di specifici progetti di sviluppo di software;
- studi di fattibilità, che il fornitore consegna alla società per dare indicazione degli steps necessari per la realizzazione del software; in tal caso, non avendo avuto inizio e non avendo la certezza sulla futura realizzazione del progetto, si ritiene che tale costo non sia capitalizzabile.

Si rimanda al documento "Regole in materia di rilevazione iniziale e gestione successiva del software" per una descrizione puntuale delle logiche di rilevazione dei software asset sviluppati internamente e delle tipologie di costi capitalizzabili o da spendere a conto economico.

Lo sviluppo dei siti Internet, sia nel caso in cui siano progettati per uso esterno e quindi finalizzati alla promozione e alla pubblicità dei prodotti e dei servizi della società, alla fornitura di servizi elettronici, alla vendita di prodotti e servizi, sia nel caso in cui siano progettati ad uso interno, ad esempio per l'archiviazione delle politiche e delle procedure societarie, è distinto nelle seguenti fasi, ad ognuna delle quali sono associate delle attività, le cui spese possono essere caratterizzate da differenti trattamenti contabili:

Regole in materia di rilevazione iniziale e gestione successiva del software

SIC 32

1. Pianificazione

La fase della pianificazione comprende le seguenti attività principali:

- studi di fattibilità;
- definizione delle specifiche tecniche dell'hardware e del software;
- valutazione tra più proposte alternative di prodotti e fornitori.

Le spese sostenute in questa fase devono essere rilevate come costo nel Conto Economico nell'esercizio in cui vengono sostenute, in quanto la fase di pianificazione è assimilabile per natura alla fase di ricerca.

2. Sviluppo degli aspetti applicativi e infrastrutturali

Questa fase comprende le seguenti attività:

- acquisto e sviluppo dell'hardware;
- ottenimento di un dominio;
- sviluppo di un software operativo;
- sviluppo del codice applicativo;
- installazione di applicazioni sviluppate sul sito web.

Le spese sostenute in questa fase possono essere capitalizzate a condizione che siano attribuite direttamente alla preparazione del sito web affinché esso funzioni nel modo inteso dalla direzione aziendale e che il sito web sia sviluppato con finalità diverse rispetto alla promozione e alla pubblicità dei propri prodotti e servizi; ove non ricorrano tali condizioni, tali spese vanno rilevate come costo nel Conto Economico nell'esercizio in cui sono vengono sostenute. Fanno eccezione i costi per l'acquisto e lo sviluppo di hardware, che devono essere rilevati come attività materiali, ove ricorrano le disposizioni previste dallo IAS 16.

3. Sviluppo del design grafico

Questa fase comprende la progettazione dell'aspetto grafico delle pagine web (ad esempio i colori ed il layout del sito), le cui spese possono essere capitalizzate a condizione che siano attribuite direttamente alla preparazione del sito web affinché esso funzioni nel modo inteso dalla direzione aziendale; ove non ricorra tale condizione, tali spese vanno rilevate come costo nel Conto Economico nell'esercizio in cui sono vengono sostenute.

4. Sviluppo del contenuto

Questa fase comprende le attività di creazione, acquisto, preparazione e caricamento sul sito web delle informazioni, sia di testo che di natura grafica, prima che lo sviluppo del sito web stesso sia completato. Le spese sostenute in questa fase possono essere capitalizzate a condizione che siano attribuite direttamente alla preparazione del sito web affinché esso funzioni nel modo inteso dalla direzione aziendale; ove non ricorra tale condizione, tali spese vanno rilevate come costo nel Conto Economico nell'esercizio in cui sono vengono sostenute.

Le principali spese di manutenzione dei siti Internet che possono essere rilevate come attività immateriali, in quanto sono in grado di generare benefici economici futuri coerenti con le modalità d'uso previste dalla direzione aziendale, sono di seguito indicate:

- aggiunta di nuove funzioni, caratteristiche e contenuti;
- registrazione del sito sui motori di ricerca.

Le seguenti attività di manutenzione devono essere iscritte a Conto Economico, in quanto sostenute al fine di mantenere i futuri benefici economici attesi:

- aggiornamento della grafica e revisione dei contenuti;
- backup dei dati;
- verifiche periodiche dell'accesso di protezione;
- analisi sull'utilizzo del sito web.

11.2.3.4 La gestione degli interventi evolutivi

Come riportato nei paragrafi precedenti, in linea generale le integrazioni e le modifiche successive di un software, sia acquistato dall'esterno che sviluppato internamente, non rappresentano attività capitalizzabili se sono finalizzate esclusivamente al mantenimento delle medesime funzionalità/caratteristiche del software preesistente.

In una realtà complessa come quella del Gruppo ISP, l'architettura del sistema informativo richiede, tuttavia, sia aggiornamenti che miglioramenti al software esistente; in tali casi, occorre valutare se le modifiche apportate al software aumentino le specifiche esistenti dello stesso.

A titolo esemplificativo, interventi evolutivi finalizzati all'ampliamento del catalogo prodotti esistenti possono essere capitalizzati. Anche interventi volti al recepimento di requisiti normativi pervasivi e rilevanti rientrano tra quelli capitalizzabili in relazione alla possibilità che concedono al Gruppo di continuare ad operare nel pieno rispetto della nuova normativa garantendo un efficiente presidio dei rischi.

11.2.4 Valutazione successiva

IAS 38.74 Lo IAS 38 prevede due diversi criteri per la valutazione delle immobilizzazioni successivamente alla rilevazione iniziale:

- IAS 38.75**
 - il trattamento contabile di riferimento è rappresentato dal modello del costo, che prevede l'iscrizione dell'attività in bilancio al costo, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate;
 - il modello della rideterminazione del valore, che rappresenta il trattamento contabile alternativo.

Policy di Gruppo Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha scelto l'opzione di valutare le attività immateriali, successivamente alla rilevazione iniziale, attraverso l'utilizzo del modello del costo.

11.2.4.1 Trattamento contabile di riferimento

IAS 38.88, 96 La contabilizzazione di un'attività immateriale si basa sulla sua vita utile. La società deve valutare se la vita utile di un'attività immateriale è determinata o indeterminata sulla base dei seguenti fattori:

- l'utilizzo atteso dell'attività da parte della società;
- i cicli produttivi tipici dell'attività e le informazioni pubbliche sulle stime delle vite utili di simili attività che sono utilizzate in modi simili;
- l'obsolescenza tecnica, tecnologica, commerciale o di altro tipo;
- la stabilità del settore economico in cui l'attività opera e i cambiamenti di domanda nel mercato dei prodotti o servizi originati dall'attività;
- le azioni che si suppone i concorrenti potenziali o effettivi effettueranno;
- il livello delle spese di mantenimento necessarie per ottenere i benefici economici futuri attesi dell'attività e la capacità e l'intenzione dell'entità di raggiungere tale livello;
- il periodo di controllo sull'attività e i limiti legali o simili all'utilizzo dell'attività, quali le scadenze dei relativi contratti di locazione;
- se la vita utile dell'attività dipende dalla vita utile di altre attività della società (ad esempio nel caso di un software rispetto all'hardware nel quale è stato installato).

I fattori economici sopra indicati determinano il periodo in cui i benefici economici futuri saranno ricevuti dalla società; i fattori legali possono limitare il periodo durante il quale la società controlla l'accesso a tali benefici. La vita utile viene determinata nel più breve periodo determinato sulla base di tali fattori, economici e legali. In particolare, la società considera un'attività immateriale:

- **con vita utile determinata** se è in grado di determinarne la durata o la quantità di prodotti o simili misure che costituiscono la vita utile;
- **con vita utile indeterminata** se, sulla base dell'analisi dei fattori rilevanti, non vi è un limite prevedibile all'esercizio fino al quale si prevede che l'attività generi flussi finanziari netti in entrata.

La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è ragionevolmente lunga o anche indeterminata, salvo alcune eccezioni di seguito descritte.

Software, siti web e formazione digitale⁸

La vita utile del software e i siti web deve essere correlata principalmente ai livelli di obsolescenza tecnologica. Il principio presuppone che per attività immateriali soggette a obsolescenza tecnologica la vita utile sia breve.

Il Gruppo Intesa Sanpaolo definisce la vita utile di software e siti web in periodi pari a 3, 5 o 7 anni in base alla utilità economica futura del singolo SW Asset. In limitati casi è possibile assegnare una vita utile superiore, sulla base di una specifica valutazione delle strutture IT che deve essere corredata da apposita motivazione documentata

IAS 38.92
SIC 32.10

Limitatamente allo sviluppo di core banking system tramite software innovativi, sulla base di un'analisi, opportunamente documentata, la vita utile può superare i limiti sopracitati, fino ad un massimo di 15 anni. La valutazione deve tener conto sia del contesto tecnologico, altamente evolutivo, sia di quello di business, considerando l'arco temporale lungo il quale si svilupperanno i correlati benefici economici.

Policy di Gruppo

Esempio

Core Banking system presenti nel Gruppo ISP

La Policy sopra richiamata ha riguardato:

- il Core Banking System (Constellation) di alcune banche estere (BIB e VUB), per il quale è stata definita, da parte delle strutture competenti, una vita utile pari a 10 anni, sulla base delle analisi circa il periodo di afflusso dei benefici economici derivanti dalla realizzazione di quella specifica trasformazione "strutturale";
- il Core Banking System di IsyBank: per l'implementazione della banca digitale è stimata una vita utile pari a 15 anni. La valutazione – sempre in virtù del carattere trasformativo dell'evento – ha tenuto conto sia del contesto tecnologico, altamente evolutivo, sia di quello di business, dove il "management" ha considerato lungo quale arco temporale si svilupperanno i correlati benefici economici. Tali stime sono state altresì suffragate sia dall'effettuazione di analisi di benchmarking sia da pareri di operatori di mercato (consulenti) esperti.

Si rimanda al documento "Regole in materia di rilevazione iniziale e gestione successiva del software" per una descrizione delle metodologie di determinazione della vita utile.

Regole in materia di rilevazione iniziale e gestione successiva del software

Per la formazione digitale la vita utile (inclusa tra i 3 e i 5 anni) è stimata sulla base della prevista obsolescenza dei contenuti formativi.

Diritti contrattuali e legali

La vita utile di un'attività immateriale che deriva da diritti contrattuali o da altri diritti legali non deve superare la durata dei diritti contrattuali o di altri diritti legali, ma può essere più breve a seconda del periodo durante il quale l'entità prevede di utilizzare tale attività. Se i diritti contrattuali o altri diritti legali sono conferiti per un periodo limitato che può essere rinnovato, la vita utile dell'attività immateriale deve includere il periodo di rinnovo soltanto qualora vi sia evidenza a sostegno del rinnovo da parte della società, senza costi significativi rispetto ai benefici economici futuri che si prevede affluiranno alla banca dal rinnovo. In caso contrario, la vita utile dell'attività originaria scade alla data di rinnovo contrattuale e il costo di rinnovo è trattato come il costo per acquisire una nuova attività immateriale.

IAS 38.94

Attività immateriali con vita utile determinata e indeterminata

Un'attività immateriale con una vita utile determinata è soggetta ad ammortamento lungo la sua vita utile; un'attività immateriale con vita utile indeterminata non deve essere ammortizzata ma è soggetta a test di impairment, ovvero alla verifica dell'esistenza (o meno) di perdite di valore.

IAS 38.97
IAS 38.107

Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha identificato esclusivamente **l'avviamento e il brand** quali attività immateriali aventi **vita utile indeterminata**; tutte le altre attività immateriali sono a vita utile determinata.

Policy di Gruppo

Attività immateriali con vita utile determinata

Il valore ammortizzabile di un'attività immateriale con una vita utile determinata deve essere ripartito in base ad un criterio sistematico lungo la sua vita utile. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile per l'uso, cioè quando si trova nel luogo e nella condizione necessaria per operare nella maniera prevista dalla direzione aziendale, e termina alla più recente tra la data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita o inclusa

IAS 38.97,
106

⁸ Si precisa che tali attività immateriali sono state cedute a fine giugno 2022 nell'ambito dell'operazione di cessione da parte della Capogruppo Intesa Sanpaolo di Intesa Sanpaolo Formazione a Digit'Ed.

in un gruppo in via di dismissione classificato come posseduto per la vendita (in conformità all'IFRS 5) e la data in cui la stessa viene eliminata contabilmente, ovvero a seguito della dismissione o dell'assenza di benefici economici futuri.

Nel caso di sviluppo del software secondo modalità "agile"⁹, ovvero attraverso rilasci nel tempo delle diverse componenti modulari, la data di inizio ammortamento, che rappresenta l'identificazione del momento in cui l'attività è "disponibile per l'uso", viene determinata sulla base dei seguenti elementi:

- Rilascio di un determinato livello delle funzionalità complessivamente previste;
- Estensione/utilizzo dell'applicazione ad un determinato numero di utenti.

Tali drivers possono essere considerati contestualmente per talune tipologie progettuali oppure, se ritenuto opportuno, la milestone di inizio ammortamento può essere posta al verificarsi di una sola delle due condizioni. In generale tale modalità di sviluppo del software viene utilizzata per progetti rilevanti e, dunque, può essere necessaria una valutazione analitica da parte delle strutture interessate (Direzione Amministrazione e Fiscale, DSI e Cost Management).

Relativamente alle principali tipologie di derecognition, si rimanda a:

[Parte C](#)

[Capitolo 11- Attività materiali e immateriali](#)

[Paragrafo 11.2.6 – Derecognition](#)

Il metodo di ammortamento adottato dalla società deve riflettere l'andamento in base al quale i benefici economici futuri del bene si suppone siano consumati ed è applicato uniformemente da esercizio a esercizio, a meno che la società non dimostri che ci sia un cambiamento nelle modalità attese di consumo dei benefici economici futuri. La società può adottare diversi metodi di ammortamento per allocare sistematicamente il valore di un'attività lungo la vita utile:

- il metodo a quote costanti;
- il metodo scalare decrescente;
- il metodo per unità di prodotto.

Se le modalità con cui i benefici economici dell'attività sono impiegati dalla società non possono essere determinate in modo attendibile, la società deve adottare il metodo a quote costanti.

Policy di Gruppo

Il Gruppo ha scelto di adottare per le attività immateriali a vita utile determinata il metodo a quote costanti e il metodo a quote decrescenti, determinati in funzione dell'afflusso dei benefici economici attesi dall'attività e, quindi, sulla base della relativa vita utile.

Con riferimento alle tipologie di attività immateriali identificate dal Gruppo a vita determinata, si rileva quanto segue:

- le attività immateriali basate sulla tecnologia, quali i software applicativi, devono essere ammortizzati in funzione dell'obsolescenza delle stesse, a quote costanti;
- le attività immateriali legate alla clientela, rappresentate dalla valorizzazione, in occasione di operazioni di aggregazione aziendale, dei rapporti di asset management, dei rapporti e contratti con la clientela e dei core deposits devono essere ammortizzate in quote costanti lungo il periodo di afflusso di maggiore significatività dei benefici economici attesi, poiché fanno riferimento a rapporti non aventi una scadenza predeterminata;
- le attività immateriali rappresentate dalla valorizzazione, in caso di operazioni di aggregazione aziendale, delle polizze assicurative devono essere ammortizzate in quote decrescenti corrispondenti al periodo di durata dei contratti, poiché tali polizze di norma sono caratterizzate da una scadenza predeterminata.

