



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2016

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 28 ottobre 2016

Risanamento S.p.A.
Via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
Tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

Indice

Pag.

1 -	Composizione degli organi sociali	2
2 -	Considerazioni introduttive	4
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale	5
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	7
5 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	8
6 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	14
7 -	Risk management	18
8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	21
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	22
10 -	Eventi successivi	23
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione	24
12 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento	25
13 -	Note illustrative	30
14 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	42

1 - Composizione degli organi sociali

In conformità a quanto raccomandato dalla Consob, Vi rendiamo noto che il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della società sono così composti.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2015-2016-2017 dall'assemblea degli azionisti del 29 aprile 2015 e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Claudio Scardovi (1) (3) (4)	Amministratore
Giancarlo Scotti (1) (2) (4)	Amministratore

(1) In possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, del TUF

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

(4) Componente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, Claudio Scardovi, sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; e Franco Carlo Papa, è stato tratto dalla lista presentata congiuntamente da Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. e Unicredit S.p.a., complessivamente titolari del 28,61% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2016 – 2017 – 2018, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018, dall'assemblea degli azionisti del 14 marzo 2016 e si compone dei seguenti membri:

Nome e cognome	Carica
Salvatore Spiniello (2)	Presidente
Giuseppe Galeano (1)	Sindaco Effettivo
Elena Nembrini (1)	Sindaco Effettivo
Francesca Monti (1)	Sindaco Supplente
Michela Zeme (2)	Sindaco Supplente

- (1) I sindaci effettivi Giuseppe Galeano ed Elena Nembrini ed il sindaco supplente Francesca Monti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento.
- (2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata congiuntamente da Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. e Unicredit S.p.a., complessivamente titolari del 28,61% delle azioni ordinarie Risanamento.

SOCIETA' DI REVISIONE

Il conferimento dell'incarico all'attuale revisore **PricewaterhouseCoopers S.p.A.**, è stato deliberato dall'assemblea del 6 maggio 2008, per nove esercizi con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016.

2 - Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 settembre 2016 registra una perdita (15,7 milioni di euro) in linea con le aspettative e comunque sensibilmente inferiore a quella registrata nello stesso periodo dello scorso anno (27,5 milioni di euro).

In particolare il terzo trimestre ha beneficiato di proventi positivi non ricorrenti ammontanti complessivamente a circa 4,2 milioni di euro correlati alla transazione intercorsa con il gruppo Green Holding (già Sadi Servizi Industriali) a definizione di tutto il contenzioso giudiziale e stragiudiziale in essere; vengono inoltre confermati i benefici in termini di riduzione di costi di gestione e di oneri finanziari ottenuti anche a seguito del processo di revisione organizzativa e strutturale avviato ed in corso alla luce del modificato perimetro di attività del Gruppo. Infine un ulteriore effetto positivo è correlato agli effetti derivanti dalla riclassificazione in beni destinati alla vendita - ai sensi del principio IFRS 5 - del complesso immobiliare SKY (che ha comportato la cessazione dell'ammortamento dello stesso).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 241 milioni contro i 257 milioni di euro del 31 dicembre 2015 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 639 milioni di euro (negativa) contro i 619 milioni di euro (negativa) del 31 dicembre 2015.

Nel corso dei primi nove mesi del 2016, come meglio specificato nel successivo paragrafo “descrizione dei fatti più significativi del periodo”:

- è stato avviato ed è in corso il processo per la cessione degli asset: “Complesso SKY”, “Torri del Quertesolo” e “Grosio”, attraverso una procedura competitiva nazionale ed internazionale;
- con riferimento alle aree di Milano Santa Giulia si fa presente che la Giunta Comunale in data 22 gennaio 2016 ha approvato il progetto presentato nel gennaio 2014; conseguentemente è stato promosso l'Accordo di Programma inviando il progetto stesso in Regione Lombardia per il prosieguo dell'iter amministrativo;
- Con riferimento alla tematica delle bonifiche dell'area di Milano Santa Giulia il TAR Lombardia ha emesso la sentenza n. 01222/2016 relativa al dell'Analisi di Rischio per la cosiddetta “Area Nord” del PII (Analisi di Rischio Igienico Sanitario e Ambientale Area Nord – Foster Wheeler, Dicembre 2013); si anticipa che alla luce dell'analisi della sentenza (che non ha accolto le istanze della ricorrente Milano Santa Giulia) non si sono peraltro resi necessari aggiustamenti degli importi già accantonati dal gruppo per la realizzazione delle bonifiche del sito.

Infine si fa presente che Lend Lease (primario gruppo internazionale del settore real estate) ha confermato il proprio interesse verso l'iniziativa di sviluppo immobiliare Milano Santa Giulia, apprezzandone il mix di destinazioni di cui si compone e lo stato avanzato del suo iter urbanistico, formulando una non binding proposal avente ad oggetto una possibile cooperazione con il Gruppo Risanamento e contenente la richiesta di un periodo di esclusiva per gli ulteriori approfondimenti. Al riguardo il Consiglio di Amministrazione tenutosi il 19 settembre 2016 ha deliberato di concedere a Lend Lease l'esclusiva per un periodo iniziale di tre mesi con scadenza 23 dicembre 2016. Per gli opportuni approfondimenti si rinvia al successivo paragrafo “descrizione dei fatti più significativi del periodo”

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il Decreto Legislativo n. 25 del 15 febbraio 2016, in recepimento della Direttiva 2013/50/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2013, recante modifica della Direttiva 2004/109/CE DEL Parlamento Europeo e del Consiglio, sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato, ha stabilito l'eliminazione – dal 18 marzo 2016 - dell'obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio di gestione.

Da tale data è in vigore la nuova formulazione dell'art. 154-ter, c. 5, Decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF) ai sensi del quale *“Consob può disporre, nei confronti degli emittenti aventi l'Italia come Stato membro di origine, inclusi gli enti finanziari, l'obbligo di pubblicare informazioni finanziarie periodiche aggiuntive”*.

Consob, prima dell'eventuale introduzione degli obblighi di informativa finanziaria aggiuntiva di cui sopra, deve rendere pubblica un'analisi di impatto effettuata ai sensi dell'art. 14, comma 24-quater, della legge 28 novembre 2005 n. 246.

A tale fine Consob ha pubblicato, lo scorso 14 aprile, un documento di consultazione volto a raccogliere informazioni ed opinioni al fine di realizzare l'analisi di impatto propedeutica alla valutazione dell'esercizio dei poteri regolamentati ricevuti. Alla data attuale l'organismo di vigilanza non ha comunicato nessuna direttiva ufficiale in merito.

Il quadro normativo di riferimento non prevede dunque allo stato attuale, a livello legislativo, un obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio di gestione o di altra informativa periodica oltre alle relazioni finanziarie semestrale e annuale ed a quanto previsto dalla comunicazione inviata da Consob agli Emittenti sottoposti ad obblighi di integrazione dell'informativa resa nelle rendicontazioni contabili periodiche, tra i quali Risanamento S.p.A. è ricompresa. Tale comunicazione prevede che l'adempimento relativo alle informazioni da riportare nelle rendicontazioni contabili trimestrali potrà essere assolto tramite uno specifico comunicato stampa ovvero con l'inserimento nel rendiconto trimestrale qualora pubblicato dall'Emittente su base volontaria. Tali informazioni dovranno essere pubblicate secondo la tempistica già stabilita nelle richieste formulate ai sensi dell'art. 114, comma 5 del TUF e comunque entro 45 giorni dalla fine del periodo di riferimento, con le modalità previste nella Parte III, Titolo II, Capo I del Regolamento Consob n. 11971/1999.

Alla luce di quanto sopra e considerato altresì che Risanamento S.p.A. rientra nel perimetro di consolidamento di Intesa san Paolo S.p.A., la Società ha, allo stato, deciso di pubblicare le informazioni finanziarie aggiuntive su base volontaria, riservandosi, per il futuro, di rivedere tale scelta anche alla luce dell'evoluzione regolamentaria in materia, dandone adeguata informazione.

Il resoconto, non sottoposto a revisione contabile, presenta, oltre all'informativa qualitativa sulla gestione, l'analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento e i prospetti contabili consolidati con le relative note illustrative.

La forma degli schemi sintetici e/o riclassificati nonché dei prospetti contabili consolidati corrisponde a quella presentata nella Relazione finanziaria annuale.

Le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono state redatte conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli *International Financial Reporting Standard (IFRS)*

emanati dall'*International Accounting Standards Board (IASB)*. Con *IFRS* si intendono anche gli *International Accounting Standard (IAS)* tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'*International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee (SIC)*. Tali documenti risultano omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell'approvazione del presente Resoconto intermedio di gestione.

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'*IFRS 5* tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 settembre 2016 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2016, pari a 924 milioni di Euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2015, di circa 982 milioni di Euro.

