



VIANINI SpA

Relazione Finanziaria Annuale
31 dicembre 2017



PAGINA IN BIANCO



ASSEMBLEA DEL 18 APRILE 2018

ORDINE DEL GIORNO

1. Presentazione del Bilancio d'esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017, corredati dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Sindaci e della Società di Revisione; deliberazioni conseguenti;
2. Relazione sulla remunerazione, ai sensi dell'art. 123 ter, comma 6 D.Lgs. 58/98; deliberazioni conseguenti.



PAGINA IN BIANCO



Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

<i>Presidente</i>	Albino Majore
<i>Amministratore Delegato</i>	Elena De Simone
<i>Consiglieri</i>	Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso Malwina Kozikowska Marco Longo * Lupo Rattazzi * Luigi Rossetti * Cristina Sgubin *

Collegio dei Sindaci

<i>Presidente</i>	Alberto De Nigro
<i>Sindaci Effettivi</i>	Giampiero Tasco Patrizia Amoretti

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Rosario Testa

Società di revisione

KPMG SpA

* Comitato degli Amministratori Indipendenti



DELEGHE CONFERITE

In osservanza della raccomandazione Consob del 20 febbraio 1997 n. 97001574 è indicata di seguito la natura delle deleghe conferite ai singoli componenti del Consiglio di Amministrazione

Presidente

Il Presidente ha il potere di compiere, con firma singola, tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'eccezione di quelli riservati all'Assemblea e al Consiglio di Amministrazione.

Amministratore Delegato

L'Amministratore Delegato ha il potere di compiere, con firma singola, gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione nei limiti della delega conferitagli dal Consiglio di Amministrazione.



Indice

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2017	9
PROSPETTO DI RACCORDO TRA RISULTATO DEL PERIODO E PATRIMONIO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E GLI ANALOGHI DATI CONSOLIDATI	22
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2017	23
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO	31
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2017	84
LETTERA DI ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO	87
BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2017	89
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	97
LETTERA DI ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO	137



PAGINA IN BIANCO



RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2017

PREMESSA

La presente Relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato e al Bilancio d'esercizio della Vianini SpA (di seguito anche "Il Gruppo") al 31 dicembre 2017, predisposti in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), agli International Accounting Standards (IAS) ed alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea (in seguito "IFRS").

La presente Relazione va letta congiuntamente ai Prospetti contabili ed alle relative Note esplicative, che costituiscono il Bilancio consolidato ed il Bilancio d'esercizio relativi all'esercizio 2017.

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Situazione del Gruppo ed andamento della gestione

In data 27 settembre 2017, Vianini SpA ha sottoscritto un contratto di cessione a SALCEF Costruzioni Edili e Ferroviarie SpA della controllata Vianini Industria Srl, conferitaria del ramo d'azienda relativo alla produzione di traverse ferroviarie in cemento armato e altri manufatti presso lo stabilimento di Aprilia. Il corrispettivo della cessione ammonta a 8,7 milioni di euro versati dall'acquirente alla firma del contratto, soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni riferibili alla situazione contabile della società alla data della stipula.

In data 1° dicembre 2017, la Vianini SpA ha sottoscritto un contratto di cessione alla controllante Caltagirone SpA relativamente all'8,1% del capitale sociale della correlata Parted 1982 SpA. Il corrispettivo della cessione ammonta a 5,6 milioni di euro, di cui 4,8 corrisposti contestualmente all'atto della vendita, mentre la restante parte pari a 873mila euro riferibili al "credito per imposte anticipate" iscritto nel bilancio della Parted 1982 SpA sarà corrisposto anche in più tranches entro 60 giorni dal loro effettivo utilizzo.

Tali cessioni si inquadrano nell'ambito del processo di ridefinizione delle linee strategiche e di valorizzazione della Società approvato dal Consiglio di Amministrazione il 13



aprile 2016 e basato, fra l'altro, sulla dismissione del ramo industriale ferroviario e degli asset non strategici.

Principali risultati economici e patrimoniali

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2017 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente. A seguito della dismissione del ramo industriale ferroviario di Aprilia conclusosi il 27 settembre 2017, il Gruppo ha rappresentato gli effetti della cessione come discontinued operations, ai sensi del principio contabile IFRS 5; ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2016 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio.