Il valore ammortizzabile di un'attività immateriale con vita utile determinata è calcolato al netto del valore residuo, che deve essere assunto pari a zero, a meno che la società non si aspetti di cedere l'attività immateriale prima della fine della sua vita economica. Tale condizione è soddisfatta qualora la società dimostri che:

- vi sia un impegno formale da parte di terzi ad acquistare l'attività alla fine della vita utile della stessa;
- è probabile che un mercato attivo dell'attività esisterà alla fine della sua vita utile e il valore residuo può quindi essere determinato facendo riferimento a tale mercato.

Il valore residuo viene quindi determinato sulla base dell'importo recuperabile dalla dismissione del bene al prezzo in vigore alla data della stima per la vendita di un'attività simile giunta alla fine della sua vita utile e che ha operato

⁹ Nel processo di sviluppo del software, l'espressione metodologia agile (o sviluppo agile del software) si riferisce a un insieme di metodi di sviluppo del software emersi a partire dai primi anni 2000.

in condizioni simili a quelle in cui l'attività sarà utilizzata. Se il valore residuo di un'attività immateriale aumenta sino a raggiungere un importo pari o maggiore del valore contabile dell'attività, la quota di ammortamento dell'attività è pari a zero a meno che e fino a che il suo valore residuo diminuisce a un importo inferiore al valore contabile dell'attività.

Almeno ad ogni chiusura dell'esercizio, deve essere verificato se:

- la vita utile attesa dell'attività si rileva differente rispetto alle stime precedentemente effettuate (ad esempio nel caso di rilevazione di una perdita per riduzione di valore) ed eventualmente modificare conseguentemente il periodo di ammortamento;
- vi è stato un significativo cambiamento nell'andamento degli utilizzi dei benefici economici futuri derivanti dall'attività (ad esempio nel caso in cui l'utilizzo dei diritti contenuti in una licenza sia differito in attesa della piena attuazione di altre fasi del piano aziendale) ed eventualmente modificare il metodo di ammortamento;
- vi siano state variazioni significative negli importi recuperabili a seguito della dismissione delle attività.

I cambiamenti del periodo, del metodo di ammortamento e del valore residuo devono essere contabilizzati dalla società come cambiamenti di stime, secondo quanto previsto dallo IAS 8.

Relativamente ad ulteriori dettagli si rimanda a:

[Parte B](#)

[Capitolo 6 - Correzione di errori, cambiamenti di stime e principi contabili](#)

Attività immateriali con vita utile indeterminata

Come già indicato precedentemente, un'attività immateriale con una vita utile indeterminata (si ricorda che per il Gruppo le uniche tipologie sono rappresentate dall'avviamento e dal brand) non è soggetta ad ammortamento, ma ad un test di impairment, ovvero alla verifica dell'esistenza o meno di perdite di valore attraverso il confronto tra il valore recuperabile ed il valore contabile. Lo svolgimento del test di impairment deve essere effettuato almeno con cadenza annuale e comunque ogni qual volta vi siano indicazioni che un'attività immateriale possa aver subito una riduzione di valore.

IAS 38.107,
110

L'esistenza dei seguenti fattori, tra gli altri, indica che un'impresa sarebbe in grado di rinnovare diritti contrattuali o altri diritti legali senza il sostenimento di costi significativi:

IAS 38.96

- vi è evidenza, possibilmente basata su esperienze passate, che i diritti contrattuali o altri diritti legali saranno rinnovati. Se il rinnovo è potenziale in base al consenso di una terza parte, questo include l'evidenza che la terza parte darà il proprio consenso;
- vi è evidenza che eventuali condizioni necessarie per ottenere un rinnovo saranno soddisfatte; e
- il costo che l'entità deve sostenere per il rinnovo non è significativo in rapporto ai benefici economici futuri attesi che affluiranno all'entità dal rinnovo.

Se il costo del rinnovo è significativo in rapporto ai benefici economici futuri attesi che affluiranno all'entità dal rinnovo, il costo del «rinnovo» rappresenta, in sostanza, il costo per acquisire una nuova attività immateriale alla data del rinnovo.

Almeno ad ogni chiusura dell'esercizio, ogni singola entità deve verificare se per ogni attività immateriale siano ancora valide le circostanze che avevano consentito di supportare la determinazione della vita utile indeterminata ed eventualmente modificare la vita utile, da indeterminata a determinata, nel caso in cui dal confronto tra il valore contabile ed il valore recuperabile dell'attività emerga una riduzione di valore; tale cambiamento deve essere contabilizzato dalla società come cambiamento di stima, secondo quanto previsto dallo IAS 8.

IAS 38.109

Relativamente allo svolgimento dei test di impairment sulle attività immateriali identificate dal Gruppo tra quelle a vita utile indeterminata si rimanda a:

[Parte C](#)

[Capitolo 21 - Impairment test del goodwill e degli altri attivi immateriali rivenienti da operazioni di business combination](#)

L'ammortamento delle attività immateriali viene definito sulla base della valutazione della vita utile, sulla base di quanto precedentemente indicato; pertanto, ogni società definisce le aliquote di ammortamento da utilizzare sulla base di tale criterio.

Policy di
Gruppo

Di seguito viene fornita una rappresentazione riepilogativa della vita utile applicata dalla Capogruppo alle principali categorie di attività immateriali:

Categoria	Vita Utile (anni)
Software e siti web	3 - 5 – 7*
Core Banking System	10 / 15 (1)
Formazione digitale	3 – 5**
Altri diritti contrattuali e legali (es. brevetti)	5***
Intangibile Core deposits	18 – 24
Portafoglio asset management	Determinata sulla base dello smontaggio delle masse (es. 7 – 13)
Portafoglio clienti	Determinata sulla base della durata dei contratti
Portafoglio assicurativo	Determinata sulla base della durata dei contratti
Avviamento	Durata indeterminata
Brand	Durata indeterminata

* Il periodo di ammortamento è attribuito ai singoli sviluppi di software sulla base della prevista obsolescenza tecnologica delle applicazioni.

** A seconda, rispettivamente, che si tratti di corsi professionali o manageriali.

***Salvo il diritto abbia durata inferiore

(1) Limitatamente al Core Banking System (Constellation Project) di alcune banche estere (BIB e VUB), è stato autorizzato l'ammortamento in 10 anni, Nel caso di IsyBank in 15 anni.

11.2.4.2 Metodo alternativo della rivalutazione

Di seguito si fornisce una sintesi del metodo alternativo della rivalutazione, che, come già riportato precedentemente, il Gruppo Intesa Sanpaolo non ha adottato.

IAS 38.75 Il trattamento contabile alternativo prevede che, dopo la rilevazione iniziale, un'attività immateriale debba essere iscritta in bilancio all'importo rideterminato, cioè al fair value alla data di rideterminazione del valore, misurato esclusivamente con riferimento ad un mercato attivo, al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati. La rideterminazione deve essere effettuata con una regolarità tale che alla data di riferimento del bilancio il valore contabile dell'attività non si discosti in modo significativo dal suo fair value.

IAS 38.79 L'indicatore che indica la frequenza con la quale la società deve effettuare la rivalutazione è pertanto la volatilità del fair value.

IAS 38.82, 3 Nel caso in cui non esista più un mercato attivo per le attività immateriali rivalutate, il valore contabile coincide con quello dell'ultima rivalutazione fatta con riferimento al mercato attivo, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore accumulate: il fatto che un mercato attivo di un'attività immateriale rideterminata non esista più indica di norma che l'attività ha subito una riduzione di valore e pertanto la società è tenuta ad effettuare un test di impairment.

IAS 38.85, 87 La tabella di seguito indicata riepiloga le possibili modalità di contabilizzazione delle rivalutazioni che derivano dall'applicazione del metodo alternativo:

Momento della rivalutazione	Surplus	Deficit
Prima rivalutazione	Accredito a patrimonio netto (riserva da surplus da valutazione)	Addebito a Conto Economico

Rivalutazione successiva	Accredito a patrimonio netto (riserva da surplus da valutazione)	Addebito a Conto Economico
	Accredito a Conto Economico, se ripristina una precedente svalutazione	Addebito a patrimonio netto (a riduzione della riserva da surplus da valutazione), se riduce un precedente surplus

11.2.5 Perdita di valore (impairment)

La società ad ogni data di riferimento del bilancio deve valutare se esiste qualche indicazione che dimostri che un'attività possa aver subito una perdita di valore. Se esiste una qualsiasi indicazione di ciò, la società deve stimare il valore recuperabile dell'attività.

Il principio IAS 36 stabilisce, infatti, che nessuna attività può essere iscritta in bilancio ad un valore superiore al suo valore recuperabile, ovvero al maggiore tra il valore che si attende recuperare tramite la vendita del bene ed il suo valore d'uso. La determinazione del valore recuperabile dell'attività ed il relativo confronto con il valore contabile devono essere effettuati mediante lo svolgimento dell'impairment test.

Relativamente ad ulteriori approfondimenti sulle modalità di svolgimento del test di impairment delle attività immateriali si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitolo 21 - Impairment test del goodwill e degli altri attivi immateriali rivenienti da operazioni di business combination](#)

Derecognition

Un'attività immateriale deve essere eliminata dallo Stato Patrimoniale al momento della dismissione, tramite vendita, stipula di un contratto di leasing finanziario, donazione o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione non sono attesi benefici economici futuri. La rilevazione della dismissione dell'attività viene effettuata al verificarsi delle seguenti condizioni identificate per la rilevazione dei ricavi dalla vendita dei beni, ovvero quando:

- la società ha trasferito all'acquirente i rischi significativi e i benefici connessi alla proprietà dei beni;
- la società smette di esercitare l'effettivo controllo dell'attività connesso alla proprietà;
- il valore dei ricavi e dei costi sostenuti o da sostenere possono essere determinati in modo attendibile;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dalla società.

IAS 38.112,
114

Il corrispettivo della vendita del bene deve essere rilevato dalla società al fair value; se il pagamento è differito, il corrispettivo ricevuto è rilevato inizialmente all'equivalente prezzo per contanti e la differenza rispetto al valore nominale del corrispettivo è rilevata come interesse secondo quanto previsto dallo IAS 18, riflettendo l'effettivo rendimento originato dal credito.

IAS 38.116

Relativamente alle informazioni di dettaglio sulle modalità di rilevazione contabile del corrispettivo della vendita dei beni, in caso di pagamento differito, si rimanda a:

[Parte C](#)
[Capitolo 17 - Il riconoscimento dei ricavi e l'iscrizione dei costi](#)

L'utile o la perdita derivante dall'eliminazione contabile, determinato come differenza tra i proventi netti derivanti dalla dismissione e il valore contabile dell'attività, deve essere rilevato come provento o costo nel Conto Economico nel periodo in cui la cessione o la dismissione si sono verificate e l'attività è stata eliminata contabilmente, in apposita voce di Conto Economico.

IAS 38.117

L'ammortamento di un'attività immateriale con una vita utile determinata non cessa se l'attività immateriale non è più utilizzata, a meno che l'attività non sia stata pienamente ammortizzata o classificata come posseduta per la vendita (o inclusa in un gruppo in dismissione che è classificato come posseduto per la vendita) in conformità all'IFRS 5.

11.3 Cloud Computing

11.3.1 Tipologie di accordi di Cloud Computing

Gli accordi di Cloud computing (cc) si stanno diffondendo in tutti i settori e le previsioni li vedono in ulteriore espansione, in quanto rappresentano soluzioni che garantiscono flessibilità, scalabilità, sicurezza e gestione di grandi masse di dati, nonché risparmio di costi IT.

Le tipologie di contratto possono riguardare:

- **Software as a service (SaaS):** è un'offerta di Cloud computing che offre agli utenti l'accesso al software basato sul cloud di un fornitore. Gli utenti non installano applicazioni sui loro dispositivi locali, le applicazioni si trovano, invece, su una rete cloud remota a cui si accede tramite il web o un'API (Application Programming Interface). Mediante l'applicazione, gli utenti possono archiviare e analizzare dati, oltre che collaborare ai progetti.
- **Platform as a service (PaaS):** è un'offerta di cloud computing che fornisce agli utenti un ambiente cloud in cui poter sviluppare, gestire e distribuire applicazioni. Oltre allo storage e ad altre risorse di elaborazione, gli utenti possono utilizzare una suite di strumenti predefiniti per sviluppare, personalizzare e testare le loro applicazioni. PaaS fornisce una piattaforma dotata di strumenti per il test, lo sviluppo e l'hosting di applicazioni nello stesso ambiente.
- **Infrastruttura come servizio (IaaS):** un'offerta di cloud computing in cui un vendor fornisce agli utenti l'accesso alle risorse di calcolo, ad esempio server, storage e connessione di rete. Le organizzazioni utilizzano le loro piattaforme e applicazioni all'interno dell'infrastruttura di un provider di servizi. L'infrastruttura è scalabile, in base alle esigenze di elaborazione e storage.

In estrema sintesi si tratta in tutti i casi del diritto di utilizzare software o hardware o infrastruttura di terzi tramite accesso remoto, in quanto le risorse informatiche risiedono sull'hardware del fornitore o di una terza parte.

Ogni contratto di Cloud computing ha caratteristiche di peculiarità che devono essere analizzate per valutarne il trattamento ai fini di bilancio. Più in dettaglio, le principali tematiche contabili in tema di Cloud computing riguardano:

- rilevazione dei canoni pagati al provider (SaaS, IaaS o PaaS);
- contabilizzazione dei costi di implementazione (es. configuring/customisation).

Rilevazione dei canoni pagati al provider - I servizi offerti nell'ambito del Cloud computing sono forniti a fronte di canoni, che vengono di norma pagati periodicamente per tutta la durata del contratto, con accordi che prevedono in genere un periodo iniziale non cancellabile con opzioni per il cliente di estendere il termine. I canoni possono essere variabili (ad es. in base all'utilizzo) e le tariffe possono cambiare di periodo in periodo o possono includere prezzi differenziati in base al volume. In altri casi, i contratti includono altri servizi, come supporto tecnico, implementazione, migrazione dei dati, mappatura dei processi aziendali, formazione e gestione dei progetti. I canoni sono generalmente pagati su base mensile o annuale e sono "all inclusive", ovvero coprono il diritto di accedere al software e agli altri servizi.

Contabilizzazione dei costi di implementazione - Nella fase iniziale di un contratto, inoltre, il cliente sostiene dei costi di implementazione, che possono essere significativi, in funzione di una serie di fattori, tra cui la quantità di dati da migrare e la complessità delle applicazioni e dei dati esistenti di un'azienda. Sebbene gli IFRS non contengano una definizione dei costi di implementazione, di solito questi includono i costi per personalizzare o configurare il software, sviluppare e implementare interfacce tra i sistemi esistenti dell'azienda e quelli nuovi (in caso di soluzione SaaS) e convertire o migrare i dati esistenti per l'utilizzo da parte della nuova soluzione (SaaS/IaaS/PaaS). Questi costi possono essere pagati dal cliente al provider SaaS (insieme alle tariffe di hosting o separatamente), pagati a una terza parte non correlata (ad es. Consulente) o sostenuti internamente.