€/000	30-set-16	30-set-15	31-dic-15
Fatturato	4.067	2.358	3.055
Variazione delle rimanenze	(870)	1.155	(348)
Altri proventi	4.157	755	774
Valore della produzione	7.354	4.268	3.481
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(6.495)	(10.845)	(36.874)
Risultato Operativo	(8.338)	(12.318)	(40.186)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(16.734)	(23.453)	(40.239)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	1.078	(4.023)	(8.124)
Risultato Netto	(15.656)	(27.476)	(48.363)

€/000	30-set-16	31-dic-15	30-set-15
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	704.244	924.751	925.904
Patrimonio Netto	241.240	256.740	277.550
Posizione Finanziaria Netta	(639.339)	(618.779)	(610.228)
Totale passività	816.985	826.074	850.105

Il dettaglio e l'analisi dei valori esposti sono presentati nel successivo paragrafo denominato "Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento", nonché nelle "Note illustrative" ai prospetti contabili consolidati.

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2016, espone un risultato netto negativo di 15,7 milioni di Euro, in miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 27,5 milioni di Euro); In particolare il terzo trimestre ha beneficiato di proventi positivi non ricorrenti ammontanti complessivamente a circa 4,2 milioni di euro correlati alla transazione intercorsa con il gruppo Green Holding (già Sadi Servizi Industriali) a definizione di tutto il contenzioso giudiziale e stragiudiziale in essere; vengono inoltre confermati i benefici in termini di riduzione di costi di gestione e di oneri finanziari ottenuti anche a seguito del processo di revisione organizzativa e strutturale avviato ed in corso alla luce del modificato perimetro di attività del Gruppo oltre all'ulteriore effetto positivo correlato agli effetti derivanti dalla riclassificazione in beni destinati alla vendita - ai sensi del principio IFRS 5 - del complesso immobiliare SKY (che ha comportato la cessazione dell'ammortamento dello stesso).

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 241,2 milioni contro i 256,7 milioni di euro del 31 dicembre 2015 e i 277,6 milioni di euro al 30 settembre 2015 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 639 milioni di euro (negativa) risulta sostanzialmente in linea con quanto rilevato al 31 dicembre 2015 (619 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2015 (610 milioni di Euro negativi).

5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

Al fine di consentire una compiuta analisi dei risultati del periodo in esame e di comprendere l'attività svolta, si ripercorrono sinteticamente i principali eventi che hanno interessato il Gruppo Risanamento.

In particolare vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni;

a) Eventi societari

- In data 2 febbraio 2016 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il progetto di bilancio di esercizio ed il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015 ed ha convocato l'Assemblea degli azionisti per il giorno 14 marzo 2016 (in prima convocazione) ed occorrendo per il giorno 15 marzo (in seconda convocazione). La stessa riunione consiliare ha approvato le linee guida strategiche per il periodo 2016-2017.
- In data 14 marzo 2016 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 ed ha nominato il Collegio Sindacale per il triennio 2016 – 2017 – 2018, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018, che risulta composto dai seguenti membri:

sindaci effettivi: Giuseppe Galeano, Elena Nembrini e Salvatore Spiniello;

sindaci supplenti: Francesca Monti e Michela Zeme.

I sindaci effettivi Giuseppe Galeano ed Elena Nembrini ed il sindaco supplente Francesca Monti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento.

Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata congiuntamente da Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. e Unicredit S.p.a., complessivamente titolari del 28,61% delle azioni ordinarie Risanamento.

L'assemblea ha determinato il compenso al Collegio Sindacale nella seguente misura annua per l'intera durata del mandato: 45.000 euro al Presidente del Collegio Sindacale e 30.000 euro ciascuno ai sindaci effettivi.

- In data 2 febbraio 2016 la società Risanamento da una parte e l'Agenzia delle Entrate dall'altra, quest'ultima in persona dei rappresentanti della Direzione Regionale della Lombardia e della Direzione provinciale I di Milano, hanno sottoscritto un accordo di conciliazione giudiziale

riguardante gli avvisi di accertamento notificati dall'Ufficio tra il 22 dicembre 2011 ed il 22 dicembre 2014 relativi a tutti i periodi d'imposta compresi tra il 2005 ed il 2009. Tali avvisi di accertamento riguardavano l'intero complesso di operazioni di acquisto di taluni immobili e contestavano sostanzialmente presunte indebite detrazioni di IVA e indebite deduzioni di costi ai fini delle imposte dirette oltre che presunte emissioni di fatture per asserite operazioni inesistenti. Unitamente alle predette contestazioni sono state altresì definiti taluni rilievi minori contestati in atti notificati tra il 2011 e il 2012 e relativi ai periodi di imposta 2006 e 2007.

Nello specifico la società a fronte di importi accertati per circa 168 milioni di euro tra imposte, sanzioni ed interessi si è impegnata a versare in quattro anni - con rate trimestrali la prima a decorrere dal mese di febbraio 2016 - una somma onnicomprensiva di euro 18 milioni, pari a circa il 10,5% dell'intera pretesa.

Nel ribadire la correttezza del proprio operato, peraltro supportata da plurimi pareri di qualificati professionisti, la Società ha quindi ritenuto in un'ottica deflattiva del contenzioso aderire a tale definizione anche in considerazione della rilevante e consistente riduzione della pretesa dell'Ufficio (quasi il 90%).

Inoltre la Società si è riservata di richiedere la riattribuzione delle perdite fiscali, pari a circa 5 milioni, che sono state utilizzate da Risanamento S.p.A. per ridurre, attraverso l'applicazione della procedura prevista dall'art. 40-bis, comma 3, del Dpr 29 settembre 1973, n. 600, i maggiori imponibili accertati ai fini Ires per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009.

Infine per effetto dell'accordo raggiunto sono state poste le basi per definire, senza costi aggiuntivi e con i medesimi criteri, gli avvisi di accertamento notificati in data 22 dicembre 2015 per il periodo di imposta 2010 e riferiti alle medesime operazioni immobiliari oggetto di definizione.

Si ricorda in conclusione che gli effetti economici della conciliazione sono stati interamente recepiti e contabilizzati nell'esercizio 2015.

- In un'ottica di semplificazione della struttura giuridica ed organizzativa del Gruppo, nel mese di giugno si è dato avvio a due distinte operazioni che consentiranno di ridurre il numero delle società controllate. Più precisamente le operazioni in questione prevedono:
 - a) in Italia l'incorporazione in Immobiliare Cascina Rubina Srl delle società Tradital Srl, Ri. Investimenti Srl e Imbonati Spa in liquidazione. Poiché tutte le società partecipanti alla fusione sono (o saranno per il caso di Ri. Investimenti) interamente e direttamente possedute da Risanamento, la fusione si configura come fusione tra società possedute dal medesimo socio nella medesima proporzione e con identità di diritti, per la quale trova applicazione la disciplina semplificata di cui all'articolo 2505 del Codice Civile. Conseguentemente nulla è stato previsto in merito alla determinazione del rapporto di cambio né sono state predisposte la relazione dell'organo amministrativo di cui all'art. 2501-quinquies del Codice Civile e la relazione degli esperti di cui all'art. e 2501-sexies del Codice Civile. In data 25 luglio si sono tenute le assemblee straordinarie che hanno deliberato di approvare il progetto di fusione; quest'ultimo è stato formalizzato in data 27 ottobre 2016 come meglio specificato nel paragrafo "eventi successivi";
 - b) in Francia l'incorporazione in Etoile Saint-Florentin delle società Etoile 50 Montaigne, Etoile 54 Montaigne, Etoile Rome ed Etoile Saint-Augustin. Anche in questo caso tutti i soggetti partecipanti alla fusione sono interamente e direttamente posseduti dalla medesima società (ovvero Risanamento Europa Srl). Si prevede che l'operazione di fusione si concluderà entro la fine del corrente anno.

- Come già anticipato, nel corso del mese di settembre le società del Gruppo Green Holding (già Sadi Servizi Industriali) ed il Gruppo Risanamento hanno sottoscritto un accordo transattivo volto a definire le proprie reciproche contestazioni. Nello specifico:

il Gruppo GH aveva avanzato - nei confronti delle società del Gruppo Risanamento - pretese creditorie ammontanti complessivamente a circa 4,2 milioni di euro riconducibili:

- quanto a circa 1,9 milioni di euro a fatture emesse dalle società del gruppo GH per interessi di mora che sarebbero maturati su presunti ritardati pagamenti;
- quanto a 2,3 milioni di euro a caparre confirmatorie corrisposte da Green 9 s.r.l. a Risanamento s.p.a. e Tradital s.r.l. in relazione ai contratti preliminari di compravendita immobiliare del 26 maggio 2008, rimasti inadempiti per volontà della promissaria acquirente Green 9 s.r.l.; di tale importo la stessa Green 9 aveva chiesto il rimborso in via giudiziale avanti al Tribunale di Milano.