Si ricorda, inoltre, che il 2016 comprendeva i risultati di competenza del Gruppo Domus Italia a partire dal 14 aprile 2016, data di acquisizione dello stesso.

<i>Valori in migliaia di euro</i>	2017	2016 riesposto	Var.	Var. %	2016 pubblicato
Ricavi Operativi	39.861	36.804	3.057	8,3%	49.499
Costi per materie prime	(169)	(880)	711	80,8%	(7.112)
Costi del Personale	(516)	(480)	(36)	(7,5%)	(1.565)
Altri Costi operativi	(23.385)	(22.786)	(599)	(2,6%)	(26.070)
Totale Costi Operativi	(24.070)	(24.146)	76	0,3%	(34.747)
Margine Operativo Lordo	15.791	12.658	3.133	24,8%	14.752
Amm.,Accantonamenti e Svalutazioni	(73)	(191)	118	61,8%	(589)
Risultato Operativo	15.718	12.467	3.251	26,1%	14.163
Proventi finanziari	1	7.785	(7.783)	(100,0%)	7.785
Oneri finanziari	(15.551)	(8.753)	(6.798)	(77,7%)	(8.753)
Risultato della Gestione Finanziaria	(15.550)	(968)	(14.581)	n.a.	(968)
Risultato ante Imposte	168	11.499	(11.331)	(98,5%)	13.195
Imposte	(2.669)	(1.682)	(987)	(58,7%)	(2.263)
Risultato delle attività continuative	(2.501)	9.817	(12.318)	(125,5%)	10.932
Risultato delle attività cedute	7.376	1.115	6.261	n.a.	-
Risultato dell'esercizio	4.875	10.932	(6.057)	-55,4%	10.932
Soci della controllante	1.882	6.984	(5.102)	(73,1%)	6.984
Interessenze di terzi	2.993	3.948	(955)	(24,2%)	3.948



La gestione operativa del Gruppo Vianini presenta tutti i dati in miglioramento (Ricavi Operativi +8,3%, Margine Operativo Lordo +24,8% e Risultato operativo +26,1%).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 15,6 milioni di euro (negativo per 968mila euro al 31 dicembre 2016), risulta penalizzato dalla minusvalenza pari a 8,7 milioni di euro relativa alla cessione della partecipazione nella correlata Parted 1982 SpA da parte della Capogruppo Vianini SpA. Il saldo comprende inoltre 6,7 milioni di oneri finanziari riconducibili alla gestione operativa del Gruppo Domus Italia. Si ricorda, inoltre, che il risultato della gestione finanziaria al 31 dicembre 2016 includeva la plusvalenza registrata nella cessione di azioni quotate per circa 6,4 milioni di euro e dividendi ricevuti su azioni quotate per circa 1,3 milioni di euro.

Il Risultato delle attività cedute, pari a 7,4 milioni di Euro al netto dell'effetto fiscale, include la plusvalenza di 5,2 milioni di Euro relativa alla dismissione del ramo industriale ferroviario di Aprilia e il risultato operativo industriale delle attività cedute, pari a 2,2 milioni di euro.

Il Risultato dell'esercizio risulta positivo per 4,9 milioni di euro (10,9 milioni euro al 31 dicembre 2016), di cui 1,9 milioni di euro di competenza del Gruppo Vianini. Il Risultato, al netto delle operazioni non ricorrenti dovute alla liquidazione di investimenti finanziari ed alla dismissione di attività industriali, sarebbe stato positivo per 8,4 milioni di euro di cui 5,4 milioni di euro di competenza del Gruppo.

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2017 è il seguente:

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	31.12.2017	31.12.2016
Attività finanziarie correnti	1	93
Disp.liquide e mezzi equivalenti	10.174	30.362
Passività finanziarie non correnti	(242.374)	(212.215)
Passività finanziarie correnti	(11.115)	(35.610)
Posizione Finanziaria Netta	(243.314)	(217.370)

L'indebitamento finanziario netto è passato da 217,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a un saldo di 243,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017 per effetto principalmente del pagamento della seconda rata del prezzo per l'acquisizione del Gruppo Domus Italia (45,5 milioni di euro) e del fabbisogno finanziario collegato all'attività immobiliare, al netto degli incassi relativi alle dismissioni del ramo industriale ferroviario di Aprilia (8,7 milioni di euro) e



della partecipazione in Parted 1982 SpA (4,8 milioni di euro), oltre al positivo andamento della gestione del capitale circolante netto.