Ciò premesso, i principi IAS/IFRS, a differenza degli US GAAP, non declinano specificatamente le tematiche contabili in relazione agli accordi di Cloud computing. I documenti emessi ad oggi dall'IFRIC non hanno evidenziato la necessità di integrare i principi vigenti. Sono stati solo forniti alcuni chiarimenti, pubblicati dall'IFRS Interpretations Committee (IFRIC):

- **IFRIC - Cloud computing arrangements** – Settembre 2018: ha precisato alcuni aspetti legati alla contabilizzazione dei canoni. In particolare, la richiesta chiedeva come il cliente dovesse applicare lo IAS 38 Attività immateriali o l'IFRS 16 Leasing nella contabilizzazione dei canoni pagati per accedere al software applicativo del fornitore in esecuzione sull'infrastruttura cloud. In risposta il paper ha chiarito che i software posseduti sulla base di contratti di licenza rientrano nello scope dello IAS 38, in quanto compresi nella categoria dei "licensing agreements", e non nello scope IFRS 16;
- **IFRIC - Customer's right to access the supplier's software hosted on the cloud (IAS 38)** - Novembre 2018 e Marzo 2019: in queste riunioni è stato fornito un ulteriore approfondimento, concludendo che i requisiti previsti negli attuali principi non richiedono, per ora, ulteriori modifiche;

- IFRIC - Configuration or Customisation Costs in a Cloud Computing Arrangement (IAS 38 Intangible Assets) - Dicembre 2020/Marzo 2021/ Aprile 2021 - Il Comitato ha finalizzato la *tentative decision* discussa a dicembre 2020 e Marzo 2021 in relazione alla modalità con cui una società contabilizza i costi di configurazione o personalizzazione del software applicativo di un fornitore in un accordo Software as a Service (SaaS). I membri del Comitato hanno concordato che i cloud arrangement, nella forma di SaaS, non configurano di norma un'attività intangibile in quanto, nella sostanza, l'utilizzatore non ha il controllo, detenuto invece dal fornitore. In funzione di ciò, i relativi costi di configurazione o personalizzazione sono di norma da trattarsi come spese, salvo che soddisfino i requisiti dello IAS 38 per il riconoscimento di un'attività immateriale. Più in dettaglio, l'utilizzatore rileva gli oneri di configurazione o personalizzazione per competenza, con tempistiche diverse a seconda che i servizi siano forniti dal fornitore del cloud (ed in tal caso in funzione del fatto che i servizi siano distinti o meno rispetto al servizio principale relativo al cloud) o da un terzo. Nel caso in cui tali costi siano sostenuti prima che il servizio di configurazione o personalizzazione sia operato dal fornitore (o dal terzo), tali "anticipi" sono da rilevarsi come "altre attività". Il Comitato ha riconfermato che i principi e i requisiti degli standard IFRS forniscono una base adeguata per determinare la contabilizzazione dei costi di configurazione o personalizzazione sostenuti in relazione ad un accordo SaaS e pertanto non vi è la necessità di avviare un progetto di revisione degli standard sul tema.

Infine, si ricorda che, come richiesto nei paragrafi 117–124 dello IAS 1 Presentazione del bilancio, la società è tenuta ad indicare la propria politica contabile in materia di contabilizzazione dei costi di configurazione o personalizzazione qualora tale informativa risulti rilevante per la comprensione del bilancio della stessa.

Esempio analizzato dall' IFRIC - Costi di configurazione o personalizzazione in un accordo di cloud computing (Aprile 2021)

Un cliente sottoscrive un accordo SaaS con un fornitore in base al quale ottiene l'accesso al software applicativo del fornitore per la durata del contratto. Tale diritto di ricevere l'accesso non fornisce al cliente un'attività immateriale rappresentata da software e, pertanto, l'accesso al software configura un contratto di servizio.

Il cliente sostiene dei costi di configurazione o personalizzazione per tale software, così definiti:

- la configurazione riguarda l'impostazione di vari "parametri" all'interno del software applicativo o la definizione di valori affinché il software funzioni correttamente ed in base ai requisiti del cliente;
- la personalizzazione comporta la modifica del codice del software nell'applicazione o la scrittura di codice aggiuntivo finalizzate a cambiare o creare ulteriori funzionalità all'interno del software.
- il cliente non riceve altri beni o servizi.

Il Comitato ha valutato:

- se, applicando lo IAS 38, il cliente riconosce un'attività immateriale in relazione alla configurazione o alla personalizzazione del software applicativo (Domanda I).
- se una risorsa immateriale non viene riconosciuta, la modalità di contabilizzazione dei costi di configurazione o di personalizzazione (domanda II).

Domanda I

In base al paragrafo 18 dello IAS 38, un'entità riconosce un'attività immateriale quando sono soddisfatti sia la definizione di un'attività immateriale che i criteri di riconoscimento previsti nei paragrafi 21-23 dello IAS 38. Nello specifico, lo IAS 38 definisce una risorsa intangibile come "un'attività non monetaria, identificabile e senza consistenza fisica". Inoltre, un 'attività immateriale deve rappresentare una risorsa controllata dall'entità (un'entità controlla un bene se ha "il potere di ottenere i futuri benefici economici che derivano dalla risorsa sottostante e di limitare l'accesso degli altri a tali benefici").

Nell'esempio sopra illustrato, il fornitore controlla il software applicativo a cui il cliente ha accesso. La valutazione se la configurazione o la personalizzazione di tale software si traducono in una risorsa immateriale per il cliente dipende dalla natura e dall'output della configurazione o della personalizzazione eseguita. L'IFRIC ha osservato che, in un accordo SaaS, il cliente spesso non riconosce un bene immateriale perché non controlla il software in fase di configurazione o personalizzazione e tali attività non creano una risorsa controllata dal cliente e separata dal software. In alcune circostanze, tuttavia, è necessario scrivere, ad esempio, del codice aggiuntivo da cui il cliente ha il potere di ottenere i futuri benefici economici e di limitarne l'accesso agli altri. In tal caso, nel determinare se riconoscere il codice aggiuntivo come attività immateriale, il cliente valuta se è identificabile e soddisfa i criteri di riconoscimento nello IAS 38.

Domanda II

Se il Cliente non riconosce un'attività immateriale in relazione alla configurazione o alla personalizzazione del software applicativo, è necessario applicare i paragrafi 68-70 dello IAS 38 per contabilizzare tali costi. L'IFRIC ha osservato che:

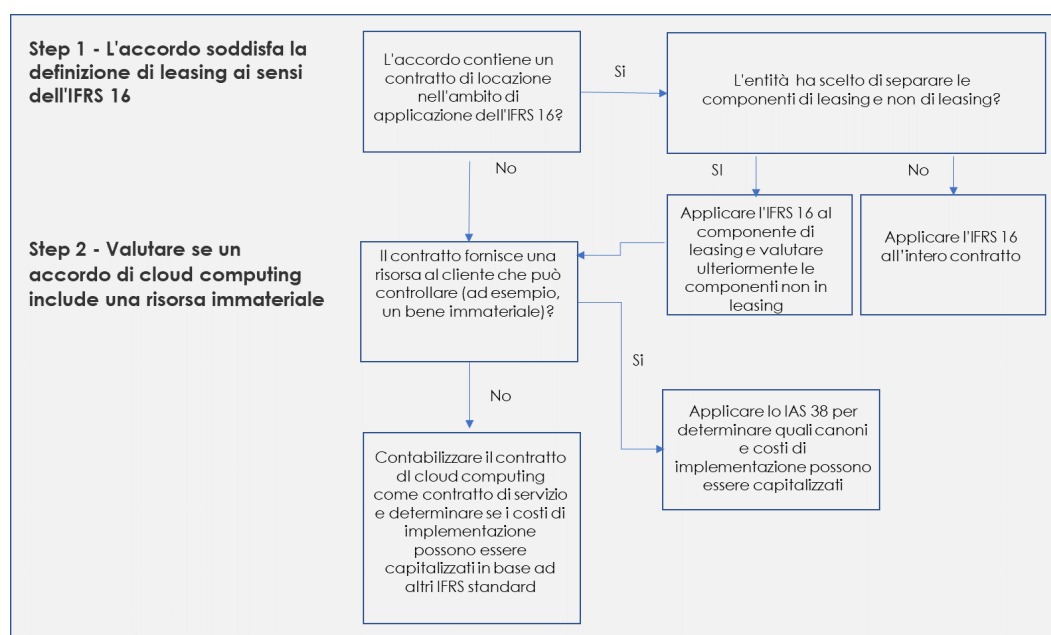
- Il cliente deve riconoscere i costi come spese quando riceve i servizi di configurazione o personalizzazione (paragrafo 69). Il paragrafo 69A specifica che "i servizi sono ricevuti quando sono eseguiti da un fornitore conformemente ad un contratto di prestazione all'entità e non quando l'entità li utilizza per fornire un altro servizio". Nel valutare quando riconoscere i costi come spesa, lo IAS 38 richiede pertanto al cliente di

	determinare quando il fornitore esegue i servizi di configurazione o di personalizzazione in conformità con il contratto.
b)	Lo IAS 38 non contiene requisiti relativi all'identificazione dei servizi che il cliente riceve per determinare quando il fornitore presta tali servizi in conformità al contratto di fornitura. I paragrafi 10-11 dello IAS 8 "Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori" richiedono di fare riferimento e considerare l'applicabilità di altri IFRS che trattano tematiche simili e correlate. Il Comitato ha osservato che l'IFRS 15 "Ricavi da contratti con i clienti" include i requisiti applicati dai fornitori nell'identificazione dei beni o dei servizi promessi in un contratto con un cliente. Nell'esempio descritto, i requisiti dell'IFRS 15 riguardano aspetti simili a quelli affrontati dal cliente nel determinare quando il fornitore esegue i servizi di configurazione o di personalizzazione in conformità con il contratto per fornire tali servizi.
c)	Se i servizi di configurazione o di personalizzazione sono forniti dal medesimo fornitore del software applicativo (compresi i casi in cui il fornitore subappalta i servizi a terzi), il cliente applica i paragrafi 69-69A dello IAS 38 e determina quando il fornitore svolge tali servizi in conformità con il contratto come segue: <ol style="list-style-type: none"> se i servizi ricevuti dal cliente sono distinti, i costi relativi sono riconosciuti come spese quando il fornitore configura o personalizza il software dell'applicazione; se i servizi ricevuti dal cliente non sono distinti (poiché tali servizi non sono identificabili separatamente dal diritto del cliente di ricevere l'accesso al software applicativo del fornitore), i costi sono riconosciuti come spese quando il fornitore fornisce l'accesso al software applicativo lungo la durata del contratto.
d)	Se i servizi di configurazione o di personalizzazione al cliente sono forniti da un terzo diverso dal fornitore, il cliente applica i paragrafi 69-69A dello IAS 38 e determina quando il terzo esegue tali servizi in conformità con il contratto. Nell'applicare tali requisiti, il cliente riconosce i costi come spese quando il fornitore terzo configura o personalizza il software dell'applicazione.
e)	Se il cliente paga il fornitore dei servizi di configurazione o personalizzazione prima di ricevere tali servizi, riconosce un pagamento anticipato tra le poste dell'attivo (paragrafo 70 dallo IAS 38).

11.3.1.1 Trattamento contabile degli accordi di Cloud Computing

Rilevazione dei canoni pagati al provider - Approccio per l'analisi di un contratto di Cloud computing

Tenuto conto di quanto sopra riportato, a livello IAS/IFRS, è necessario preliminarmente analizzare, in quanto potenzialmente applicabili, vari standard IFRS, quali ad esempio l'IFRS 16 Leasing, IAS 38 Attività immateriali e IAS 16 Immobili, impianti e attrezzature, IFRS 15 Ricavi. Il diagramma seguente propone uno schema di analisi per passi (Step) degli aspetti da valutare ai fini della contabilizzazione dei contratti di Cloud computing.



Step 1: L'accordo soddisfa la definizione di leasing ai sensi dell'IFRS 16

Secondo l'IFRS 16, un accordo è (o contiene) un leasing se esiste un'attività identificata e il contratto conferisce il diritto di controllare l'utilizzo dell'attività identificata per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo.

L'ambito di applicazione dell'IFRS 16 esclude i diritti detenuti da un locatario in virtù di accordi di licenza nell'ambito dello IAS 38. L'IFRIC del Settembre 2018, come già detto, aveva concluso che i diritti di accesso al software del

fornitore rientrano nell'ambito di applicazione dello IAS 38 e non dell'IFRS 16 (Rights to access the supplier's software are within the scope of IAS 38 but not IFRS 16). Tutti i contratti di locazione di software comporterebbero quindi diritti detenuti da un locatario in base a un accordo di licenza. L'esclusione dall'ambito di applicazione dell'IFRS 16 copre pertanto tutti i contratti di licenza software e, dunque, un'entità dovrebbe contabilizzare tutti i diritti di accesso o utilizzare il software applicativo applicando lo IAS 38, non l'IFRS 16.

Lo IAS 38 non definisce un accordo di licenza. Tuttavia, l'IFRS 15 "Ricavi" specifica che una licenza (inclusa una licenza di software) stabilisce i diritti di un cliente sulla proprietà intellettuale di un fornitore. L'IFRS 15 identifica anche che una licenza può fornire al cliente il diritto di utilizzare la proprietà intellettuale del fornitore. Di conseguenza, il Comitato ha concluso che un leasing di software è un accordo di licenza nell'ambito dello IAS 38 e non dell'IFRS 16.

Per il Gruppo ISP pertanto, in base ai requisiti del principio IFRS 16 e ai chiarimenti dell'IFRIC, i software sono al momento esclusi dallo scope del principio IFRS 16, essendo invece contabilizzati seguendo il Principio IAS 38.

Si ricorda che le società di revisione sottolineano che un locatario può, ma non è obbligato, ad applicare l'IFRS 16 ai leasing di attività immateriali diverse da quelle escluse dall'ambito di applicazione, ovvero ai diritti ottenuti in base ad accordi di licenza nell'ambito dello IAS 38 (IFRS 6, §4). Ne consegue che il trattamento dipende dalla policy contabile adottata nella contabilizzazione dei leasing di attività immateriali.

Inoltre, occorre distinguere il caso in cui un accordo di cloud computing include il diritto di utilizzare asset tangibili, ad esempio server. In tal caso il leasing delle attività materiali potrebbe essere contabilizzato separatamente secondo l'IFRS 16.