Di contro le società del Gruppo Risanamento, per parte loro avevano richiesto ;

- che venisse dichiarata l'illegittimità del rifiuto di Green 9 di adempiere ai predetti contratti preliminari, con conseguente loro diritto di trattenere le caparre confirmatorie incassate sia nell'ambito del giudizio pendente dinanzi alla Corte di Cassazione, sia nei giudizi pendenti dinanzi al Tribunale di Milano;
- domanda di risarcimento del danno (avanzata da Milano Santa Giulia) per un importo compreso fra 7 e 11 milioni di euro, nei confronti delle società Sadi Servizi Industriali e Ecoitalia ritenute inadempienti ad un contratto di appalto di opere di bonifica del 18 novembre 2002 e
- domanda di restituzione del corrispettivo pagato alla società Plurifinance s.r.l. da Immobiliare Cascina Rubina s.r.l. per l'importo di € 4,0

Con la conclusione della transazione le società del Gruppo Risanamento hanno rinunciato integralmente alle proprie pretese creditorie e risarcitorie, ma (i) hanno trattenuto definitivamente le caparre confirmatorie che erano state loro corrisposte da Green 9 s.r.l. per l'importo di 2,3 milioni di euro ed (ii) hanno estinto, senza nulla corrispondere, il debito (pari a circa 1,9 milioni di euro) relativo alle pretese per interessi di mora avanzate in via stragiudiziale dalle società del Gruppo GH. Pertanto gli effetti economici complessivi registrati come proventi positivi non ricorrenti sono pari a circa 4,2 milioni di euro.

b) Progetti di sviluppo

Area Milano Santa Giulia

Il dissequestro totale dell'area intervenuto nel 2015 ha rappresentato un elemento essenziale per il rilancio del Progetto di sviluppo di Milano Santa Giulia; conseguentemente sono proseguite le attività propedeutiche sia alla approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che alla definizione del progetto di bonifica dell'area (zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte nello specifico.

Macrounità 1 (Zona Sud/Rogoredo)

E' stato siglato un accordo in esclusiva con Punto Service Scarl (una primaria società fornitrice di servizi assistenziali alla persona) per la costruzione e la gestione di una struttura da 120 posti letto di complessivi 5.200 mq circa. Nel gennaio 2016 la suddetta società ha sciolto la riserva relativa alla due diligence dichiarando il proprio interesse a proseguire la valutazione sulla fattibilità dell'operazione; conseguentemente è stato redatto un progetto che attualmente è all'esame delle rispettive strutture tecniche per definirne i costi di realizzazione. Contemporaneamente, è stato avviato il processo amministrativo teso al rilascio del permesso di costruire.

Con riferimento ai lavori relativi alla piazza antistante il complesso SKY, si segnala che gli stessi hanno avuto una sospensione, in relazione alla richiesta da parte del Comune di alcune varianti progettuali che sono state approvate con un nuovo permesso di costruire rilasciato lo scorso 8 marzo 2016. Alla data odierna i lavori sono in stato avanzato e si prevede che vengano terminati entro il corrente anno.

Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze "Ellisse") – Zona Nord

Il lungo lavoro di confronto con l'Amministrazione Comunale e con tutti gli Enti preposti al fine di definire gli aspetti quantitativi di offerta dei servizi pubblici e spazi verdi e delle superfici edificabili si è concretizzato con la delibera di Giunta del 22 gennaio 2016 che ha approvato il progetto presentato nel gennaio 2014 cristallizzando le superfici edificabili nonché le opere di urbanizzazione a corredo; conseguentemente è stato promosso l'Accordo di Programma inviando il progetto in Regione Lombardia per il prosieguo dell'iter amministrativo. A tal riguardo si fa presente che lo stesso ha subito un rallentamento nel secondo trimestre 2016 in considerazione delle elezioni amministrative che hanno coinvolto il Comune di Milano.

Si ricorda che la scadenza dell'attuale Convenzione (marzo 2015) è prorogata al 16 marzo 2018 ai sensi e per gli effetti del D.L. 21 giugno 2013 n° 69 (decreto "Salva Italia"). In aggiunta si evidenzia che il "Legittimo impedimento" connesso al provvedimento di sequestro intercorso (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) ha prorogato il cronoprogramma per l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla Convenzione per pari periodo.

Con riferimento al Piano di bonifica delle "aree Nord" si fa presente che alla fine del mese di giugno 2016 è stata depositata la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale a fronte del ricorso presentato da Milano Santa Giulia Spa.

A tal riguardo si ricorda che in data 22 gennaio 2014 era stata presentata l'Analisi di Rischio quale primo atto funzionale alla redazione della versione finale del Progetto di Bonifica. In data 27 marzo 2014 la Conferenza dei Servizi aveva analizzato l'Analisi di Rischio imponendo alla società una serie di prescrizioni basate su un'interpretazione più restrittiva della normativa entrata in vigore nell'agosto 2013 nonché invitando la società ad adottare come quadro analitico i dati connessi alle valutazioni dei delegati alle indagini della Procura e non quelli del Piano di caratterizzazione approvato dagli Enti. La società si era riservata di valutare la legittimità di tali richieste e conseguentemente, a tutela dei propri interessi, aveva presentato ricorso di fronte al Tribunale

Amministrativo Regionale (TAR) chiedendo la sospensiva delle decisioni di cui alla sopra citata conferenza dei Servizi.

La sentenza emessa dal TAR - pur rigettando le opposizioni avanzate dalla società alle prescrizioni che in sede di Conferenza dei Servizi del marzo 2014 gli Enti competenti avevano emesso sul progetto di Analisi di Rischio presentato - ha nella sostanza confermato quanto da sempre dichiarato dalla Società ovvero che non è mai stato apportato nuovo materiale proveniente dall'esterno del sito. Conseguentemente l'area non poteva e non può essere considerata una discarica e parimenti i suoi terreni non possono essere considerati "matrice rifiuto", da portare via "tout court"; gli stessi, al contrario, devono essere trattati e bonificati laddove vi siano dei superamenti accertati.

Alla luce della sopracitata sentenza e considerata l'evoluzione delle attività svolte e di tutti i dati raccolti sull'area, la società ERM (società di primario standing internazionale) ha proceduto ad una nuova determinazione della stima dei costi di bonifica.

Si evidenzia che la nuova stima dei costi (che risulta essere in linea con quelle precedentemente effettuate) è stata prodotta utilizzando un modello deterministico, invece di quello stocastico insito nel metodo utilizzato per le stime precedentemente predisposte (*Analisi MonteCarlo*). Si è infatti verificata nel corso degli anni una riduzione dell'incertezza tramite l'acquisizione di nuovi dati, ed inoltre si sono meglio chiariti i possibili scenari percorribili.

Tenuto altresì conto che alla luce di alcune normative approvate nel corso di questi anni era stato prudenzialmente aumentato nel 2014 l'accantonamento in previsione di un aumento del materiale da trattare, si ritiene - con il conforto del parere della società specializzata ERM - che il fondo stanziato ad oggi per le future opere di bonifica sia congruo e ciò anche in considerazione di quanto emerso dalla sentenza del TAR.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

Nel periodo in esame è stata effettuata la cessione dell'immobile di Amiens per un importo di euro 2,1 milioni di euro a fronte di un valore di carico consolidato di circa 1,9 milioni di euro.

Con riferimento al processo di vendita del portafoglio immobiliare costituito dai seguenti tre asset: "Complesso SKY", "Torri del Quartesolo" e "Grosio", previsto nelle linee guida strategiche di Gruppo 2016/2017 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2016 (e comunicato al mercato in pari data) è stato conferito mandato congiunto agli advisor CBRE e Leonardo & Co, per l'assistenza nella dismissione di detti immobili, attraverso un processo strutturato e competitivo nazionale ed internazionale.

Nello specifico:

- il processo ha avuto inizio nello scorso mese di marzo; gli advisor hanno contattato 125 investitori compresi tra (i) operatori real estate nazionali ed internazionali (ii) fondi di private equity (iii) investitori istituzionali (iv) family offices;

- sono stati inviati complessivamente 79 teaser ai rispettivi investitori; di questi 25 hanno sottoscritto un accordo di riservatezza ed hanno avuto accesso all'information memorandum;
- nel corso del processo alcuni offerenti hanno manifestato interesse verso i Lotti Sud (aree immediatamente edificabili all'interno del progetto Milano Santa Giulia) mentre non si è avuto adeguato riscontro per gli asset minori;

Dopo aver individuato, sulla base delle offerte non vincolanti ricevute, una *short list* di offerenti, il processo è entrato nella sua seconda fase, in forza della quale Risanamento ha richiesto ai partecipanti di presentare le proprie offerte vincolanti entro il termine del 28 ottobre 2016.

Si fa presente altresì che - a seguito della sottoscrizione nel febbraio scorso di un *confidentiality agreement* finalizzato allo svolgimento di una iniziale due diligence documentale sul progetto Milano Santa Giulia - Lend Lease (primario gruppo quotato australiano del settore real estate) ha confermato il proprio interesse verso l'iniziativa di sviluppo immobiliare, apprezzandone il mix di destinazioni di cui si compone e lo stato avanzato del suo iter urbanistico, formulando una non binding proposal avente ad oggetto una possibile cooperazione con il Gruppo Risanamento - da attuarsi mediante un *development agreement* - nello sviluppo congiunto dell'intero progetto Milano Santa Giulia (con esclusione del complesso SKY) e contenente la richiesta di un periodo di esclusiva per gli ulteriori approfondimenti.