Le passività finanziarie non correnti si riferiscono interamente alle società del Gruppo Domus Italia.

Il Patrimonio Netto consolidato di Gruppo è pari a 101,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017; l'incremento di circa un milione di euro rispetto al 31 dicembre 2016 (100,9 milioni di euro) deriva principalmente dal risultato dell'esercizio al netto dei dividendi distribuiti.

Di seguito vengono riportati gli indici di bilancio ritenuti maggiormente significativi per il controllo della gestione aziendale:

	2017	2016
Equity Ratio (<i>Patrimonio Netto/totale attivo</i>)	0,4	0,3
Indice di liquidità (<i>Attività correnti/Passività correnti</i>)	9,7	2,8
Indice di struttura 1° (<i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i>)	0,7	0,8
ROI (<i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i>)*	3,6	3,0
ROE (<i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i>)*	3,0	6,9

* valore percentuale

Gli indici patrimoniali e finanziari evidenziano una solidità patrimoniale ed una buona capacità di far fronte agli impegni a breve scadenza utilizzando fonti a breve scadenza. L'incremento dell'indice di liquidità è riconducibile al pagamento della seconda tranche del prezzo per l'acquisizione del Gruppo Domus Italia, effettuato mediante l'utilizzo di liquidità e finanziamenti a breve.

Relativamente agli indici economici, essi registrano rispetto al corrispondente periodo del 2016 andamenti differenziati; l'indice ROI risulta in miglioramento per effetto del positivo andamento gestionale del settore immobiliare mentre l'indice ROE, seppur positivo, rileva un decremento influenzato dal risultato della gestione finanziaria.

Andamento della gestione del Gruppo

- *Attività Immobiliare*

Il Gruppo Domus Italia presenta ricavi operativi pari a 39,8 milioni di euro (36,8 al 31 dicembre 2016), costituiti principalmente da ricavi per la vendita di unità immobiliari per 13 milioni di euro, ricavi da locazione immobiliare per 9,1 milioni di euro, variazione di rimanenze



relativa agli immobili in corso di costruzione per 7,2 milioni di euro e ricavi da valutazione al fair value degli investimenti immobiliari per di 8,4 milioni di euro.

Il Margine Operativo Lordo registra un saldo positivo pari a 18,1 milioni di euro (15,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016).

Il Risultato netto del periodo risulta pari a 8,1 milioni di euro (9,6 milioni di euro al 31 dicembre 2016), di cui 5,1 milioni di euro di competenza degli azionisti della Vianini (5,6 milioni di euro al 31 dicembre 2016).

- *Attività Industriale*

L'attività di produzione di manufatti in cemento si è conclusa con la dismissione dello stabilimento produttivo di Aprilia come già illustrato in precedenza; il risultato di tali attività cedute al netto del relativo effetto fiscale, comprendente la plusvalenza relativa alla dismissione ed il risultato operativo, è pari a 7,4 milioni di euro.

Rapporti con imprese correlate

L'operazione di cessione della Capogruppo Vianini SpA alla Caltagirone SpA dell'8,1% del capitale sociale della correlata Parted 1982 SpA costituisce un'operazione di maggiore rilevanza con una parte correlata, ai sensi del regolamento adottato dalla Consob e alla procedura adottata dalla Vianini SpA, in ragione del controllo esercitato da Caltagirone SpA su Vianini SpA.

L'operazione è stata approvata in data 1° dicembre 2017 dal Consiglio di Amministrazione, dopo aver acquisito il parere favorevole del Comitato degli Amministratori Indipendenti.

Per maggiori dettagli sulla sopraccitata operazione si rinvia al comunicato e al Documento informativo relativo ad operazioni tra parti correlate di maggiore rilevanza pubblicati sul sito internet della Società.

Le informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2017 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 28 del Bilancio consolidato.

Si precisa che, le altre operazioni effettuate con "parti correlate" così come definite dal Principio Contabile IAS 24, rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e della connessa attività finanziaria e sono regolate a condizioni equivalenti a quelle di mercato.



Gestione dei rischi

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di mercato, rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari. La gestione dei rischi finanziari è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.