Policy di Gruppo

Step 2 - Valutare se un accordo di cloud computing include o meno una risorsa immateriale (Attività immateriale o contratto di servizio)

Come specificato nell'aggiornamento IFRIC del Marzo 2019, lo IAS 38 definisce un'attività immateriale come un bene non monetario identificabile senza sostanza fisica. Si tratta inoltre di una risorsa controllata dall'entità; il paragrafo 13 dello IAS 38 specifica poi che un'entità controlla un'attività immateriale se ha il potere di ottenere i futuri benefici economici derivanti dalla risorsa sottostante e di limitare l'accesso di altri a tali vantaggi. Pertanto, un'entità dovrebbe valutare se un accordo di cloud computing fornisce al cliente una risorsa che può controllare (cioè, se il cliente ha il potere di ottenere i benefici economici futuri derivanti dalla risorsa sottostante e di limitare l'accesso di altri a tali benefici). Se il cliente riceve una risorsa che può controllare, dovrebbe applicare lo IAS 38 (si assume che non stia contabilizzando l'attività immateriale come contratto di leasing – Cfr Step 1).

L'IFRS però non ha una guida specifica sugli accordi di Cloud computing (SaaS) e, quindi, è spesso difficile valutare se il cliente debba riconoscere il diritto di utilizzare il software come un'attività immateriale o debba contabilizzare l'accordo come un contratto di servizio.

Optare per una o l'altra opzione ha ricadute diverse su Stato Patrimoniale e Conto Economico, impattando diversamente sia sulla tempistica di riconoscimento dei costi che sull'individuazione di attività in conto capitale. Pertanto, è richiesto un giudizio sulla base di un'analisi dei termini e delle condizioni dell'accordo. In particolare:

- nel caso si tratti di un software asset, i canoni iniziali sono capitalizzati quando sono soddisfatti i criteri dello IAS 38. L'attività immateriale è sistematicamente ammortizzata lungo la sua vita utile rilevandone l'ammortamento a conto economico. Il metodo di ammortamento riflette il modello in cui si prevede che i benefici economici futuri dell'attività saranno ricevuti (generalmente il metodo lineare);
- viceversa, nel caso si tratti di un contratto di servizio, i canoni vengono addebitati quando i servizi vengono ricevuti, sulla base della competenza (ad es. un'attività prepagata per i canoni pagati prima della ricezione dei servizi o una passività per servizi ricevuti ma non pagati alla data di bilancio).

Le caratteristiche degli accordi SaaS che possono influenzare la valutazione circa il fatto che la società riceva o meno una risorsa software all'inizio del contratto includono quanto sintetizzato nello schema seguente:

Disposizioni sull'uso esclusivo	Un accordo che concede al cliente l'uso esclusivo del software per la durata del contratto conferisce al cliente il diritto di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici dall'utilizzo del software. Tuttavia, per concludere che il cliente riceve un asset software all'inizio del contratto, il cliente deve anche valutare se ha il diritto di dirigere l'uso del bene per tutta la durata del contratto. Un cliente in genere soddisfa questo test se il fornitore ha rinunciato ai diritti decisionali di modificare come e per quale scopo il bene viene utilizzato durante il periodo di utilizzo (ad esempio decidendo come e quando aggiornare o riconfigurare il software) e li ha trasferiti al cliente all'inizio del contratto.
Diritti per scaricare software (o una copia)	I diritti di scaricare software (o una copia) possono indicare che il cliente controlla una risorsa software all'inizio del contratto. Tuttavia, il cliente deve valutare gli altri termini e condizioni dell'accordo per determinare i propri diritti sul software, ad esempio, quale parte determina la natura e la tempistica di eventuali modifiche o aggiornamenti da apportare al software

	durante la durata del contratto e se il software deve essere ospitato sull'hardware del fornitore per la durata del contratto.
Diritti di proprietà del software e utilizzo sull'hardware del cliente (o di terze parti)	Quando il cliente ha il diritto di prendere possesso del software e utilizzarlo sul proprio hardware (o di terzi), il cliente ha il diritto di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici dall'utilizzo del software e di indirizzarne l'uso del software per tutta la durata del contratto. Pertanto, è probabile che il cliente rilevarebbe un'attività immateriale all'inizio del contratto.

In particolare, un accordo di cloud computing rappresenta un bene immateriale (software) se, all'inizio dell'accordo, (i) il cliente ha il diritto contrattuale di prendere possesso del software durante il periodo di hosting senza penalità significative e (ii) è possibile per il cliente utilizzare il software sul proprio hardware o di un terzo non legato al fornitore. Nel valutare se il cliente ha il diritto di prendere possesso del software durante il periodo di hosting senza una penalità significativa e il diritto è quindi sostanziale, la società deve considerare se mantiene sia la capacità di prendere in consegna il software senza incorrere in costi significativi, che la possibilità di utilizzare il software separatamente senza una significativa diminuzione in funzionalità o valore. In tale analisi, inoltre, è necessario valutare eventuali sanzioni pecuniarie o barriere operative che potrebbero agire come significativo disincentivo alla presa di possesso del software da parte del cliente.

La valutazione dei fatti sopra elencati viene effettuata all'inizio del l'accordo (o in caso di una modifica dell'accordo), in quanto l'identificazione di un'attività immateriale deve fare riferimento ai fatti e delle circostanze in essere al momento della conclusione dell'accordo.

Policy di Gruppo

In linea generale, salvo eccezioni da valutare a cura di DSI/Cost Management e DAF, gli accordi di Cloud computing attualmente in essere nel Gruppo sono contabilizzati come un contratto di servizio, i canoni vengono registrati a conto economico quando i servizi vengono ricevuti, sulla base della competenza.

Costi di implementazione negli accordi Cloud computing

La banca deve invece analizzare con attenzione i costi di implementazione per l'accordo di Cloud computing. Il loro trattamento è correlato al fatto che sia possibile riconoscere o meno una risorsa software all'inizio del contratto. In dettaglio:

- riconoscimento di un software asset: se la banca riconosce un'attività software all'inizio del contratto, e quindi rileva un'attività immateriale, i relativi costi di implementazione possono rappresentare i costi per portare l'attività alle condizioni di funzionamento. In tal caso, vengono capitalizzati sull'attività immateriale secondo lo IAS 38 e si applicano le regole precedentemente descritte;
- non riconoscimento di un software asset: se la banca non riconosce una risorsa software all'inizio del contratto e, quindi, contabilizza l'accordo di cloud computing come contratto di servizio, i costi di implementazione correlati sarebbero generalmente addebitati quando sostenuti. Tuttavia, prima di giungere a tale conclusione, è necessario assicurarsi che i costi di implementazione non siano capitalizzabili per altri motivi (ad esempio come attività materiali o perché creano loro stessi un'attività immateriale specifica)

Limitatamente a specifici casi, il Gruppo Intesa Sanpaolo ritiene che dall'attività di CC, svolta dal provider del servizio cloud (e contrattualizzata con contratto a sé stante rispetto a quello del servizio reso) o da un fornitore terzo, possa discendere la rilevazione di SW Asset alla luce delle caratteristiche proprie dello sviluppo in SaaS. Nello specifico, i costi in parola configurano un SW Asset "virtuale" (connesso ad un accordo di cloud) qualora siano riscontrati gli elementi citati nella tabella sotto riportata relativamente a:

- Sviluppi di personalizzazioni tali da configurare un utilizzo "non out of the box" del SaaS che siano nel pieno governo di Intesa Sanpaolo in termini di implementazioni, change e upgrade, manutenzione;
- Sviluppo di codice specifico;
- Titolarità degli sviluppi, ovvero previsione contrattuale in merito all'uso esclusivo da parte di Intesa Sanpaolo ed impossibilità di replicabilità da parte del fornitore verso terzi.

Con riferimento agli accordi cloud computing, ed in particolare al trattamento dei costi di customizing & configuration, si rimanda al documento "Regole in materia di rilevazione iniziale e gestione successiva del software".

11.4 Contabilizzazione delle operazioni di leasing per il locatario

Per un inquadramento del Principio IFRS 16, nonché dei concetti chiave, si rimanda al Capitolo 23.

Regole in materia di rilevazione iniziale e gestione successiva del software

Per approfondimenti Modello di contabilizzazione delle operazioni di leasing nel bilancio del locatario si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 23 – Leasing](#)

11.5 Informativa di nota integrativa delle attività materiali

L'informativa in bilancio sulle attività materiali è disciplinata dalle seguenti disposizioni normative:

- IAS 16 "Immobili, impianti e macchinari";
- IAS 40 "Investimenti immobiliari";
- IAS 2 "Rimanenze";
- IFRS 16 "Leasing";
- Circolare 262/05 della Banca d'Italia.

Il principio IAS 16 richiede di indicare, nei criteri di valutazione, per ciascuna classe di attività materiali la seguente informativa:

IAS 16.73

- i criteri impiegati nella determinazione del valore lordo contabile iscritto; ove sia stato impiegato più di un criterio nel corso dell'esercizio, deve essere indicato il valore lordo iscritto per quel criterio e per ciascuna categoria;
- il criterio di ammortamento utilizzato;
- la vita utile o il tasso di ammortamento utilizzato;
- il valore lordo iscritto (aumentato con le perdite per riduzione di valore accumulate) e l'ammortamento accumulato all'inizio ed alla fine dell'esercizio;
- una riconciliazione del valore contabile all'inizio ed alla fine dell'esercizio con la relativa movimentazione, che evidenzia:
 - gli incrementi;
 - le acquisizioni a seguito di aggregazioni aziendali;
 - le attività classificate come possedute per la vendita o incluse in un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita in conformità all'IFRS 5;
 - aumenti o diminuzioni derivanti dalle rideterminazioni dei valori e dalle perdite per riduzione di valore rilevate o eliminate contabilmente direttamente nel patrimonio netto, secondo quanto previsto dallo IAS 36;
 - perdite per riduzioni di valore o eliminazioni delle stesse rilevate a Conto Economico, secondo quanto previsto dallo IAS 36;
 - ammortamenti;
 - differenze nette di cambio derivanti dalla conversione del bilancio dalla valuta funzionale alla differente moneta di presentazione;
 - eventuali altri cambiamenti.

Le altre informazioni rilevanti da fornire includono:

- l'esistenza e l'ammontare di restrizioni sulla titolarità e proprietà di attività materiali a garanzia di passività;
- l'ammontare degli acconti versati per l'acquisto di attività materiali in corso di costruzione;
- il valore degli impegni contrattuali per l'acquisto di immobili, impianti e macchinari, esposto per l'importo rimanente, alla data di bilancio, dopo gli eventuali anticipi già regolati;
- l'importo del risarcimento da terzi, se non indicato separatamente nel Conto Economico, per le attività materiali che hanno subito una perdita per riduzione di valore, sono state perse o dismesse.

IAS 16.74

Per le sole attività materiali valorizzate secondo il metodo della rideterminazione del valore, lo IAS 16 richiede le seguenti informazioni rilevanti da fornire in bilancio:

IAS 16.77

- la data effettiva della rivalutazione;
- l'eventuale ricorso ad un perito indipendente;
- il criterio e le ipotesi assunte per rivalutare i beni;
- la misura in cui il fair value sia stato determinato direttamente facendo riferimento a prezzi osservabili su un mercato attivo, a recenti transazioni effettuate a condizioni normali o a le risultanze di tecniche di valutazione;
- per ciascuna classe di attività materiali il cui valore è stato rideterminato, il valore contabile che sarebbe stato rilevato se le attività fossero state valutate secondo il modello del costo;

- la riserva di rivalutazione, con le variazioni d'esercizio ed eventuali limitazioni nella distribuzione del saldo agli azionisti.

IAS 40.75 Lo IAS 40, in relazione agli investimenti immobiliari, richiede che nell'informativa venga esplicitato se l'entità applica il modello del fair value o quello del costo.

IAS 2.36 Il principio IAS 2 richiede di indicare nei criteri di valutazione, la seguente informativa:

- i principi contabili adottati nella valutazione delle rimanenze, incluso il metodo utilizzato di valutazione del costo;
- il valore contabile complessivo delle rimanenze e il valore contabile distinto per classi che risultano appropriate per l'entità;
- il valore contabile delle rimanenze iscritto al fair value (valore equo) al netto dei costi di vendita;
- il valore delle rimanenze imputato come costo dell'esercizio;
- il valore di eventuali svalutazioni di rimanenze rilevato come costo dell'esercizio;
- il valore di eventuali storni di ciascuna svalutazione rilevati come riduzione del costo delle rimanenze rilevate a conto economico nell'esercizio;
- le circostanze o i fatti che hanno portato allo storno di una svalutazione di rimanenze;
- il valore contabile delle rimanenze impegnate a garanzia di passività.

Le tabelle previste dalla Circolare 262 della Banca d'Italia relative alle attività materiali contengono tutta l'informativa richiesta dai principi contabili internazionali. Pertanto, il Gruppo Intesa Sanpaolo inserisce nella Nota Integrativa soltanto queste informazioni, salvo dare evidenza di operazioni di particolare rilevanza.

11.6 Informativa di nota integrativa delle attività immateriali

L'informativa in bilancio sulle attività materiali è disciplinata dalle seguenti disposizioni normative:

- IAS 38 "Attività immateriali"
- Circolare 262/05 della Banca d'Italia.

IAS 38.118 Lo IAS 38 richiede di indicare, nei criteri di valutazione, per ciascuna classe di attività immateriali le seguenti informazioni:

- se le vite utili sono indefinite o finite e, se finite, le vite utili o i tassi di ammortamento utilizzati;
- i metodi di ammortamento utilizzati per attività con vite utili finite;
- il valore contabile lordo ed ogni ammortamento accumulato, comprensivo delle perdite per riduzioni di valore accumulate, all'inizio ed alla fine dell'esercizio;
- le voci di Conto Economico dove è incluso l'ammortamento delle attività immateriali;
- la riconciliazione del valore contabile all'inizio ed alla fine dell'esercizio riguardante:
 - gli incrementi, indicando separatamente quelli derivanti da sviluppo interno, quelli acquisiti separatamente, quelli acquisiti mediante aggregazioni aziendali;
 - le attività possedute per la vendita e altre dismissioni;
 - l'ammontare delle perdite di valore rilevate nel Conto Economico nel corso dell'esercizio;
 - l'ammontare dei corrispondenti ripristini di valore;
 - l'ammontare di incrementi, decrementi derivanti dalla valutazione al fair value, delle perdite e dei ripristini rilevati direttamente in patrimonio netto;
 - le differenze cambio derivanti dalla conversione di bilanci in valuta estera;
 - le altre variazioni contabili avvenute nel corso dell'esercizio.

IAS 38.122 Lo IAS 38 richiede inoltre le seguenti informazioni aggiuntive:

- il valore contabile delle attività immateriali a vita indeterminata e le ragioni a supporto della determinazione della vita utile indeterminata;
- la descrizione, il valore contabile ed il periodo di ammortamento rimanente di ogni singola attività immateriale rilevante per il bilancio nel suo complesso;
- per le attività immateriali acquisite tramite concessione governativa e inizialmente rilevate al fair value, il valore iniziale, il valore contabile e se le attività sono iscritte facendo riferimento al modello del costo o al trattamento contabile alternativo della rideterminazione del valore;
- il valore contabile delle attività immateriali il cui diritto di utilizzo è vincolato;
- il valore contabile delle attività immateriali date in garanzia a fronte di passività;

- l'importo degli impegni contrattuali per l'acquisizione di attività immateriali, rimanente alla data di bilancio dopo eventuali anticipi già regolati.