Al riguardo il Consiglio di Amministrazione tenutosi il 19 settembre 2016 ha deliberato di concedere a Lend Lease l'esclusiva, dando mandato al Presidente di sottoporre a Lend Lease per sua accettazione un accordo che ne disciplini i termini con le seguenti modalità:

- un primo periodo della durata di tre mesi a decorrere dal 23 settembre 2016, finalizzato al completamento della due diligence ed alla definizione di un *businessplan* condiviso da entrambe le società;
- un secondo periodo, da riconoscersi all'esito positivo delle attività di cui sopra, della durata di ulteriori tre mesi, finalizzato alla definizione degli accordi.

Tenuto conto che il processo strutturato di vendita avviato da Risanamento S.p.A. (e sopra richiamato) ricomprende nel proprio integrato perimetro anche i c.d. Lotti Sud, collocati all'interno del progetto Milano Santa Giulia, Risanamento ha invitato Lend Lease a partecipare alla gara per i suddetti Lotti Sud, agli stessi termini e alle stesse condizioni degli altri partecipanti.

In data 20 settembre 2016 Lend Lease ha comunicato di accettare l'accordo di esclusiva secondo i termini sopra indicati.

Si segnala che Lend Lease è un gruppo quotato australiano che opera a livello internazionale nel settore del *real estate*, delle grandi rigenerazioni urbane e delle infrastrutture, con investimenti in Australia, Asia, Americhe ed Europa.

6 - Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2016 espone un risultato netto negativo di 15,7 milioni di Euro, contro una perdita netta di 27,5 milioni di Euro registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Al fine di facilitare l'analisi complessiva della situazione economica e patrimoniale del Gruppo Risanamento, si presentano di seguito gli schemi sintetici e/o riclassificati del "conto economico" e dello "stato patrimoniale". Le principali grandezze, o gli scostamenti più significativi rispetto ai periodi precedenti, sono sinteticamente illustrati e commentati, rinviando per ulteriori dettagli alle note illustrative ai prospetti contabili consolidati.

Per quanto concerne invece la situazione finanziaria, il prospetto della "Posizione Finanziaria Netta" è supportato dall'esame delle proprie differenti componenti. Ulteriori e complementari informazioni vengono fornite nel "Rendiconto finanziario" e nelle relative note illustrative.

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

€/000	30-set-16	30-set-15
Ricavi	8.224	3.113
Produzione interna	(870)	1.155
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	7.354	4.268
Costi esterni operativi	(9.903)	(11.465)
VALORE AGGIUNTO	(2.549)	(7.197)
Costi del personale	(3.101)	(3.141)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(5.650)	(10.338)
Ammortamenti ed accantonamenti	(1.918)	(1.412)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(7.568)	(11.750)
Risultato dell'area accessoria	(311)	(503)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	2.440	271
Risultato dell'area straordinaria	(459)	(65)
Oneri finanziari	(10.358)	(11.339)
RISULTATO LORDO	(16.256)	(23.386)
Imposte sul reddito	(478)	(67)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(16.734)	(23.453)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	1.078	(4.023)
RISULTATO NETTO	(15.656)	(27.476)

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà di immobili come detto in precedenza, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 7,4 milioni di Euro, si raffronta con il dato del 30 settembre 2015 (4,3 milioni di Euro); lo scostamento è da attribuire in buona parte agli effetti derivanti dalla contabilizzazione di parte dei proventi positivi non ricorrenti rivenienti dalla transazione con il gruppo G.H. e dal rilascio di alcuni fondi in esubero.

I “costi esterni operativi” (pari a 9,9 milioni di Euro al 30 settembre 2016) - che proseguono nella loro dinamica in diminuzione ormai di diversi esercizi - evidenziano una riduzione rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2015 (11,5 milioni di Euro); tali costi si riferiscono principalmente a spese correlate alla gestione e valorizzazione degli immobili (3,9 milioni di Euro), a costi per prestazioni professionali e costi legali e notarili (1,3 milioni di Euro), ad emolumenti per organi sociali (0,8 milioni di Euro) ed a oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni (2,4 milioni di Euro).

I “costi del personale” risultano sostanzialmente invariati rispetto a quanto rilevato nei primi nove mesi dello scorso esercizio.

Il risultato dell’area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) è positivamente influenzato dalla quota parte dei proventi positivi non ricorrenti registrati a seguito della transazione con il gruppo G.H.

La voce “oneri finanziari”, che al 30 settembre 2016 ammonta a circa 10,4 milioni di Euro, risulta in diminuzione rispetto a quanto rilevato nel corrispondente periodo dell’esercizio precedente (ammontante a circa 11,3 milioni di Euro); tale riduzione è riconducibile principalmente agli effetti derivanti dalla rinegoziazione del finanziamento IntesaSanpaolo/Hypo dello scorso dicembre.

Relativamente alla struttura patrimoniale del Gruppo si rimanda al seguente prospetto:

€/000	30-set-16	31-dic-15	30-set-15
Attività non correnti	70.293	291.059	291.075
Attività correnti	735.493	742.594	746.804
Attività destinate alla vendita	222.187	5.200	5.200
Passività non correnti	(118.505)	(131.473)	(121.110)
Passività correnti	(28.889)	(31.861)	(34.191)
CAPITALE INVESTITO NETTO	880.579	875.519	887.778
Patrimonio netto di Gruppo	241.240	256.740	277.550
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	241.240	256.740	277.550
Posizione Finanziaria Netta	639.339	618.779	610.228
MEZZI FINANZIARI NETTI	880.579	875.519	887.778

Il “Capitale investito netto” al 30 settembre 2016, si presenta in linea rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2015 ed al 30 settembre 2015.

Si evidenzia, rispetto al dato del 31 dicembre 2015 ed al 30 settembre 2015, l’incremento della voce “Attività destinate alla vendita” da attribuirsi alla riclassifica del complesso Sky a discapito della voce attività non correnti.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 241,2 milioni di Euro positivi contro i 256,7 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2015 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
● Passività finanziarie correnti	(417.743)	(413.634)	(441.526)
● Passività finanziarie non correnti	(4.013)	(249.106)	(253.278)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	(237.540)	0	0
● Disponibilità e cassa	19.709	43.703	84.271
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	248	258	305
Posizione Finanziaria Netta	(639.339)	(618.779)	(610.228)

In particolare, si precisa che:

- le **“Passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 416,2 milioni di euro, i debiti per leasing per 1,3 milioni di euro e la valutazione del *mark to market* degli strumenti derivati di copertura tasso per 0,2 milioni di euro.

- le **“Passività finanziarie non correnti”** accolgono esclusivamente le quote a medio e lungo termine (scadenza oltre i 12 mesi) delle passività per locazioni finanziarie per 4,0 milioni di euro.

- le **“Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita”** evidenziano il debito strettamente correlato al complesso immobiliare Sky pari a 246 milioni di euro al netto delle disponibilità liquide vincolate pari a 7,6 milioni di euro. Il debito è rettificato in diminuzione, nell’ambito del criterio del “costo ammortizzato” previsto dai principi contabili internazionali, dell’importo degli oneri accessori ai finanziamenti pari a 0,9 milioni di euro.

- i **“Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 0,2 milione di euro.

- le **“Disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 3,0 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

A seguito della richiesta Consob del 14 luglio 2009 n. 9065323, si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Controllante Risanamento S.p.A.:

(valori in €/000)

	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
● Passività finanziarie correnti	(567.170)	(552.332)	(522.315)
● Passività finanziarie non correnti	0	(7.368)	(14.643)
● Disponibilità e cassa	5.332	11.434	19.794
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	412.348	395.976	368.692
Posizione Finanziaria Netta	(149.490)	(152.291)	(148.472)

A maggior chiarimento, si precisa che:

Le passività finanziarie correnti includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 319,0 milioni di euro, debiti per finanziamenti da controllate per 248,0 milioni di euro e la valutazione del *mark to market* degli strumenti derivati di copertura tasso per 0,2 milioni di euro.

Le passività finanziarie non correnti non risultano valorizzate a seguito della riclassificazione nelle passività correnti dei finanziamenti che ad oggi hanno una scadenza non superiore ai 12 mesi.

I crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 412,0 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,3 milioni di euro.

Le disponibilità e cassa sono relative a disponibilità presso le banche, di cui Euro 2,5 milioni vincolate e oggetto di garanzia.

7 - Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2016 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 639 milioni di euro (negativa).

In particolare, l'indebitamento netto ha registrato negli ultimi tre anni la seguente evoluzione:

	31 dic 13	31 dic 14	31 dic 15	30 set 16
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	1.824(*)	443	619	639

(*) gli importi includono il prestito obbligazionario convertendo

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 14 luglio 2009 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2016 che alla data di redazione della presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

Si ricorda che sono state formulate alle banche (anche azioniste della Società) richieste concernenti la proroga del termine di rimborso al 31 dicembre 2017 per i seguenti finanziamenti:

- o Linea di backup per rimborso POC (pari a circa 221 milioni di euro);
- o Linea di credito per cassa anticipazione rimborso iva (pari a 20 milioni di euro);
- o Debiti non ipotecari – chirografari residui (pari a circa 12 milioni di euro);
- o Debito per differenziali maturati su IRS ristrutturato relativo al contratto di finanziamento in capo a MSG Residenze (pari a circa 15 milioni di euro).