Per le attività immateriali valorizzate secondo il metodo alternativo consentito, lo IAS 38 richiede che in bilancio vengano fornite le seguenti informazioni:

IAS 38.124

- la data effettiva in cui è avvenuta la rideterminazione del valore;
- il valore contabile delle attività per le quali si è rideterminato il valore;
- il valore di ogni classe di attività immateriale che sarebbe stato incluso nel bilancio se i beni fossero stati iscritti secondo il modello del costo;
- l'importo della riserva di rivalutazione, all'inizio ed alla fine dell'esercizio, indicando le variazioni avvenute nel corso dell'esercizio ed eventuali restrizioni nella distribuzione del saldo agli azionisti.

IAS 38.126

Infine, lo IAS 38 richiede che venga fornita informativa in ordine alle spese di ricerca e sviluppo imputate a Conto Economico nell'esercizio.

Le tabelle previste dalla Circolare 262 della Banca d'Italia relative alle attività immateriali contengono tutta l'informativa richiesta dai principi contabili internazionali. Oltre a queste informazioni ed eventuali altri riferimenti ad operazioni di particolare rilevanza, il Gruppo Intesa Sanpaolo fornisce nella Nota Integrativa specifiche disclosure con riferimento all'impairment del goodwill e degli altri attivi immateriali.

Relativamente all'impairment del goodwill e degli altri attivi immateriali rivenienti da operazioni di business combination anche con riferimento alla rappresentazione in Nota integrativa si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 21 - Impairment test del goodwill e degli altri attivi immateriali rivenienti da operazioni di business combination](#)

11.7 Informativa IFRS 16 - Presentation e Disclosure per il Locatario

Relativamente a maggiori approfondimenti sull'informativa di nota integrativa per il locatario, si rimanda a:

Parte C

[Capitolo 23 – Leasing](#)

Allegati

Allegato 1 – Valutazione owner-occupied e Investment Property

1. Premessa

Il presente allegato ha lo scopo di riepilogare le regole, i criteri e le scelte metodologiche utilizzate dal Gruppo Intesa Sanpaolo nella determinazione del Fair Value degli immobili di proprietà con specifico riferimento agli *“Immobili ad uso Funzionale”* ed agli *“Immobili detenuti a scopo di investimento”*.

1.1 Immobili ad uso funzionale

Con particolare riferimento alle attività materiali ad uso funzionale i principi contabili IAS/IFRS (IAS 16.29,31) prevedono la possibilità, successivamente all'iscrizione iniziale, di valutare le attività materiali secondo due criteri differenti:

- metodo del costo, al netto delle quote di ammortamento precedentemente contabilizzate e di qualsiasi perdita di valore accumulata;
- modello di rideterminazione del valore, pari al fair value alla data di rideterminazione di valore al netto dei successivi ammortamenti contabilizzati e delle successive perdite di valore accumulate.

Il Gruppo Intesa Sanpaolo valuta gli immobili ad uso funzionale secondo il metodo della rideterminazione del valore. Quest'ultimo metodo prevede che le attività materiali, il cui fair value può essere attendibilmente determinato, siano iscritte ad un valore rideterminato, pari al loro fair value alla data della rideterminazione di valore al netto degli ammortamenti e delle eventuali perdite per riduzione di valore accumulate.

1.2 Immobili ad uso investimento

Per gli immobili detenuti a scopo di investimento, il Gruppo Intesa Sanpaolo ha scelto il metodo di valutazione al fair value, secondo il quale, successivamente alla rilevazione iniziale, tutti gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value (valore equo).

Secondo lo IAS 40 (IAS 40.33, IAS 40.53), per gli immobili destinati ad investimento immobiliare, se la società sceglie il modello del fair value, questo deve essere applicato a tutta la classe degli investimenti immobiliari, fatta eccezione al caso in cui l'entità non sia in grado di valutare attendibilmente il fair value. Tale impossibilità, su base continuativa, è prevista sia nel caso di investimento immobiliare acquistato, sia nel caso di un immobile in costruzione.

2. Ambito del processo di valutazione

In riferimento agli immobili si distinguono le seguenti categorie a seconda della natura e dei relativi riflessi contabili:

- *Immobili ad uso funzionale* acquistati anche mediante contratti di locazione, utilizzati per la produzione o fornitura di servizi;
- immobili detenuti a scopo di investimento posseduti con finalità di investimento, per lucrare sugli apprezzamenti di valore o per percepire canoni di locazione.

In particolare nella fattispecie degli investimenti sono incluse le seguenti categorie:

- immobili costruiti in economia per un utilizzo come investimento immobiliare nel momento in cui la costruzione è terminata: da questo momento l'immobile si qualifica come investimento immobiliare;
- immobili posseduti per un utilizzo futuro con finalità di investimento;
- immobili posseduti per una futura ristrutturazione e per un successivo utilizzo futuro come investimento;
- immobili posseduti dalla società e ad uso dei terzi, tramite operazioni di leasing operativo;
- immobili temporaneamente non occupati, detenuti allo scopo di locazione a terzi;
- immobili entrati nel patrimonio dell'impresa in seguito all'escussione di beni originariamente ricevuti a garanzia del credito erogato dalla banca, se detenuti al fine di conseguire i canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale;
- terreni posseduti per un utilizzo futuro al momento non ancora determinato;
- terreni posseduti per l'ottenimento dell'apprezzamento patrimoniale nel tempo, piuttosto che la cessione nel breve periodo.

3. Processo di valutazione del Fair Value

La valutazione degli immobili descritta nel presente allegato avviene nel rispetto di un unico processo e utilizzando un unico set di metodi di valutazione.

Le società incaricate per la valutazione

Secondo i principi internazionali, le imprese che redigono il bilancio sono incoraggiate, ma non obbligate, a determinare il fair value degli investimenti immobiliari sulla base di una stima effettuata da un perito esterno e con riconosciute qualifiche professionali. Il ricorso a periti esterni indipendenti è inoltre incoraggiato dai principi di revisione internazionali (International Standards on Auditing, ISA).

Il Gruppo Intesa Sanpaolo ha scelto di affidare l'attività di valutazione a Società di valutazione esterne con struttura internazionale, professionalmente qualificate, e in grado di fornire valutazioni immobiliari sulla base degli standard RICS Valuation¹⁰ (regolate da RICS)¹¹.

In dettaglio, gli standard RICS garantiscono:

- una determinazione del valore coerente con la configurazione di fair value indicata nei principi contabili internazionali, ovvero *“l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”*;
- il rispetto dei requisiti professionali, etici e di indipendenza dei periti, allineati alle previsioni degli standard internazionali ed europei.

Le società vengono selezionate attraverso procedura competitiva tra quelle regolarmente iscritte nell'Albo dei fornitori del Gruppo.

La società scelta, in quanto membro RICS, deve garantire le verifiche di quality assurance indipendenti previste dagli standard RICS ed essere dotata di idonei presidi organizzativi e di qualità interni; deve inoltre assicurare con il suo network internazionale un adeguato presidio delle controllate estere. Nell'effettuare le riperezze previste per gli anni successivi alla prima valutazione deve assicurare anche la rotazione dei soggetti responsabili che sottoscrivono le valutazioni (nella maggior parte dei casi legati alla società da rapporto di lavoro dipendente).

Rotazione degli incarichi

Dall'analisi dei principi contabili e degli standard di riferimento adottati da ISP, non sono emersi particolari vincoli teorici circa la rotazione / alternanza di conferimento degli incarichi. Nell'ambito degli standard di settore (RICS) richiamati dalle Regole Contabili di gruppo viene considerata una buona pratica, per quanto non obbligatoria, la rotazione dei valutatori responsabili a intervalli non superiori a sette anni¹².

¹⁰ Standard contenuti nel documento della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito intitolato “RICS Valuation – Global Standard” (anche detto “Red Book”) : la versione aggiornata è stata emessa a novembre 2021 ed è efficace dal 31 gennaio 2022

¹¹ Le Società regolate da RICS sono Società registrate presso RICS che lavorano secondo gli standard dell'associazione che sono riconosciuti a livello internazionale. Queste Società possono essere soggette a controllo da parte dell'Associazione per verificare l'effettivo rispetto degli standard attesi. Le Società regolate da RICS, o membri qualificati come Rics Registered Valuer, possono certificare che le valutazioni sono conformi al Red Book.

¹² RICS - paragrafi da 5.4.1 a 5.4.4

5.4.1 L'obbligo di esplicitare la procedura di rotazione della società di valutazione insorge solo nel caso in cui il membro RICS abbia già fornito una serie di valutazioni nel corso di un dato periodo di tempo. Nel caso si tratti di un primo incarico o di un incarico unico, non sarà necessario parlare di generiche procedure di rotazione.

5.4.2 Qualora il membro RICS responsabile della valutazione ai sensi del presente standard abbia avuto tale responsabilità per molti anni, la familiarità con il cliente o con il bene valutato potrebbe indurre a dubitare dell'indipendenza e dell'obiettività del membro RICS. Tale rischio può essere gestito organizzando la rotazione del membro RICS che si assume la responsabilità della valutazione.

5.4.3 Il criterio con cui una società di valutazione organizza la rotazione delle persone responsabili delle valutazioni deve essere deciso dalla società stessa, dopo averne parlato con il cliente, ove opportuno. Tuttavia, RICS raccomanda che il membro RICS responsabile della firma del rapporto, indipendentemente dal ruolo ricoperto all'interno della società di valutazione, mantenga tale responsabilità per un numero di anni limitato. Il periodo esatto dipenderà dai seguenti fattori:

- frequenza della valutazione;
- eventuali procedure di controllo e revisione, per esempio la presenza di “commissioni di valutazione”, che aiutano a garantire l'accuratezza e l'obiettività del processo di valutazione; e
- buone pratiche aziendali.

RICS considera una buona pratica, per quanto non obbligatoria, la rotazione dei valutatori responsabili a intervalli non superiori a sette anni.

5.4.4 Se una società di valutazione non ha dimensioni tali da consentire la rotazione dei responsabili che sottoscrivono la valutazione o da istituire apposite “commissioni di valutazione”, è possibile adottare altre modalità per garantire la conformità ai

Come si evince dal paragrafo successivo (4. Periodicità delle valutazioni), il «ciclo di valutazione» previsto dalle regole attuali si caratterizza per alternanza di fasi, della durata complessiva di sei anni, che portano all'aggiornamento integrale delle perizie per tutti i cluster di immobili a partire dal 7° anno.

Tale ciclo si ritiene soddisfacente ad assicurare il principio di alternanza e, nel contempo, a consentire adeguata continuità e valorizzazione dell'esperienza acquisita sui singoli immobili da parte della società incaricata nell'esercizio delle varie fasi valutative previste. Inoltre, la rotazione a partire dal settimo anno consente al nuovo valutatore di subentrare con una valutazione completa del portafoglio immobiliare acquisendo così le necessarie conoscenze per poter poi svolgere negli anni successivi le analisi di scenario.

4. Periodicità delle valutazioni

Le rideterminazioni di valore devono essere effettuate con regolarità tale da assicurare che il valore contabile non differisca in modo rilevante da quello che sarebbe stato determinato utilizzando il fair value alla data di riferimento del bilancio.

La frequenza delle rideterminazioni del valore dipende dalle oscillazioni di fair value delle attività materiali oggetto di rivalutazione. Quando il fair value dell'attività rivalutata differisce in modo rilevante dal suo valore contabile, è richiesta un'ulteriore rideterminazione del valore.

Alcuni immobili, impianti e macchinari necessitano di una verifica valutativa annuale se il loro fair value è oggetto di significative e frequenti oscillazioni. Invece per gli immobili, impianti e macchinari che presentano oscillazioni irrilevanti del loro fair value, è possibile rivalutare l'elemento ogni tre o cinque anni.

In dettaglio, sulla base dell'andamento fatto registrare dai mercati, è stata individuata una differente periodicità di valutazione che in funzione delle caratteristiche dei beni e della loro localizzazione, si ritiene funzionale a cogliere le variazioni significative del valore dei beni stessi.

Periodicità valutazioni IAS 16

Nell'ambito degli immobili classificati come "Immobili ad uso Funzionale" viene effettuata la seguente distinzione.

- Per gli immobili cosiddetti "trophy asset", ovvero gli immobili di particolare prestigio utilizzati da funzioni Direzionali ubicati nelle principali città sede della banca oppure di particolare interesse storico artistico perché vincolati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la rideterminazione è effettuata mediante l'analisi di scenario (analisi del trend di mercato) ogni anno e con una nuova perizia ogni due anni
- Per quanto concerne gli altri immobili ad uso strumentale, la rideterminazione è effettuata con l'analisi di scenario (analisi del trend di mercato) ogni anno e tramite una perizia ogni tre anni.

Periodicità valutazioni IAS 40

Per gli immobili destinati a scopo di investimento il valore viene determinato sulla base di nuove perizie ogni anno.

Qualora emergano evidenze in tempi diversi da quelli coperti dall'analisi di scenario oppure vengono realizzati interventi significativi sull'immobile (ad esempio, nel caso in cui si superi la soglia del 50% del valore della "quota fabbricato"), deve essere effettuata una nuova perizia ed adeguato il fair value.

5. Approccio valutativo

Il fair value è determinato tramite la predisposizione di apposite perizie da parte di Esperti qualificati e indipendenti.

In relazione alla modalità ed ai criteri che presiedono allo svolgimento dell'attività valutativa i principi contabili richiamano i seguenti aspetti.

Il fair value di terreni ed edifici è determinato sulla base di parametri di mercato. Se non sussistono parametri di mercato per il fair value, a causa della natura specifica dell'attività materiale, si può stimare il fair value utilizzando un approccio basato sui flussi di reddito o sul costo di sostituzione (IAS 16.32-33).

Secondo lo IAS 40, il fair value di un investimento immobiliare non è determinabile in modo attendibile e su base continuativa quando, e solo quando, non sussistono frequenti operazioni comparabili sul mercato e non sono disponibili stime alternative (utilizzando una tecnica di valutazione). In questo caso specifico, l'entità deve valutare

principi di questo standard. Ad esempio, ove uno stesso incarico di valutazione sia assunto regolarmente, una revisione periodica della valutazione da parte di un altro membro RICS, a intervalli non superiori a sette anni, consentirebbe di dimostrare che il membro RICS ha intrapreso azioni adeguate per garantire l'obiettività del proprio operato e mantenere in questo modo la propria credibilità presso i soggetti che utilizzano la valutazione.

l'investimento immobiliare utilizzando il criterio del costo, secondo quanto previsto dallo IAS 16, e il valore residuo dell'investimento immobiliare deve essere assunto pari a zero.

L'IFRS 13 definisce il Fair value come *"il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività o che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra entità operanti sul mercato alla data di valutazione"* (IFRS 13, paragrafo 9).

L'obiettivo di una valutazione basata sul fair value è stimare il più probabile prezzo di un'attività o di una passività in una transazione ordinaria tra operatori di mercato, alla data della valutazione e nelle condizioni di mercato correnti. Per questo motivo si parla anche di approccio "mark to market". I riferimenti agli operatori di mercato e alla vendita contenuti nell'IFRS 13 chiariscono che, nella maggior parte dei casi, il concetto di fair value è coerente con il concetto di valore di mercato, pertanto non vi sarebbe differenza tra i due valori in termini di risultato della valutazione.