A tal riguardo si evidenzia che ad oggi gli organismi tecnici dei principali istituti coinvolti hanno già manifestato plurimi e formali riscontri circa il positivo accoglimento delle suddette richieste comunicando la disponibilità a sottoporle con parere positivo ai propri competenti organi deliberanti.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti (e non ancora pagati in quanto soggetti a verifiche) alla data del 30 settembre 2016 è di 3,1 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 1,6 milioni al 31 dicembre 2015 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso e in contestazione sono pari a 1,7 milioni di euro contro i 2,4 milioni di euro al 31 dicembre 2015.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2016 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2016 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso.

Rischi correlati ai contenziosi

I contenziosi che interessano il Gruppo Risanamento non comportano rischi economici che non siano stati debitamente rappresentati anche attraverso l'appostazione di adeguati fondi. La periodica analisi dei singoli contenziosi, con il supporto anche di legali esterni, consente di rivedere periodicamente gli accantonamenti effettuati in ragione dello stato delle cause.

Alla data del 30 settembre non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi fiscali

Di seguito vengono segnalate le novità intercorse rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2015.

Risanamento S.p.A.

In data 7 marzo 2016 la Direzione Regionale della Lombardia, Ufficio Grandi Contribuenti, ha disposto in autotutela l'annullamento dell'atto di contestazione n. TMBCOP00176/2013; detto atto, relativo al periodo d'imposta 2006, recava irrogazione di sanzioni per Euro 306.000.

In data 17 marzo 2016 la società ha presentato in autotutela l'istanza di annullamento dell'avviso di accertamento TMB0C4P01188 - Irap 2010 e di riduzione degli imponibili accertati con l'avviso di accertamento TMB0E4P01044 - Ires 2010

In data 4 maggio 2016 la società ha presentato “Istanza di computo in diminuzione delle perdite dai maggiori imponibili derivanti dall’attività di accertamento nei confronti dei soggetti che aderiscono al consolidato nazionale” (IPEC) a copertura integrale degli imponibili rideterminati in autotutela in relazione all’avviso di accertamento TMB0E4P01044 Ires 2010.

In data 18 maggio 2016, a seguito di accoglimento dell’autotutela e dell’IPEC sono stati definiti gli avvisi di accertamento TMB0C4P01188 - Irap 2010 e TMB0E4P01044 -Ires 2010 col pagamento di sanzioni residuali per complessivi Euro 166,66.

Infine con riferimento al ricorso avverso l’avviso di accertamento n. TMB081H00947-Ires 2005, riguardante il rilievo sulla plusvalenza realizzata con la cessione della partecipazione di Icaro Real Estate Spa, l’udienza di trattazione ha subito vari rinvii su istanza congiunta delle parti in conseguenza di contatti esplorativi volti alla verifica di una eventuale composizione stragiudiziale della vertenza. Nel corso dell’ultima udienza tenutasi in data 5 luglio 2016 la Commissione Tributaria Provinciale ha disposto il rinvio a nuovo ruolo dell’udienza di trattazione.

Milano Santa Giulia

Tra l’11 luglio ed il 19 settembre 2016 la Commissione Tributaria Provinciale ha disposto il rinvio della discussione dei ricorsi avverso i seguenti atti:

- avviso di accertamento T9B03BN03834 – Ires Irap e IVA 2003, e avviso di accertamento T9B06BN03526 – IVA 2004; l’udienza è stata fissata per il giorno 28 novembre 2016;
- avviso di accertamento T9B08BN03529 – Ires 2007; l’udienza è stata fissata per il giorno 5 dicembre 2016;
- avviso di accertamento T9B03BN03525 – Ires e Irap 2004, e avviso di accertamento T9B03BN03527 – Irap 2007; l’udienza è stata fissata per il giorno 28 novembre 2016.
- avviso di accertamento TMB085B00447 – Ires 2005; l’udienza è stata fissata per il giorno 19 dicembre 2016;
- avviso di accertamento TMB085B00448 - Ires 2006; l’udienza è stata fissata per il giorno 12 dicembre 2016;
- avviso di accertamento T9B08BN03531 – Ires 2008; l’udienza è stata fissata per il giorno 5 dicembre 2016.

Tutti questi rinvii sono stati concessi, a seguito di istanze di rinvio presentate congiuntamente dalle parti in conseguenza di contatti esplorativi volti alla verifica di una eventuale composizione stragiudiziale delle vertenze.

RI Investimenti S.r.l.

In data 20 gennaio 2016 la Direzione Provinciale I di Milano ha avviato una verifica fiscale ai fini delle imposte dirette ed IVA per il periodo d’imposta 2011.

La verifica, che si è conclusa in data 22 aprile 2016 con la consegna del Processo Verbale di Constatazione, non ha evidenziato alcun rilievo ai fini Ires, Irap ed IVA.

8 - Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

In merito ai rapporti intrattenuti dal Gruppo con parti correlate si precisa che tali rapporti rientrano nell'ambito dell'ordinaria gestione e sono regolati a condizioni di mercato.

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese collegate e altre correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Attività destinate alla vendita	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali	Passività correl. ad att. destinate alla vendita
Società Collegate	248							
Società Correlate (Istituti di credito)		7.577	51	7.564		(297.916)		(146.442)
Altre società Correlate							(648)	
Totale	248	7.577	51	7.564		(297.916)	(648)	(146.442)

I rapporti finanziari sono comprensivi di interessi liquidati a tassi di mercato.

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari	Risultato da attività dest. alla vendita
Società Correlate (Istituti di credito)			(896)	1	(7.684)	(3.923)
Altre società Correlate	970	438				
Totale	970	438	(896)	1	(7.684)	(3.923)

9 - Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, e correlate

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, e correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	412.100		6.321		(247.977)	(45.201)
Società Collegate	248					
Società Correlate (Istituti di credito)		2.914	51		(217.213)	
Altre società Correlate			0			(648)
Totale	412.348	2.914	6.372		(465.190)	(45.849)

I rapporti finanziari sono comprensivi di interessi liquidati a tassi di mercato.

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.761			9.546	(5.854)
Società Correlate (Istituti di credito)			(138)	0	(6.640)
Altre società Correlate	970	438			
Totale	2.731	438	(138)	9.546	(12.494)

Tutte le operazioni sono regolate a condizioni di mercato e quindi non producono nocimento al risultato, non arrecando pertanto alcun pregiudizio al patrimonio della Società né su quello delle società controparti.

10 - Eventi successivi

- Con riferimento alla operazione di incorporazione posta in essere da Immobiliare Cascina Rubina Srl, già descritta in precedenza, in data 27 ottobre 2016, decorso ai sensi dell'art. 2503, primo comma, del Codice Civile, il termine di 60 (sessanta) giorni dalla iscrizione presso il competente Registro delle Imprese di Milano delle sopra citate deliberazioni e non essendo intervenute opposizioni nei termini di legge, è stato perfezionato l'atto di fusione. Gli effetti della fusione nei confronti dei terzi ai sensi dell'art. 2504-bis, primo comma, del codice civile, decorreranno dalla data dell'ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione prescritte dall'art. 2504 del codice civile presso il competente Registro delle Imprese. Ai fini contabili e fiscali gli effetti della presente fusione saranno imputati al bilancio della Società Incorporante a far data dal primo giorno del periodo d'imposta in cui la fusione avrà effetto civilistico, e cioè dal primo gennaio 2016.
- Con riferimento al processo strutturato di vendita avviato da Risanamento S.p.A. si fa presente che in data odierna il Consiglio di Amministrazione ha preso atto delle seguenti comunicazioni pervenute:
 - - in data 27 ottobre 2016, da parte di Ardian France, mediante la quale la stessa ha manifestato il proprio interesse all'acquisizione del Complesso Sky e dei Lotti Sud, dichiarandosi disponibile a formulare una propria offerta vincolate nel termine di 60 giorni a fronte della concessione di un periodo di esclusiva di pari durata;
 - in data 28 ottobre, da parte di Coima Sgr, mediante la quale la stessa ha manifestato il proprio interesse all'acquisizione del Complesso Sky, dichiarandosi disponibile a formulare una propria offerta vincolante a fronte di un periodo di esclusiva sino al 31 gennaio 2017;
 - in data 28 ottobre, da parte di Lend Lease, mediante la quale la stessa ha formulato la propria offerta non vincolante avente ad oggetto lo sviluppo congiunto dei Lotti Sud, con richiesta di un periodo di esclusiva sino al 31 marzo 2017.

Al riguardo, essendo le comunicazioni pervenute a ridosso della odierna riunione di CdA, il Consiglio si è riservato di approfondirne e valutarne i contenuti nei prossimi giorni, rimandando ogni decisione alla prossima riunione che verrà convocata per il giorno 4 novembre p.v.