Si sottolinea, infine, che la valutazione viene redatta secondo i principi e in accordo con il RICS Valuation – Global Standards¹³ che incorpora gli International Valuation Standards ("il Red Book").

L'approccio valutativo è stato definito sulla base della valenza strumentale e del piano di utilizzo degli immobili, che possono essere individuati secondo 3 gruppi principali:

- "Trophy Asset"
- "Strumentali"
- "Non Strumentali".

Le proprietà sono valutate individualmente (asset by asset) senza considerare alcuno sconto, o premio, che possa essere negoziato in fase di trattativa commerciale qualora tutto, o parte del portafoglio, venga ceduto in blocco, sia per lotti che interamente in conformità alle metodologie successivamente descritte ai punti 5.1-5.2-5.3

I valori degli immobili all'estero sono definiti in Euro, convertendo i valori espressi in valuta locale con il tasso di cambio definito alla chiusura della Borsa valori di Milano in data 31 dicembre dell'anno di perizia, ovvero alla prima data antecedente utile.

Per determinare il valore dei beni si ritiene che le seguenti metodologie di determinazione del valore risultano applicabili in funzione delle caratteristiche del bene e delle condizioni del mercato di riferimento: il valutatore determina il metodo più idoneo per ogni singolo immobile.

5.1 Metodo dei Flussi di cassa Attualizzati (o Discounted Cash Flow)

Il metodo reddituale – finanziario (o dei flussi di cassa attualizzati) è basato sull'attualizzazione (per un periodo variabile in riferimento alla situazione locativa/occupazionale dell'immobile e alla successiva ottimizzazione) dei futuri ricavi netti derivanti dall'affitto o dalla vendita della proprietà. Al termine di tale periodo si ipotizza un valore della proprietà come vendita ad un prezzo ottenuto capitalizzando il reddito dell'ultimo anno ad un tasso di mercato per investimenti analoghi all'oggetto di stima o attraverso la vendita frazionata.

Questo metodo è utilizzato per la valutazione di tutti gli immobili utilizzati strumentalmente o oggetto di contratto di locazione verso terzi, ubicati in Italia.

5.2 Metodo Comparativo o del Mercato

Il metodo comparativo o del mercato è basato sul confronto fra il bene in esame e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il suddetto criterio si basa sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato e, possibilmente, aventi le medesime caratteristiche. In mancanza di osservazioni direttamente riferibili alla proprietà in esame si ricorre a casistiche il più possibile assimilabili alla stessa, apportando le necessarie correzioni.

Questo metodo, rappresentando la base anche per gli altri metodi di valutazione, può essere adottato per tutti i beni oggetto di analisi e in particolare per i beni non in uso strumentale e/o comunque liberi e disponibili ubicati in Italia e all'estero.

5.3 Metodo Reddituale della capitalizzazione diretta

Il metodo reddituale è basato sul valore corrente dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato.

Il metodo della capitalizzazione diretta "Hardcore/Traditional Income Method" viene utilizzato, ove ritenuto appropriato dal valutatore esterno, per la valutazione degli immobili ubicati all'estero sia per gli immobili strumentali che per quelli non strumentali locati a terzi. Normalmente ci si avvale di tale approccio nei mercati

¹³ Versione aggiornata emessa a novembre 2019 ed efficace dal 31 gennaio 2020

esteri per tipologie immobiliari analoghe a quelle in oggetto nel caso in cui i benchmark di mercato sono relativi ai soli tassi di capitalizzazione/tassi di rendimento in entrata (Entry Yield) ecc..

Tale metodo può essere applicato, a titolo esemplificativo, ad immobili strumentali all'estero, in cui si preveda una permanenza prolungata all'interno dell'edificio. Il metodo prevede la determinazione di un canone ottenuto da evidenze di mercato (transazioni se disponibili, o dall'analisi degli "asking rents" nel mercato di riferimento) viene quindi calcolato il canone di locazione netto, sottraendo gli eventuali costi di gestione non recuperabili, assumendo una durata contrattuale "standard" secondo le prassi di mercato di riferimento. Tale canone netto viene quindi capitalizzato ad un tasso determinato tramite analisi di mercato (rendimenti registrati in transazioni di immobili/gruppi di immobili simili, aspettative degli investitori sulla medesima asset class).

5.4 Valore di Investimento "Worth"

Il Valore di Investimento o "Worth" è definito dagli IVS¹⁴ come: "the value of an asset to a particular owner or prospective owner for individual investment or operational objectives".

Tale definizione è coerente i disposti dell'ultima edizione del "RICS Valuation – Global Standards 2017" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, dove il Valore di Investimento è definito come "il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale proprietario, correlato ad un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo".

Il Valore di Investimento è attribuibile a quegli immobili edificati in proprio o immobili aventi una forte connotazione strumentale soggetti a significativi investimenti per l'adeguamento tecnologico, costruttivo e funzionale.

Per la definizione del Valore di Investimento di tali immobili viene previsto un piano di utilizzo a uso strumentale per 12+6 anni senza break option, il cui canone annuo viene determinato applicando un opportuno tasso di rendimento lordo all'ammontare dei costi diretti e indiretti capitalizzati dalla Proprietà comprensivi dei costi di acquisto del terreno.

Per maggiori dettagli sulle metodologie applicate, si rimanda al paragrafo 8 'Descrizione delle metodologie di valutazione' del documento.

6. Analisi di scenario (Analisi del trend di mercato)

Come già anticipato, alcuni immobili, impianti e macchinari necessitano di una verifica valutativa annuale se il loro fair value è oggetto di significative e frequenti oscillazioni. Invece per gli immobili, impianti e macchinari che presentano oscillazioni irrilevanti del loro fair value, è possibile rivalutare l'elemento ogni tre o cinque anni

Al fine di individuare ed apprezzare le variazioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno svolgere un monitoraggio dell'andamento del mercato volto a cogliere i segnali di variazione significativa che richiedano di anticipare le perizie rispetto alla periodicità stabilita per gli Immobili ad uso Strumentale.

6.1 Natura e Finalità

Nell'ambito dell'aggiornamento annuale del fair value degli immobili strumentali ("revaluation model" IAS 16), negli anni in cui non è prevista la rivalutazione dell'immobile (vedi paragrafo 4), si esegue annualmente un'analisi di scenario (analisi del trend di mercato) finalizzata alla rilevazione, sulla base di banche dati, degli scostamenti dei valori di mercato tra il periodo di analisi e quello precedente.

Pertanto, l'attività seguita dai periti è quella di definire per ogni immobile gli scostamenti su base annuale dei canoni e/o dei prezzi per asset class di riferimento.

Questa attività viene svolta in prossimità della chiusura di fine anno così da esprimere un range di scostamento che possa essere inserito in due soglie tra loro differenti e poter, sulla base delle stesse, pianificare per tempo l'aggiornamento di stima puntuale per quegli immobili per i quali lo scostamento sia oltre tale soglia.

La soglia di variazione ammessa è pari a +/-10%

Nel caso gli scostamenti rilevati dovessero essere superiori a tale soglia viene effettuata una nuova valutazione entro la fine dell'anno.

6.2 Immobili strumentali Italia

La definizione delle variazioni avviene attraverso l'utilizzo di almeno 3 fonti tra loro differenti e, per rispettare le tempistiche richieste, si basa sugli ultimi dati disponibili eventualmente rettificati alla data di interrogazione.

¹⁴ International Valuation Standard

1. La fonte principale sarà quella fornita dalla Agenzia delle Entrate secondo le relative zone OMI¹⁵. L'Agenzia delle Entrate esprime rilevazioni semestrali (giugno, dicembre) dove il rilascio dei dati è ampiamente successivo al mese di chiusura del semestre. Per esempio, le rilevazioni del primo semestre dell'anno 2018 vengono rese disponibili non prima del 15 ottobre 2018. Pertanto la rilevazione si basa sul raffronto annuale di quanto pubblicato dall'Agenzia delle Entrate con riferimenti omogenei.
2. La seconda fonte di pubblicazione è rappresentata da Nomisma per cui, per le relative zonizzazioni, sono eseguite le medesime interrogazioni svolte per OMI (base dati principale).
3. La terza analisi si basa sulle analisi delle variazioni intercorse nell'anno di interrogazione per quanto espresso dalle offerte presenti sul mercato immobiliare.

Tutti i dati rilevati di cui ai punti precedenti sono raccolti in un unico foglio di lavoro che restituisce un fattore sintetico che, assegnando un peso decrescente alla valenza istituzionale delle tre fonti (in ordine decrescente OMI, NOMISMA e Raccolta Offerte On-line), determina uno scostamento percentuale unico che possa confrontarsi con la soglia target definita.

6.3 Immobili strumentali Estero.

Con riferimento all'“Analisi di scenario (analisi del trend di mercato)” che determini una possibile variazione di valore degli immobili strumentali all'interno del portafoglio internazionale, il perito procede in assenza di Osservatori del Mercato Immobiliare attendibili e certificati come di seguito descritto.

Gli immobili sono raggruppati, per ogni nazione, nei diversi cluster in base alla località e all'asset class di ciascuno.

Vengono predisposte analisi di mercato puntuali sulla base delle conoscenze locali e nazionali del particolare mercato immobiliare di riferimento.

Lo studio di mercato tiene conto inoltre dei seguenti drivers macroeconomici:

- analisi dei dati economici (tasso di disoccupazione, PIL pro capite, inflazione ed indice dei prezzi al consumo); tali fattori macroeconomici costituiscono la prima analisi economica, a supporto delle previsioni del mercato immobiliare;
- indicazione del movimento del rendimento medio;
- indicazione del movimento dei canoni di mercato;
- indicazione del range di movimento dei valori unitari.

Sulla base dell'indagine di mercato summenzionata e sulla base di una adeguata ponderazione qualitativa dei key-drivers macroeconomici, viene definito un range di scostamento percentuale rispetto all'ultima perizia effettuata che viene confrontato con la soglia di target definita, individuando un fattore sintetico percentuale, per ogni singolo immobile e inserito in un unico foglio di lavoro.

7. Riepilogo delle metodologie di valutazione e perimetro di applicazione

Di seguito si riporta il riepilogo delle possibili metodologie di valutazione per gli immobili.

Tipologia	Frequenza	Perimetro	Approccio valutativo	Analisi di scenario (Analisi del trend di mercato)
Immobili ad uso funzionale: “trophy asset”	Verifica della valutazione ogni anno Nuova perizia ogni 2 anni	Italia/Estero	Italia: Metodo dei Flussi di cassa Attualizzati Estero: Metodo Reddittuale della capitalizzazione diretta/Metodo Comparativo	✓

¹⁵ L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate. La fonte si basa prevalentemente sulla rilevazione di valori riferiti agli atti di compravendita ed ai contratti di locazione

Immobili ad uso funzionale: "altri – ad uso strumentale"	Verifica della valutazione ogni anno Nuova perizia ogni 3 anni	Italia/Estero	Italia: Metodo dei Flussi di cassa Attualizzati Estero: Metodo Reddittuale della capitalizzazione diretta/Metodo Comparativo	✓
Immobili detenuti a scopo di investimento	Nuova perizia ogni anno	Italia/Estero	Italia: Metodo Comparativo di mercato/ Metodo dei Flussi di cassa Attualizzati Estero: Metodo Reddittuale della capitalizzazione diretta/Metodo Comparativo	n/a

8. Descrizione delle metodologie di valutazione

Metodo dei Flussi di cassa Attualizzati (o Discounted Cash Flow)

Il Metodo dei Flussi di cassa Attualizzati (o DCF) consente di analizzare il flusso dei ricavi e di costi (capitali e non) connesso all'immobile oggetto di stima in un definito orizzonte temporale. Questo approccio consente una piena esplicitazione delle analisi del valutatore con riferimento agli eventi che si potranno verificare nell'orizzonte temporale fissato.

In particolare tale metodo consente di considerare in maniera dettagliata l'impatto sul valore dell'immobile sia dei canoni di locazione in essere sia dei costi che dei ricavi derivante dall'ottimizzazione dell'immobile, al fine di conseguire il raggiungimento del miglior utilizzo dell'immobile.

Il Metodo dei Flussi di cassa attualizzati (DCF) applicato, ad esempio, a un immobile strumentale prevede un contratto di locazione a canone di mercato (calcolato tramite comparazione diretta con transazioni effettuate nei mercati di riferimento o con l'analisi degli "asking rent") per una durata contrattuale in linea con le prassi locali del mercato (in Italia ad esempio potrebbe essere utilizzato un contratto di durata 6+6 anni, tipico per immobili commerciali). Alla scadenza di tale contratto, viene ipotizzata, in funzione della tipologia dell'immobile, la sua localizzazione ecc., una sua rilocalizzazione, prevedendo o meno tempi di vacancy/scalettature/ecc, a canone di mercato, e una successiva uscita per capitalizzazione diretta, ad un tasso di mercato.

Nel caso in cui taluni immobili ad oggi strumentali vengano però ritenuti più idonei alla vendita frazionata, rispetto la locazione, alla scadenza del contratto di locazione, i flussi attualizzati sono dati dal canone netto percepito nel periodo 6+6 e dai ricavi ottenuti dalla vendita frazionata dell'immobile dopo la scadenza del contratto di locazione, secondo una tempistica coerente con il grado di assorbimento del mercato di riferimento. Allo stesso modo, nel caso in cui si individui per l'immobile un massimo e miglior utilizzo ed una destinazione d'uso diversa da quella esistente, i costi da considerare nel flusso di cassa sono quelli di trasformazione e ottimizzazione (capex). I flussi netti ottenuti dal canone contrattuale e dalle assunzioni di re-letting e vendita meno costi operativi e capex assunte nel periodo sono quindi scontati con un tasso di attualizzazione ritenuto idoneo al profilo di rischio insito nell'immobile.

Dati di input:

Gli elementi considerati per la costruzione del DCF sono:

- reddito lordo annuo determinato o quale canone annuo di mercato nell'assunto di una continuità d'uso strumentale o canone lordo annuo derivante da contratti di locazione in essere verso terzi;
- indicizzazione canoni periodo di occupazione;
- tempi di occupazione degli spazi previsti dal piano di utilizzo (6+6 o 12+6, ecc.) con decorrenza comunicata da Intesa Sanpaolo;
- costi di gestione degli immobili locati (I.M.U., T.A.S.I., amministrazione, assicurazione, riserve per manutenzione straordinaria, tassa di registro);
- uso alternativo ottimale (Highest & Best Use) a chiusura del periodo di conduzione uso strumentale;
- eventuali investimenti necessari alla ottimizzazione d'uso (capex);

- tempi di ottimizzazione e di messa a reddito, considerando, dove necessario, le situazioni urbanistiche attuali e i relativi vincoli;
 - previsione di rivalutazione dei valori immobiliari (Capital Gain);
 - canoni di locazione di mercato stato ottimizzato (post utilizzo strumentale);
 - tassi di attualizzazione e capitalizzazione per ciascun immobile;
 - per gli immobili edificati in proprio o immobili aventi una forte connotazione strumentale soggetti a significativi investimenti per l'adeguamento tecnologico, costruttivo e funzionale, il valore di investimento viene determinato considerando che nel periodo di occupazione strumentale (12+6 anni), il canone venga definito applicando al costo di investimento sostenuto per la realizzazione del fabbricato (costo del terreno, costi di urbanizzazione e progettazione, costi di costruzione, oneri finanziari) un rendimento in linea con le medie dei benchmark di mercato per immobili di analoghe destinazioni d'uso.
- Tale approccio si basa sull'analisi delle aspettative degli investitori nel caso di immobili costruiti per le specifiche necessità del conduttore al fine di remunerare adeguatamente l'investimento iniziale.