11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2015 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione si conferma che l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2016, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" e di "reddito" presenti in portafoglio e si focalizzerà nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. Quest'ultima relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentrerà sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma mentre per l'area Sud (già edificata per l'85%) potrà prevedere – qualora ve ne siano le condizioni – l'inizio della realizzazione dei fabbricati ad uso terziario dei lotti già disponibili per l'edificazione.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2016 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti delle eventuali cessioni, risulterà di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2015.

12 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
Attività immateriali					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-	1	-
- Attività immateriali a vita definita		-	-	1	-
Attività materiali	1)				
- Investimenti immobiliari		31	219.671	219.361	(219.640)
- Immobili di proprietà		41.283	42.612	43.057	(1.329)
- Altri beni		5.589	5.650	5.668	(61)
		46.903	267.933	268.086	(221.030)
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-	-
- Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)		1	1	6	-
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		248	258	289	(10)
<i>di cui con parti correlate</i>		248	258	289	(10)
- Crediti vari e altre attività non correnti		23.389	23.125	22.982	264
		23.638	23.384	23.277	254
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		70.541	291.317	291.364	(220.776)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	704.213	705.080	706.543	(867)
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	31.280	37.514	40.261	(6.234)
<i>di cui con parti correlate</i>		51	55	944	(4)
Titoli e partecipazioni		-	-	16	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	19.709	43.703	84.271	(23.994)
<i>di cui con parti correlate</i>		7.577	13.442	49.325	(5.865)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		755.202	786.297	831.091	(31.095)
Attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		7.564	-	-	7.564
<i>di cui con parti correlate</i>		7.564	-	-	7.564
di natura non finanziaria		224.918	5.200	5.200	219.718
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		232.482	5.200	5.200	227.282
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		1.058.225	1.082.814	1.127.655	(24.589)
Patrimonio netto:	7)				
quota di pertinenza della Capogruppo		241.240	256.740	277.550	(15.500)
quota di pertinenza dei Terzi		-	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		241.240	256.740	277.550	(15.500)
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	8)	4.013	249.106	253.278	(245.093)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	142.316	140.562	(142.316)
Benefici a dipendenti		1.780	1.836	1.786	(56)
Passività per imposte differite		9.591	12.030	13.394	(2.439)
Fondi per rischi e oneri futuri	9)	90.857	111.253	92.076	(20.396)
Debiti vari e altre passività non correnti	10)	16.277	6.354	13.854	9.923
<i>di cui con parti correlate</i>		336	335	335	1
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		122.518	380.579	374.388	(258.061)
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	11)	417.743	413.634	441.526	4.109
<i>di cui con parti correlate</i>		297.916	296.656	295.246	1.260
Debiti tributari	12)	7.014	1.967	1.893	5.047
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	13)	21.875	29.894	32.298	(8.019)
<i>di cui con parti correlate</i>		312	312	312	0
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		446.632	445.495	475.717	1.137
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		245.104	-	-	245.104
<i>di cui con parti correlate</i>		146.442	-	-	146.442
di natura non finanziaria		2.731	-	-	2.731
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		247.835	-	-	247.835
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		816.985	826.074	850.105	(9.089)
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		1.058.225	1.082.814	1.127.655	(24.589)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	3° trimestre 2016	al 30.9.2016	3° trimestre 2015	al 30.9.2015	variazioni a - b	
			a		b	assolute	%
Ricavi	14)	651	4.067	694	2.358	1.709	72
<i>di cui con parti correlate</i>		323	970	323	970	-	
Variazione delle rimanenze	3)	506	(870)	454	1.155	(2.025)	(175)
Altri proventi	15)	2.458	4.157	154	755	3.402	451
<i>di cui con parti correlate</i>		145	438	150	732	(294)	
Valore della produzione		3.615	7.354	1.302	4.268	3.086	72
Costi per servizi	16)	(2.895)	(8.869)	(3.171)	(10.367)	1.498	(14)
<i>di cui con parti correlate</i>		(287)	(896)	(254)	(940)	44	
Costi del personale		(945)	(3.101)	(957)	(3.141)	40	(1)
Altri costi operativi	17)	(455)	(1.879)	(470)	(1.605)	(274)	17
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(680)	(6.495)	(3.296)	(10.845)	4.350	(40)
Ammortamenti		(456)	(1.385)	(469)	(1.408)	23	(2)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(187)	(458)	286	(65)	(393)	605
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(1.323)	(8.338)	(3.479)	(12.318)	3.980	(32)
Proventi finanziari	18)	2.157	2.440	91	271	2.169	800
<i>di cui con parti correlate</i>		-	1	1	1	0	
Oneri finanziari	19)	(3.450)	(10.358)	(3.747)	(11.339)	981	(9)
<i>di cui con parti correlate</i>		(2.578)	(7.684)	(2.522)	(7.681)	(3)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.616)	(16.256)	(7.135)	(23.386)	7.130	(30)
Imposte sul reddito del periodo		(81)	(478)	11	(67)	(411)	613
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.697)	(16.734)	(7.124)	(23.453)	6.719	(29)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	20)	938	1.078	(1.485)	(4.023)	5.101	(127)
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.440)	(3.923)	(1.469)	(3.568)	(355)	10
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(1.759)	(15.656)	(8.609)	(27.476)	11.820	(43)
Attribuibile a:							
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		(1.759)	(15.656)	(8.609)	(27.476)	11.820	(43)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-	-

(euro)	a	b	Variazioni a - b	
			assolute	%
- Utile (perdita) per azione base:				
- da attività in funzionamento	(0,009)	(0,013)	0,004	(29)
- da attività destinate alla vendita	0,001	(0,002)	0,003	(127)
Utile (perdita) per azione base	(0,008)	(0,015)	0,007	(43)

In ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per il terzo trimestre 2016 sia per il terzo trimestre 2015.

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	3° trimestre 2016	al 30.9.2016 a	3° trimestre 2015	al 30.9.2015 b	variazioni a - b	
					assolute	%
Utile (perdita) del periodo	(1.759)	(15.656)	(8.609)	(27.476)	11.820	(75)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'utile (perdita) d'esercizio						
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo	55	215	105	362	(160)	(74)
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte	(15)	(59)	(29)	(100)	44	(75)
	40	156	76	262	(116)	(74)
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	(1.719)	(15.500)	(8.533)	(27.214)	13.781	(89)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	(1.719)	(15.500)	(8.533)	(27.214)	13.781	(89)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-	-

Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto consolidato

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2016

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2016	382.302	(240)	(1.097)	(124.225)	256.740		256.740
Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2016							
Fair value attività finanziarie		156			156		156
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto		156			156		156
Utile (perdita) netto del periodo				(15.656)	(15.656)		(15.656)
Saldo al 30 settembre 2016	382.302	(84)	(1.097)	(139.881)	241.240		241.240

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2015

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2015	382.302	(580)	(1.097)	(75.861)	304.764		304.764
Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2015							
Fair value attività finanziarie		262			262		262
Totale utili (perdite) del periodo rilevate direttamente a patrimonio netto		262			262		262
Utile (perdita) netto del periodo				(27.476)	(27.476)		(27.476)
Saldo al 30 settembre 2015	382.302	(318)	(1.097)	(103.337)	277.550		277.550

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	3° trimestre 2016	3° trimestre 2015	31.12.2015
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(15.656)	(27.476)	(48.364)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	1.396	4.461	7.039
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	10		2.137
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(3.928)	25	46
Variazione fondi	(2.438)	3.141	22.368
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	233	540	(852)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(1.033)	(1.404)	(2.031)
Cessioni di portafoglio immobiliare	2.112	280	280
Variazione netta delle attività e passività commerciali	(854)	(120.426)	(127.522)
<i>di cui parti correlate</i>	4	(2.685)	(2.131)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(20.154)	(140.859)	(146.899)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(134)	(26.354)	(28.778)
Cessioni di attività materiali			
Investimenti/cessioni in partecipazioni		97	97
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie	(473)	368	222
<i>di cui parti correlate</i>	1	(668)	1.034
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(607)	(25.889)	(28.459)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	4.335	(1.446)	(33.404)
<i>di cui parti correlate</i>	5.386	(122.474)	(119.310)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	4.335	(1.446)	(33.404)
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	(16.426)	(168.194)	(208.762)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	43.703	252.465	252.465
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	27.277	84.271	43.703

(migliaia di euro)	3° trimestre 2016	3° trimestre 2015	31.12.2015
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	5.306	6.516	6.218
Imposte sul reddito pagate	4.532	513	639
Interessi pagati	9.876	14.046	20.430

13 - Note illustrative

Informazioni societarie

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Bonfadini n. 148 che, di concerto con le società controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo Risanamento” o “il Gruppo”), prevede come congiunto oggetto principale l’attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 28 ottobre 2016.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2016 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2015 si segnala la liquidazione della “società controllata consolidata con il metodo integrale” Etoile Deuxième S.à.r.l.

Rispetto al 31 dicembre 2015 invece non si segnalano ingressi o uscite.

Al 30 settembre 2016 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2016		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	13	9	22
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	14	9	23

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione sono gli stessi illustrati nell’ambito del “bilancio consolidato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2015 alla quale si rimanda mentre per i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1^a gennaio 2016, si rinvia a quanto dettagliatamente esposto nella Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2016.

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 ai quali si rimanda.

In ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per i primi tre trimestri del 2016 sia per i primi tre trimestri del 2015.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

I principi contabili utilizzati sottintendono soddisfatto, per l'arco dei prossimi dodici mesi, il requisito della continuità aziendale.

Stagionalità

I ricavi generati nei primi tre trimestri dalle diverse attività operative del Gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle locazioni; si fa presente, peraltro, che la redditività connessa al processo di sviluppo immobiliare, anche in considerazione dell'entità delle opere in portafoglio, esplicita gli effetti in un arco temporale pluriennale.

I canoni di locazione manifestano invece un andamento sostanzialmente costante nel tempo.

Uso di stime

La preparazione del Resoconto intermedio di gestione, in applicazione degli IFRS, richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività, in particolare quelle relative al patrimonio immobiliare, delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data della relazione. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, altri accantonamenti e fondi.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflesse immediatamente a conto economico.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Attività materiali

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli “investimenti immobiliari” e degli “altri beni”, confrontati con il precedente esercizio:

	30.09.2016			31.12.2015		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Investimenti immobiliari	46	15	31	250.618	30.998	219.620
Immobilizzazioni in corso e acconti				51		51
	46	15	31	250.669	30.998	219.671
Immobili di proprietà	60.225	18.942	41.283	60.225	17.613	42.612
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	18.942	41.283	60.225	17.613	42.612
Altri beni	6.547	2.958	3.589	6.542	2.892	3.650
Acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.327	4.738	5.589	10.322	4.672	5.650
Totale	70.598	23.695	46.903	321.216	53.283	267.933

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	Ammor- tamenti e svalutazioni	30.09.2016
Investimenti immobiliari	219.620	129	(219.717)	(1)	31
Immobilizzazioni in corso e acconti	51		(51)		0
	219.671	129	(219.768)	(1)	31
Immobili di proprietà	42.612			(1.329)	41.283
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
	42.612	0	0	(1.329)	41.283
Altri beni	3.650	5		(66)	3.589
Acconti	2.000				2.000
	5.650	5	0	(66)	5.589
Totale	267.933	134	(219.768)	(1.396)	46.903

Tra gli “investimenti immobiliari” la riduzione è imputabile esclusivamente alla riclassifica del fabbricato SKY nella posta “attività destinate alla vendita”; la Società infatti ha avviato il processo di valorizzazione relativo all’immobile SKY mediante un processo strutturato di vendita; si

rimanda, per maggiori dettagli, al paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”. Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	30.09.2016	31.12.2015	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
Titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)	1	1	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	248	258	(10)
Crediti vari e altre attività non correnti	23.389	23.125	264
Totale	23.638	23.384	254

La voce “*titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto*” comprende la quota di partecipazione di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi.

La voce “*titoli e partecipazioni disponibili per la vendita (available for sale)*” si riferisce a una quota partecipativa di minoranza in una società.

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 8 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si ricorda che nel corso del periodo tali crediti sono stati svalutati per euro 10 mila; alla data del presente Resoconto il credito è esposto al netto di un fondo svalutazione di 181 mila euro.

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” sono quasi esclusivamente composti da crediti IVA chiesti a rimborso, comprensivi degli interessi maturati (per un totale di euro 23.296 migliaia).

Si ricorda che tale credito è in pegno agli istituti bancari che hanno erogato una linea di credito per cassa di euro 20 milioni quale anticipo su tale credito chiesto a rimborso.

Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	30.09.2016
• Prodotti in corso di lavorazione	653.570	1.030	(1.900)	652.700
• Prodotti finiti e merci	51.437			51.437
• Acconti	73	3		76
Totale	705.080	1.033	(1.900)	704.213

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2015. Si evidenziano tra gli “incrementi” le capitalizzazioni per opere di urbanizzazione ed i costi di progettazione sull’area Milano Santa Giulia e tra i “decrementi” la cessione del complesso immobiliare sito in Francia (Amiens) per un corrispettivo di 2.100 migliaia di euro che ha comportato la rilevazione di un margine lordo di euro 200 mila.

Nota 4 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Sono così composti:

	30.09.2016	31.12.2015	Variazione
Crediti commerciali:			
• Crediti verso clienti	295	2.106	(1.811)
• Crediti verso parti correlate	51	55	(4)
	346	2.161	(1.815)
Crediti vari e altre attività correnti:			
• Crediti verso altri	30.934	35.353	(4.419)
Totale	31.280	37.514	(6.234)

I “*crediti verso clienti*” sono esposti al netto del fondo svalutazione di 2.244 migliaia di euro determinato sulla base di valutazioni puntuali delle singole posizioni creditizie.

I “*crediti verso parti correlate*” sono riferiti a riaddebito di costi e sono indicati al paragrafo 8 (Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

La posta “*crediti verso altri*” è essenzialmente composta da crediti di natura tributaria il cui ammontare è pari a 29.708 migliaia di euro; tra questi si segnalano i crediti IVA per un importo di 28.821 migliaia di euro.

Nota 5 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 19.709 mila (di cui euro 7.577 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato nel paragrafo 8 cui si rimanda).

Il decremento, rispetto al 31 dicembre 2015 (ove l’ammontare delle disponibilità era di 43.703 migliaia di euro) è anche imputabile alla riclassifica tra le “*attività destinate alla vendita*” dei depositi bancari correlati al contratto di finanziamento sull’edificio SKY per un importo di 7.564 migliaia di euro (si rimanda alla Nota 6).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 3 milioni di euro (contro i 6,8 milioni vincolati al 31 dicembre 2015) ed è relativa a somme vincolate al pagamento di interessi su finanziamenti in essere, a garanzia di fidejussioni rilasciate e ad obblighi contrattuali.

Il saldo complessivo dei conti correnti intrattenuti con il sistema bancario è comprensivo delle competenze maturate.

Nota 6 – Attività destinate alla vendita e passività correlate ad attività destinate alla vendita

Tra le “*attività destinate alla vendita di natura finanziaria*” sono stati classificati depositi su conti correnti sorti in ossequio al contratto di finanziamento sull’edificio SKY per un importo di 7.564 migliaia di euro (interamente riferiti a parti correlate) di cui 7.534 migliaia vincolati.

Tra le “attività destinate alla vendita di natura non finanziaria” sono stati classificati:

- l’opera dell’artista Anisch Kapoor (per euro 5.200 mila) per la quale è stato rinnovato in mandato di vendita ad un intermediario;
- i fabbricati SKY per un valore di 219.718 migliaia di euro; la Società infatti ha avviato il processo di valorizzazione relativo ai suddetti immobili mediante un processo strutturato di vendita ad oggi in corso.

Tra le “passività correlate ad attività destinate alla vendita di natura finanziaria” sono state riclassificate tutte linee di finanziamento correlate con i fabbricati SKY (al netto dei relativi oneri accessori) il cui importo, al 30 settembre 2016, ammonta a 245.104 migliaia di euro (di cui 146.442 migliaia di euro riferite a parti correlate).

Infine tra “le passività correlate ad attività destinate alla vendita di natura non finanziaria” è stata classificata la fiscalità differita, pari a 2.731 migliaia di euro, connessa ai fabbricati SKY.

Nota 7 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto”, la variazione intervenuta nel periodo è dovuta al risultato del periodo ed alle valutazioni al mercato degli strumenti finanziari derivati.

A seguito dell’esecuzione integrale della conversione del “Prestito Obbligazionario Convertendo” il nuovo capitale sociale, la cui attestazione è stata depositata per l’iscrizione presso il Registro delle Imprese in data 3 giugno 2014, risulta sottoscritto e versato per euro 382.301.503,75 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

La Riserva da valutazioni a “fair value” è negativa per euro 84 mila e nel corso del periodo ha subito un miglioramento di euro 156 mila rispetto al dato del 31 dicembre 2015, ove tale riserva era negativa per euro 240 mila.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 8 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 4.013 migliaia di euro interamente riferite a banche terze.

	30.09.2016	31.12.2015	Variazione
Debiti verso banche non correnti	-	243.688	(243.688)
Altri debiti finanziari	-	455	(455)
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	4.013	4.963	(950)
Totale	4.013	249.106	(245.093)

Alla data della presente Relazione non vi sono “debiti verso banche non correnti”. Il decremento rispetto al 31 dicembre 2015 è imputabile alla riclassifica, tra le “passività correlate ad attività

destinate alla vendita” delle linee di finanziamento connesse ai fabbricati SKY; per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 6.

Gli *“altri debiti finanziari”* pari a euro 455 mila al 31 dicembre 2015 comprendevano esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati; tale posta nel presente Resoconto è classificata tra le *“Passività finanziarie correnti”*

Le *“passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine”* di euro 4.013 mila (euro 4.963 mila al 31 dicembre 2015) si riferiscono ai debiti per leasing scadenti oltre i 12 mesi.