Il metodo del DCF può essere usato per tutte le tipologie di immobili a reddito, soprattutto per immobili che sono affittati a più conduttori.

Metodo Comparativo o del Mercato

Con il Metodo Comparativo, il Valore di Mercato di un immobile viene determinato sulla base del confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

L'Approccio Comparativo è utilizzato anche per determinare il Canone di Mercato.

La disponibilità di un buon numero di transazioni e la qualità delle informazioni e dei dettagli delle stesse è decisiva ai fini della qualità del risultato. I prezzi corrisposti o richiesti vengono messi in relazione con i fattori che influenzano il valore dell'immobile.

La comparazione deve essere fatta analizzando le transazioni avvenute nel mercato o gli immobili comparabili offerti sul mercato (locazioni o compravendite). Il procedimento di comparazione sta nell'individuare i dati più importanti e successivamente nell'analizzarli. Essendo un immobile unico per definizione, è necessario valutare l'aggiustamento che deve essere apportato al comparativo utilizzato per adattarlo alla proprietà oggetto di stima. I comparativi possono essere, se disponibili, transazioni effettivamente avvenute nel mercato per immobili simili, oppure, in mancanza di tali evidenze, verranno analizzati gli "asking prices" nel mercato di riferimento e le scontistiche medie applicate in fase negoziale da tali prezzi.

Infatti il metodo Comparativo o del Mercato, oltre a essere utilizzato per la valutazione di un immobile, come sopra riportato, può essere applicato alla base dei processi di stima svolti con metodologie reddituali/finanziarie: l'elaborazione delle evidenze di mercato è condotta adottando una metodologia comparativa, ad esempio la stima del Canone di Locazione di Mercato di un bene o il Valore di Vendita, così come la selezione dei tassi di rendimento attesi.

Il metodo comparativo viene, inoltre, utilizzato anche come metodo di controllo dei valori ottenuti tramite gli altri metodi, sulla base dei valori e prezzi medi riscontrati nei mercati di riferimento per transazioni o richieste di immobili simili.

Dati di input:

Nel calcolo del Valore di Mercato con l'approccio comparativo occorrono i seguenti dati di input:

- Superfici dell'immobile: il valutatore deve essere in possesso della corretta consistenza dell'immobile. In particolare, deve avere a disposizione le superfici suddivise per piano e destinazione d'uso e l'indicazione della tipologia di superficie (lorda o netta: si veda sezione precedente).
- Valore di mercato unitario: il valutatore dovrà stimare il valore di mercato unitario da applicare alle superfici dell'immobile, sulla base del raffronto comparativo tra l'immobile in esame e gli immobili assunti come comparativi. Il valutatore deve essere in grado, sulla base delle informazioni disponibili e di quanto emerso dal sopralluogo, di assegnare un valore di mercato unitario alle diverse porzioni/destinazioni d'uso dell'immobile (si veda sezione precedente).

L'approccio comparativo può essere usato per tutte le tipologie di immobili ed è generalmente quello consigliato per gli immobili residenziali. Non è consigliato nella stima del valore di mercato degli immobili a reddito, come uffici affittati a più inquilini, hotel e centri commerciali, ecc.

Metodo Reddittuale della capitalizzazione diretta

Con il metodo della Capitalizzazione Diretta il Valore di un immobile a reddito è basato sulla capitalizzazione dei redditi futuri generati dal bene ad un appropriato tasso dedotto dal mercato.

Tale metodo potrà essere applicato, a titolo esemplificativo, ad immobili strumentali strategici all'estero, in cui si preveda una permanenza prolungata all'interno dell'edificio. Il metodo prevede la determinazione di un canone di mercato, ottenuto da evidenze di mercato (transazioni se disponibili, o dall'analisi degli "asking rents" nel mercato di riferimento); viene quindi calcolato il canone di locazione netto, sottraendo gli eventuali costi di gestione non recuperabili, assumendo una struttura contrattuale "standard" secondo le prassi di mercato di riferimento.

Tale canone netto viene quindi capitalizzato ad un tasso di capitalizzazione determinato tramite analisi di mercato (rendimenti registrati in transazioni di immobili/gruppi di immobili simili, aspettative degli investitori sulla medesima asset class).

Dati di input

Nel calcolo del Valore di Mercato con il metodo reddituale della Capitalizzazione Diretta occorrono i seguenti dati di input:

- Dati locativi: il valutatore deve essere in possesso dei dati principali del(i) contratto(i) di locazione in essere, in particolare della data di decorrenza e scadenza, del canone corrente, di eventuali opzioni di recesso anticipato dal contratto, scalettature e/o incentivi, della superficie locata, suddivisa per destinazione d'uso, ed eventuali condizioni particolari.
- Superfici dell'immobile: il valutatore deve essere in possesso della corretta consistenza dell'immobile. In particolare, deve avere a disposizione le superfici suddivise per piano e per destinazione d'uso, e l'indicazione della tipologia di superficie (lorda o netta).
- Costi non recuperabili a carico del proprietario: IMU, TASI, assicurazione, tassa di registrazione dei contratti, costi di gestione, ecc. Il valutatore dovrà prestare particolare attenzione nell'analizzare se tali costi sono in linea con i costi medi di mercato per immobili comparabili all'immobile in esame.
- Interventi di manutenzione straordinaria pianificati: il valutatore deve tenere in considerazione nella valutazione eventuali interventi di manutenzione straordinaria previsti sull'immobile.
- Capital expenditures (capex): il valutatore dovrà tenere in considerazione eventuali capital expenditures legate all'ottenimento di un determinato canone di mercato, costi di ristrutturazione, costi di adeguamento funzionale, ecc.
- Canone di mercato unitario: Il valutatore deve stimare il canone di mercato unitario da applicare alle superfici dell'immobile, sulla base del raffronto comparativo tra l'immobile in esame e gli immobili assunti come comparativi. Il valutatore deve essere in grado, sulla base delle informazioni disponibili e di quanto emerso dal sopralluogo, di assegnare un canone di mercato unitario alle diverse porzioni/destinazioni d'uso dell'immobile.
- Tasso di capitalizzazione del canone: il valutatore deve stimare il corretto tasso di capitalizzazione, sulla base delle condizioni di mercato e della comparazione con investimenti analoghi.

Il metodo della Capitalizzazione Diretta può essere usato per tutte le tipologie di immobili a reddito.

Allegato 2 – Valutazione del patrimonio artistico di pregio

1. Premessa

Il presente allegato ha lo scopo di riepilogare le regole, i criteri e le scelte metodologiche utilizzate dal Gruppo Intesa Sanpaolo nella determinazione del fair value del “patrimonio artistico di pregio”.

Quadro normativo

Con particolare riferimento alle attività materiali ad uso funzionale i principi contabili IAS/IFRS (IAS 16.29,31) prevedono la possibilità, successivamente all'iscrizione iniziale, di valutare le attività materiali secondo due criteri differenti:

- con il metodo del costo, al netto delle quote di ammortamento precedentemente contabilizzate e di qualsiasi perdita di valore accumulata;
- utilizzando il modello della rideterminazione del valore, pari al fair value alla data di rideterminazione di valore al netto dei successivi ammortamenti contabilizzati e delle successive perdite di valore accumulate.

Il Gruppo Intesa Sanpaolo valuta le attività materiali, successivamente alla loro iscrizione iniziale, con il metodo del costo, ad eccezione degli immobili ad uso funzionale e del patrimonio artistico di pregio, che sono valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore.

Quest'ultimo metodo prevede che le attività materiali, il cui fair value può essere attendibilmente determinato, siano iscritte ad un valore rideterminato, pari al loro fair value alla data della rideterminazione di valore al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite per riduzione di valore accumulate.

Patrimonio artistico di pregio

Nell'ambito della revisione dei processi di tutela e valorizzazione del proprio patrimonio storico e artistico, a partire dal 2017 Intesa Sanpaolo ha esperito sia l'armonizzazione e l'interoperabilità delle due piattaforme informatiche utilizzate per la gestione del patrimonio (SAP-ciclo Attivo e Passivo per il libro cespiti e Gestionale Patrimonio Artistico), sia la modifica dei criteri di valutazione di un consistente nucleo di opere d'arte di particolare pregio che, sino al 2017 erano iscritte nel libro cespiti sulla base del principio contabile IAS 16 con il criterio del costo storico. La genesi del patrimonio storico-artistico della Banca, la cui consistenza e composizione è frutto di diversificate vicende collezionistiche, che fanno riferimento alle Banche che nel tempo sono confluite nel Gruppo, ha comportato la convivenza di criteri e valori diffusi, che Intesa Sanpaolo ha deciso di uniformare, adottando in termini generali il criterio della rideterminazione al fair value.

Le opere di particolare rilevanza sono state enucleate ed inserite in una nuova classe di cespiti, denominata “patrimonio artistico di pregio”, mentre gli altri beni facenti parte del patrimonio della Banca sono rimasti al valore di costo in una classe denominata “altri beni storico-artistici e decorativi”, che include i beni con funzioni decorative e di rappresentanza, le opere e arredi decorativi presenti negli uffici e negli spazi lavorativi non di rappresentanza e le opere d'arte immobili (non asportabili dagli edifici quali affreschi, stucchi, decorazioni parietali, che in taluni casi possono influire notevolmente sulla determinazione dei valori economici degli immobili di pregio).

Di seguito sono riepilogati i criteri adottati per identificare le opere da inserire nella classe “patrimonio artistico di pregio”, criteri peraltro menzionati anche nel D.M. 537 del 6/12/2017 sull'esportazione delle opere d'arte¹⁶, quali:

- **Stato di conservazione**
Si definisce in base ad alcuni dati oggettivi, quali – a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo – lo stato del supporto dell'opera (se ci sono lacerazioni sulla tela, oppure se la tavola lignea si presenta imbarcata, o la carta ammuffita, etc.) o lo stato della pellicola pittorica e del pigmento (se ci sono cadute di colore, oppure se la superficie pittorica risulta abrasa; o ancora se l'opera ha subito pesanti ridipinture o ritocchi).
- **Importanza storica dell'artista**
Si desume dal ruolo di innovatore o di caposcuola che gli viene riconosciuto dalle fonti antiche, oppure dalla critica moderna e contemporanea.
- **Importanza critica / storico-artistica dell'opera**
L'analisi concerne alcuni elementi stilistici condivisi dagli specialisti, riconosciuti autorevoli dalla comunità scientifica internazionale: la qualità artistica dell'opera, la rarità (in senso qualitativo e/o quantitativo), la rilevanza della rappresentazione. Ad esempio, è oggetto di attenta considerazione se l'opera è un documento

¹⁶ D.M. 537 06/12/2017 - Indirizzi di carattere generale per la valutazione del rilascio o del rifiuto dell'attestato di libera circolazione da parte degli uffici esportazione delle cose di interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico

visivo importante nella carriera dell'artista e segna un punto di svolta nella sua produzione; se compare all'interno di cataloghi scientifici (curati da Istituzioni di fama accademica, oppure dallo staff dei curatori di un museo di valore internazionale), o, ancora, se è pubblicata nel catalogo generale o ragionato dell'artista contenente l'intero corpus delle sue opere.

Assume un particolare rilievo anche il fatto di essere stata esposta nell'ambito di mostre o rassegne di rilevanza internazionale come, ad esempio, la Biennale di Venezia o altre manifestazioni di analoga importanza.

- **Provenienza illustre**

Si definisce illustre un'opera appartenuta ad una prestigiosa collezione (ad esempio la collezione Doria Pamphili per l'arte antica, le collezioni Peggy Guggenheim e David Rockefeller per l'arte moderna, o la collezione di Giuseppe Panza di Biumo per l'arte contemporanea). In questa circostanza l'importanza del proprietario rappresenta una garanzia rispetto alla qualità dell'opera e l'opera assume un particolare valore in quanto testimonianza particolarmente significativa per la storia del collezionismo.

Nell'ambito della provenienza, è significativo che l'acquisto sia stato fatto direttamente nell'atelier dell'artista.

- **Qualità e attribuzione certa**

Con la voce "qualità" si sintetizza la relazione tra capacità tecnica e innovazione nel progetto e nella realizzazione compositiva; con "attribuzione" si intende che l'opera è ritenuta autografa dagli specialisti di riferimento dell'artista o del periodo in cui ha vissuto e operato, sebbene non è detto che ci sia l'unanimità di consensi da parte della comunità scientifica. Il valore diminuisce qualora l'opera risulti di scuola, di bottega o "alla maniera di".

- **La dichiarazione di interesse¹⁷**

È un atto formale del Ministero della Cultura previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), che attribuisce a un bene o a una raccolta di beni (collezione) uno status speciale che deriva dalla sua importanza e dall'interesse collettivo. Secondo il Codice dei beni culturali e del paesaggio, alcune azioni relative a un bene notificato (es. movimentazioni e restauri) sono soggette ad autorizzazioni rilasciate dal Ministero; la vendita è subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato o di altri enti pubblici; è vietata l'esportazione definitiva dal territorio italiano.

Il patrimonio artistico di pregio di Intesa Sanpaolo e di alcune società del Gruppo, individuato sulla base dei criteri citati (riassumibili nei seguenti tre concetti identificativi: valenza storico-artistica, stato di conservazione, rilevanza di natura economica) comprende opere che spaziano dall'archeologia all'arte contemporanea; nello specifico:

- Beni archeologici, tra cui reperti e manufatti ceramici, quali vasi attici e magnogreci, e sculture etrusche e romane;
- Icone russe, immagini votive su tavola, dipinte su legno o lastra di metallo, decorata d'oro, argento e pietre preziose, caratteristiche dell'arte bizantina e russa;
- Beni numismatici tra cui monete di varie epoche generalmente di metallo coniato per le necessità degli scambi, aventi lega, titolo, peso e valore stabiliti;
- Fondi librari e manoscritti che comprendono manoscritti, libri e volumi antichi o moderni di particolare interesse storico e artistico;
- Arredi antichi e oggetti d'arte applicata, tra cui complementi d'arredo e manufatti d'arte di interesse storico e artistico e di particolare pregio;
- Opere d'arte antica tra cui principalmente dipinti e sculture realizzati da artisti dal XIV al XVIII secolo di diversi ambiti regionali, scuole e tendenze (Old Masters);
- Disegni e Incisioni antiche, che comprendono fondi di grafiche e stampe storiche e di particolare rilevanza e pregio;
- Opere del XIX secolo tra cui dipinti e sculture realizzate nell'Ottocento di diversi ambiti regionali, scuole e tendenze;
- Opere d'arte moderna, tra cui dipinti e sculture realizzate nella prima metà del XX secolo, da diversi artisti e di stili e movimenti differenti;
- Opere d'arte del dopoguerra e contemporanee tra cui opere d'arte, dipinti e sculture realizzate dalla seconda metà del XX secolo e fino ai giorni nostri, di diversi autori, stili e movimenti;

¹⁷ CFR articolo 13 del Codice dei beni culturali (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

- Fondi fotografici con fotografie e materiali d'archivio legati alla storia e alla cronaca.

2. Ambito del processo di valutazione

Il presente documento si applica al perimetro delle opere d'arte inserite nella sottoclasse "patrimonio artistico di pregio", a cui sono ricondotti quei beni che si contraddistinguono sulla base dei criteri identificativi rappresentati nel paragrafo precedente e della rilevanza economica.

La rilevanza economica delle opere è definita utilizzando il valore commerciale o di mercato corrente, desunto dalle referenze di pricing presenti nelle principali banche dati online mondiali, che forniscono i valori di aggiudicazione in asta di oltre 100 milioni di opere (ad esempio Artnet e Artprice monitorano e acquisiscono le transazioni delle principali case d'aste: Christie's, Sotheby's, Phillips, Dorotheum a livello internazionale; Pandolfini, Wanneres, Cambi, Il Ponte, Finarte a livello nazionale). La ricchezza delle serie storiche dei prezzi e l'ampia copertura geografica delle piazze di vendita all'incanto consentono di desumere valori di stima puntuali e oggettivi, che vengono successivamente confrontati con i prezzi praticati negli altri canali distributivi del mercato, in un'analisi che censisce anche le transazioni avvenute presso gallerie d'arte e d'antiquariato, dealer privati, mostre-mercato.

3. Processo di valutazione del Fair Value

La valutazione del Patrimonio Artistico descritta nel presente manuale avviene nel rispetto di un unico processo e utilizzando un unico set di metodi di valutazione. Le metodologie valutative tengono conto delle specificità del patrimonio di riferimento.

Secondo i principi internazionali, le imprese che redigono il bilancio sono incoraggiate, ma non obbligate, a determinare il fair value degli investimenti sulla base di una stima effettuata da un perito esterno e con riconosciute qualifiche professionali. Il ricorso a periti esterni indipendenti è inoltre incoraggiato dai principi di revisione internazionali (International Standards on Auditing, ISA).

Il mercato dell'arte e dei beni da collezione è riconosciuto come un consolidato contesto economico-finanziario. Mentre in passato l'investimento in opere d'arte e beni da collezione era prevalentemente inteso come un "investimento rifugio" - anche se pochi collezionisti acquistavano per investire - ora è percepito come strumento finanziario autonomo e d'investimento alternativo rispetto a quelli tradizionali.

Parimenti la pluralità della domanda e la diversità delle piazze coinvolte rende il mercato più stabile e solido e i prezzi più chiari di quanto non fossero in passato. Le principali ragioni che spiegano questo fenomeno sono le seguenti:

- la forte espansione del mercato, grazie all'ingresso di nuovi compratori, alla creazione di nuovi mercati (BRIC¹⁸ su tutti) e nuove piazze commerciali e all'ascesa dei prezzi medi in tutti i settori collectable;
- la disponibilità di maggiori informazioni, che hanno reso trasparente un settore in precedenza opaco;
- la crescita d'importanza delle aste e dei meccanismi di pubblicità delle informazioni finanziarie ad esse correlate;
- la presenza e interesse di numerosi investitori istituzionali e qualificati, che hanno importato competenze e logiche da tempo diffuse nei mercati mobiliari, rendendo più maturo e strutturato il settore e riducendo o annullando i potenziali conflitti d'interesse presenti in passato.

Le società incaricate per la valutazione

La determinazione del fair value delle opere appartenenti al patrimonio artistico di pregio fa riferimento al valore accertato tramite perizia realizzata da società di periti accreditati, di comprovata affidabilità, indipendenza e professionalità. Detto valore viene desunto dalla conoscenza del mercato dell'arte nazionale e internazionale, monitorando costantemente le gallerie d'arte, le mostre-mercato e le banche dati online.

Le società vengono selezionate attraverso procedura competitiva tra quelle regolarmente iscritte nell'Albo dei fornitori del Gruppo.

Rotazione degli incarichi

Dall'analisi dei principi contabili e degli standard di riferimento adottati da ISP, non sono emersi particolari vincoli teorici circa la rotazione / alternanza di conferimento degli incarichi. Rispetto ad un framework di standard più diffuso e strutturato che caratterizza gli Immobili, il fair value dei beni artistici è un ambito meno presidiato da principi e indirizzi di riferimento. In tal senso è quindi prospettabile una alternanza del valutatore esperto non eccessivamente prolungata nel tempo. Le attuali regole di rivalutazione illustrate nel paragrafo successivo (4. Periodicità delle valutazioni) di fatto implicano una durata del ciclo «completo» pari a 3 anni, in quanto a partire dal 4° si ha la rivalutazione dell'intero patrimonio artistico di pregio.

¹⁸ Brasile, Russia, India e Cina

La società incaricata deve garantire l'utilizzo di periti diversi con specifiche competenze settoriali per i nuclei collezionistici omogenei individuati.

4. Periodicità delle valutazioni

Le rideterminazioni di valore devono essere effettuate con regolarità tale da assicurare che il valore contabile non differisca in modo rilevante da quello che sarebbe stato determinato utilizzando il fair value alla data di riferimento del bilancio.

La frequenza delle rideterminazioni del valore dipende dalle oscillazioni di fair value delle attività materiali oggetto di rivalutazione. Quando il fair value dell'attività rivalutata differisce in modo rilevante dal suo valore contabile, è richiesta un'ulteriore rideterminazione del valore.

Alcuni beni necessitano di una verifica valutativa annuale se il loro fair value è oggetto di significative e frequenti oscillazioni. Invece per i beni che presentano oscillazioni irrilevanti del loro fair value, è possibile rivalutare l'elemento ogni tre o cinque anni.

Per quanto concerne il patrimonio artistico di pregio, la rideterminazione di valore è effettuata tramite una perizia ogni tre anni.

Annualmente viene inoltre svolta una analisi di scenario per individuare eventuali variazioni di valore apprezzabile al fine di anticipare l'attività valutativa (cfr. paragrafo 6).

Il fair value di tutte le opere appartenenti alla classe "patrimonio artistico di pregio" viene quindi aggiornato ogni tre anni, con l'iscrizione nel Libro Cespiti dei nuovi valori o la conferma di quelli iscritti nel triennio precedente. Tale attività si basa sulla sistematica opera di verifica periziale del valore di tutti i cespiti compresi nella classe "patrimonio artistico di pregio", con relativa iscrizione delle variazioni nel Libro Cespiti.

5. Approccio valutativo

L'attività valutativa si esplica per mezzo dell'accertamento del valore tramite il ricorso a perizie esterne, affidate ad esperti qualificati e indipendenti che determinano il valore di mercato attraverso l'analisi dell'andamento degli scambi di opere analoghe (per tecnica, misure, soggetto) dello stesso autore, o di scuole e movimenti regionali prossimi per stile e poetica.

I valori vengono acquisiti dalle banche dati online con oltre 100 milioni di opere come Artnet e Artprice, che monitorano i risultati delle principali case d'aste italiane e internazionali come Christie's, Sotheby's, Phillips, Dorotheum, Pandolfini, Wanneres, Il Ponte e Finarte. Sono parametri oggettivi che vanno confrontati con il mercato nel suo complesso, in un'analisi che prevede di monitorare anche le gallerie e le mostre-mercato.

In dettaglio, ai fini della determinazione del fair value entrano in gioco i seguenti elementi rilevanti.

Si considerano sia fattori oggettivi, già richiamati nei precedenti paragrafi, relativi a valenza storico-critica-artistica, stato di conservazione e rilevanza economica sia fattori soggettivi (che possono mutare nel tempo, in funzione dell'evoluzione e dei gusti del mercato), quali la reputazione del museo che ospita l'opera dell'artista, la nomea di fiere/mostre/gallerie/case d'asta, la reputazione della critica e dei collezionisti, nonché la qualità della comunicazione sull'opera dell'artista.

Una volta identificati tali fattori rilevanti, la determinazione del fair value avviene per comparazione in prima istanza con opere paragonabili a quelle in esame (per tecnica, dimensioni, tipicità del soggetto e stato di conservazione) dello stesso autore e medesimo periodo, se disponibili (tale evenienza è più facilmente praticabile nel caso delle opere del comparto moderno e contemporaneo) ed in seconda istanza con opere di artisti o di scuole e ambiti prossimi per stile, poetica e per importanza della medesima epoca storica. Nel caso siano disponibili più opere simili, si considerano valori medi per tenere conto della volatilità dei prezzi.

Oltre a considerare l'andamento degli scambi in asta, partendo da quelle più recenti, inclusivo dell'analisi delle transazioni invendute (che rappresentano un possibile indicatore di perdite di valore tendenziale dell'opera /autore nel mercato), la valutazione considera anche l'interesse misurato da mostre recenti di grande prestigio in spazi museali di fama internazionale accompagnate da pubblicazioni specifiche.

Nell'ambito dell'arte antica, si tiene conto anche della dichiarazione di interesse (detta "notifica") che lega al territorio italiano gran parte delle opere di arte antica in collezione e riduce la quotazione rispetto al mercato internazionale.

La determinazione dei prezzi è influenzata anche dall'importanza degli acquirenti/venditori (ad esempio, i prezzi sostenuti da collezionisti o noti investitori possono assumere maggiore rilevanza).

L'approccio valutativo è impostato sul monitoraggio degli oggettivi valori di mercato delle opere comprese nella classe oggetto di indagine e segue tre principi metodologici:

- privilegia un principio prudenziale, analizzando i valori medi di una pluralità di fonti informative diverse, fondate su basi dati robuste, aggiornate e staticamente rappresentative: in un mercato di opere "uniche", spesso prive di transazioni per decenni, questo approccio garantisce la periodica individuazione di eventuali valori outlier ed evita di seguire eventuali dinamiche speculative;
- è di natura comparativa, monitorando le transazioni occorse a livello globale in una pluralità di canali distributivi, per evitare di considerare solo alcune forme di transazione e i relativi valori economici: in un mercato globale con una domanda globale questo approccio consente di verificare la presenza di eventuali arbitraggi geografici o l'emergenza di specifici fenomeni di apprezzamento/deprezzamento potenzialmente impattanti;
- è di natura ricorsiva, poiché aggiorna e monitora l'andamento dei prezzi sull'arco temporale più breve che le specificità del mercato ammettono, ovvero il semestre: in un mercato in cui non esistono scambi pubblici monitorati giornalmente, la brevità dell'arco di rilevazione assicura la massima cura e tempestività delle eventuali variazioni.

6. Analisi di scenario

Alcuni beni necessitano di una verifica valutativa annuale se il loro fair value è oggetto di significative e frequenti oscillazioni. Invece per beni che presentano oscillazioni irrilevanti del loro fair value, è possibile rivalutare l'elemento ogni tre o cinque anni.

Al fine di individuare ed apprezzare le variazioni del mercato delle opere oggetto di valutazione, viene effettuato un monitoraggio dell'andamento del mercato volto a cogliere i segnali di variazione significativa che richiedano di anticipare le perizie rispetto alle periodicità stabilita.

L'analisi dello scenario è di fondamentale importanza per monitorare l'andamento sul mercato di opere simili a quelle possedute da Intesa Sanpaolo, dal momento che negli ultimi anni il mercato dell'arte ha registrato progressi significativi.

Tali sviluppi sono in parte imputabili alla crescita globale delle nuove collezioni museali, aziendali e individuali (soprattutto in Medio Oriente, nei paesi del Golfo, in Cina, nel Sud Est asiatico, negli Stati Uniti e in Europa), e alla presenza di un cospicuo gruppo di compratori sempre più interessati all'arte come forma d'investimento alternativa. Rispetto ai parametri utili ai fini della valutazione, la crescita e l'evoluzione del mercato presenta alcuni spunti di interesse, che impattano direttamente sulle analisi di scenario che verranno regolarmente condotte per monitorarne l'andamento.

Alla luce di quanto sopra viene condotta annualmente un'analisi dello scenario del mercato dell'arte, fondata sull'esame della pubblicistica di settore e della più qualificata reportistica annuale prodotta da primarie società di consulenza (Deloitte Luxembourg & ArtTactic Art & Finance Report) o da altri accreditati gruppi bancari (The Art Market 2019. An Art Basel & UBS Report). L'analisi viene affidata a periti di comprovata affidabilità, indipendenza e professionalità.

Il monitoraggio dei valori

Il "patrimonio artistico di pregio" è sottoposto ad un'attività di monitoraggio su base annuale delle quotazioni di tutti i cespiti appartenenti alla classe.

Tale monitoraggio ha duplice natura:

- Monitoraggio delle quotazioni di mercato delle prime opere per valore presenti nelle collezioni ISP, che rappresentano il 75% del valore complessivo delle opere comprese nella classe "patrimonio artistico di pregio", verificando sia l'esito delle principali aste internazionali (il cui calendario segue precise scadenze stagionali), sia le segnalazioni delle principali banche dati mondiali (Art Price, Art Net), i cui analytics forniscono utili strumenti di monitoraggio delle quotazioni;
- Monitoraggio dell'andamento del mercato dell'arte in generale, al fine di evidenziare tendenze e novità rispetto al "patrimonio artistico di pregio" di ISP, verificando sia l'esito delle principali aste internazionali (il cui calendario segue precise scadenze stagionali), sia le segnalazioni delle principali banche dati mondiali (Art Price, ArtNet); poiché le opere di molti autori presenti nella collezione ISP transitano molto raramente in asta per il ridotto numero di pezzi rimasti sul mercato, è importante controllare l'andamento di artisti e opere simili o assimilabili; per questa ragione l'azione di monitoraggio non si limita ai soli autori e alle sole opere possedute, ma si estende agli autori e alle opere riconducibili allo stesso ambito, per tener conto anche dei dati tendenziali.

L'opera di monitoraggio viene condotta durante tutto l'anno. L'aggiornamento della base dati di riferimento avviene due volte l'anno (maggio/giugno e ottobre/novembre). I dati tendenziali vengono riportati nel Gestionale Patrimonio Artistico della Direzione Centrale Arte, Cultura e Beni Storici.

Qualora il monitoraggio annuale evidenzi un potenziale scostamento di valore, in positivo o in negativo, superiore al 15% (per singole opere o matricole inventario di autori presenti nelle collezioni ISP e confrontabili in base a criteri oggettivi, (dimensioni, tecnica, periodo di realizzazione, etc.), si procederà a commissionare le perizie di stima secondo le consuete procedure interne al fine di allineare il valore di carico.

La soglia del 15% deve risultare da un calcolo che consideri la media aritmetica dei valori tendenziali relativi al medesimo artista riportati nei database sopra citati (Art Price, ArtNet), al fine di evitare una eccessiva discrezionalità nel processo di monitoraggio.