Nota 9 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è decrementata di euro 20.396 mila, è così dettagliata:

	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	30.09.2016
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	21.062	3	(18.698)	2.367
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	76.883		(1.129)	75.754
Altri fondi	13.308	750	(1.322)	12.736
Totale	111.253			90.857

Il sensibile decremento riguarda il *“fondo per rischi di natura fiscale e tributaria”* ed è relativo alla riclassifica tra i debiti della quota di fondo connessa alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009, intercorsa in data 2 febbraio 2016, come ampiamente dettagliato nel paragrafo 5 *“Descrizione dei fatti più significativi del periodo”*. L’onere della conciliazione è stato rateizzato in più anni; la riclassifica è quindi stata effettuata per la quota corrente nei *“debiti tributari”* mentre per la quota non corrente tra i *“debiti vari e altre passività non correnti”*.

Per quanto riguarda il *“fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia”* si ricorda che la stima è stata confermata dal consulente esterno Erm Italia nel corso della relazione di aggiornamento effettuata del mese di luglio 2016.

Si segnala che nel corso del periodo in esame sono stati sostenuti costi in materia di ripristino ambientale pari a 1,3 milioni di euro.

Tra gli *“altri fondi”* si segnala un incremento nel periodo di 750 mila euro relativamente a un prudenziale accantonamento effettuato per adeguare il fondo per sopravvenienze passive strettamente connesse all’eventuale esito non positivo di un interpello presentato presso le autorità fiscali francesi.

Si segnalano infine decrementi per 1.322 migliaia di euro relativi quasi esclusivamente al rilascio di fondi in esubero.

Nota 10 – Debiti vari e altre passività non correnti

Tale posta, che ammonta a euro 16.277 mila contro i 6.354 mila al 31 dicembre 2015, comprende la quota non corrente (pari a euro 5.600 mila) del debito verso Milanosesto S.p.A. sorto a seguito dell’accordo sottoscritto nel corso del mese di febbraio 2014 a definizione delle controversie sorte in relazione al contratto di compravendita dell’area ex Falck stipulato nell’ottobre 2010.

Tale voce ricomprende anche la quota non corrente (pari a euro 10.133 mila) del debito verso l'erario sorto in relazione alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009.

Infine si segnalano anche 544 mila euro (di cui 336 mila verso parti correlate) di debiti verso inquilini per depositi cauzionali ricevuti che sono comprensivi degli interessi maturati.

Nota 11 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 417.743 migliaia di euro di cui 297.916 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	30.09.2016	31.12.2015	Variazione
Debiti verso banche correnti	416.199	412.378	3.821
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.294	1.256	38
Altre passività finanziarie	250	-	250
Totale	417.743	413.634	4.109

La voce “*debiti verso banche correnti*” è principalmente composta dai finanziamenti Banca Popolare di Milano e Intesa / Deutsche Pfandbriefbank (strettamente correlati con l’iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia), nonché dalla quota residua della “linea Back Up”.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 1.294 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi.

Le “*altre passività finanziarie*”, comprendono esclusivamente i debiti conseguenti alla valutazione di derivati che, al 31 dicembre 2015, erano classificati tra le “*passività finanziarie non correnti*”.

Nota 12 – Debiti tributari

Tale posta che è pari a 7.014 migliaia di euro (contro i 1.967 migliaia di euro al 31 dicembre 2015), ricomprende anche la quota non corrente (di euro 4.504 mila) del debito verso l'erario sorto in relazione alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009.

Nota 13 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30.09.2016	31.12.2015	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	17.472	21.866	(4.394)
• Acconti	-	2.309	(2.309)
	17.472	24.175	(6.703)
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	279	406	(127)
• Dividendi deliberati, ma ancora da corrispondere ad azionisti	30	30	0
• Altre passività correnti	4.094	5.283	(1.189)
	4.403	5.719	(1.316)
Totale	21.875	29.894	(8.019)

I saldi dei “*debiti commerciali*” si sono sensibilmente ridotti rispetto a quelli del 31 dicembre 2015 anche in virtù dell’accordo transattivo sottoscritto nel corso del mese di settembre con il Gruppo Green Holding (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”); la posta “*altre passività correnti*” comprende debiti verso parti correlate per euro 312 mila.

Prima di analizzare le principali poste di conto economico si ricorda che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Tale riclassifica è stata effettuata sia per il terzo trimestre 2016 sia per il terzo trimestre 2015.

Nota 14 – Ricavi

Di seguito si indica la composizione della posta "Ricavi":

	30.09.2016	30.09.2015
Affitti e locazioni	1.955	2.078
Vendita aree e immobili	2.112	280
Totale	4.067	2.358

La voce "affitti e locazioni" è in linea con il precedente periodo, tale posta comprende anche 970 mila euro di ricavi conseguiti verso parti correlate.

La voce "vendita aree e immobili" si riferisce, per euro 2.100 migliaia, al prezzo di cessione del fabbricato sito in Amiens (Francia) avvenuta nel corso del mese di gennaio 2016; tale cessione ha generato un margine positivo di 200 mila euro.

Nota 15 – Altri proventi

Tale voce ammonta a euro 4.157 mila (contro i 755 mila del precedente periodo) e ricomprende il provento derivante da rilascio di fondi rischi in esubero per circa 1,3 milioni di euro nonché proventi non ricorrenti relativi alla transazione effettuata con il Gruppo Green Holding per 2,3 milioni (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo"); la parte restante è composta quasi esclusivamente da rivalse su inquilini.

Si segnala infine che la posta comprende proventi, pari a euro 438 mila, conseguiti verso parti correlate.

Nota 16 – Costi per servizi

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	30.09.2016	30.09.2015
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	1.677	2.466
Gestione immobili	1.340	1.317
Consulenze, legali e notarili	1.173	1.524
Commissioni su fidejussioni	2.384	2.542
Altri servizi	2.295	2.518
Totale	8.869	10.367

Il decremento è riconducibile principalmente alle poste "bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni". Si evidenziano comunque riduzioni in tutte le altre voci di costo che compongono tale posta.

Si segnala infine che la voce “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 896 mila, rilevati verso parti correlate.

Nota 17 – Altri costi operativi

Sono così composti nello loro grandezze principali:

	30.09.2016	30.09.2015
Iva indetraibile	272	472
Accantonamenti per rischi ed oneri	4	4
IMU	694	697
Svalutazioni e perdite su crediti	529	-
Altri oneri	380	432
Totale	1.879	1.605

L’incremento rispetto al precedente periodo è riconducibile a un onere non ricorrente rilevato tra le “*svalutazioni e perdite su crediti*”.

Nota 18 – Proventi finanziari

La posta evidenzia proventi pari a 2.440 migliaia di euro contro i 271 mila relativi al periodo precedente; l’incremento si riferisce al beneficio derivante dalla transazione effettuata con il Gruppo Green Holding che ammonta a circa 1,9 milioni di euro (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”)

Nota 19 – Oneri finanziari

Tale posta che ammonta a 10.358 migliaia di euro (di cui 7.684 mila riferite a parti correlate come indicato nel paragrafo 8) è così composta:

	30.09.2016	30.09.2015
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	9.673	10.085
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	59	83
Oneri da contratti derivati	236	443
Ammortamento oneri su finanziamenti fondiari	35	35
Altri oneri e commissioni	355	693
Totale	10.358	11.339

Il decremento è riferibile principalmente alla posta “*interessi su finanziamenti bancari e mutui*” che beneficia sia della riduzione dei tassi di interesse sia della rinegoziazione del finanziamento Hypo (che è stato in parte stralciato e in parte rimborsato) avvenuta nel corso del mese di dicembre 2015.

Nota 20 – Risultato netto da attività destinate alla vendita

In ossequio ai principi contabili internazionali (IFRS 5) sono stati riclassificati in tale voce tutte le componenti reddituali relative:

- alla gestione dei fabbricati SKY per euro 2.948 positivi; la Società infatti ha avviato, nel corso del periodo, il processo di valorizzazione relativo suddetti immobili mediante un processo strutturato di vendita ad oggi in corso.
- alla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare parigino (ceduto nel corso del 2014) che alla data del 30 settembre 2016 ammontano a euro 1.870 mila negativi;

Si segnala che la posta comprende oneri, pari a 3.923 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

Consistenza del personale

Nel corso del periodo si segnala l'uscita di due dipendenti e, pertanto, la consistenza del personale al 30 settembre 2016 è composta da 33 unità di cui 8 dirigenti e 25 impiegati e quadri.

Strumenti finanziari

Il Gruppo ha in essere un'operazione di *Interest Rate Swap* che, alla data del presente Resoconto, non è trattato in hedge accounting.

Le caratteristiche di tale derivato sono di seguito riassunte:

Contraente: Risanamento S.p.A.

Controparte: Banca Popolare di Milano Scarl

Denominazione: Interest Rate Swap

Finalità: Copertura specifica rischio tassi su mutuo

Nozionale: 6,5 milioni di euro (con piano di ammortamento)

Paga: Tasso fisso

Riceve: Euribor a 6 mesi

Periodicità regolamenti: Semestrale

Scadenza: 2017

In applicazione dello IAS 32 e dello IAS 39, gli strumenti finanziari derivati sono rilevati in bilancio come passività ed iscritti al loro *fair value*.

14 - Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari a norma delle disposizioni dell'art. 154 bis, comma 2 del D.Lgs. 58/1998

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2016 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.