- *Rischio di mercato*

Gli investimenti immobiliari del gruppo sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale italiano ed in particolare quello romano; le rilevazioni effettuate nel 2017 mostrano il proseguire di un trend positivo sia per quanto riguarda la domanda di locazione che di acquisto di immobili. Le buone performance del mercato immobiliare residenziale italiano sono riconducibili sia al perdurare di miglioramenti dell'attuale congiuntura economica, sia al perdurare delle condizioni favorevoli riscontrabili sul mercato del credito in termini di tassi di interesse.

- *Rischio di liquidità*

Il Rischio di liquidità fa riferimento alle disponibilità di risorse finanziarie, all'accesso al mercato del credito e degli strumenti finanziari in generale. In particolare i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono gestite con l'obiettivo di garantire un'efficace ed un'efficiente gestione delle risorse finanziarie. Il Gruppo soddisfa i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti attraverso i flussi generati costantemente dall'attività operativa oltre all'utilizzo delle linee di credito a disposizione.

- *Rischio di credito*

La Società ed il Gruppo minimizzano il rischio tramite un'attività preventiva di credit check che consiste nella verifica dell'affidabilità e solvibilità di tutti i clienti che richiedono la locazione di immobili. Tale controllo viene effettuato in fase di accettazione del cliente stesso con l'ausilio di fonti dati esterne ed interne. Il Gruppo effettua tempestive attività post acquisizione mirate al recupero crediti, quali:

- azioni di sollecito verso i clienti;



- azioni di recupero credito scaduto diversificate per strategia, portafoglio e profilo cliente;
- misurazione e monitoraggio dello stato dei crediti tramite strumenti di reportistica.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.

- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

Tale rischio riguarda le variabilità dei flussi finanziari a seguito delle oscillazioni dei tassi di interesse sul mercato. Il Gruppo risulta esposto a tale rischio in quanto parte dei finanziamenti in essere sono a tasso variabile nei confronti di enti creditizi. I rischi connessi al mercato dei capitali sono attentamente monitorati in modo da poter intervenire con la necessaria tempestività in caso di modifica delle condizioni del mercato.

I debiti finanziari a tasso variabile al 31 dicembre 2017 ammontano a 238,1 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede, a far data dal 1° gennaio 2017, la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

- *Rischio ambiente e sicurezza*

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge e dei regolamenti.

Continuità aziendale

Oltre a quanto evidenziato nel paragrafo dedicato ai rischi aziendali, non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale poiché il Gruppo è dotato di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa.

Altre informazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio 2017 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 7 unità (31 unità nel 2016) di cui 1 dirigente e 6 impiegati/quadri. La media degli addetti nei dodici mesi del 2016 risulta essere di 26 unità (32 unità nel 2016). Il decremento è dovuto alla dismissione del ramo ferroviario industriale di Aprilia.



Nel corso dell'esercizio le Società del Gruppo non hanno effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Per l'informativa per settori di attività, con riferimento ai ricavi, ai costi e agli investimenti, si rinvia alle Note esplicative al Bilancio consolidato.

In allegato alla presente Relazione viene fornito il prospetto di raccordo fra il Risultato del periodo ed il Patrimonio Netto di Gruppo con gli analoghi valori della Capogruppo come richiesto dalla Comunicazione della Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006.

Prevedibile evoluzione delle attività

Relativamente alle attività del settore immobiliare, si segnala che degli originari n. 2.147 appartamenti di Domus Italia e della sua controllata sono ultimati n.1.675.

Quanto agli immobili ultimati si fa presente che l'attività di commercializzazione sia per la locazione sia per la vendita prosegue regolarmente e che una parte consistente del reddito del patrimonio immobiliare è comunque assistito dalle garanzie di canone.

Nel corso del 2018 proseguiranno le attività finalizzate alla dismissione degli asset non strategici.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



INFORMAZIONI SULLA CAPOGRUPPO

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico al 31 dicembre 2017 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente. A seguito della dismissione della partecipazione in Vianini Industria Srl, conferitaria nel luglio 2017 del ramo industriale ferroviario di Aprilia, la Società ha rappresentato gli effetti della cessione come discontinued operations, ai sensi del principio contabile IFRS 5; ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2016 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio.

<i>Valori in migliaia di euro</i>	2017	2016 riclassificato	Var.	Var. %	2016 pubblicato
Ricavi Operativi	47	28	19	67,9%	12.724
Costi per materie prime	(8)	(880)	872	99,1%	(7.112)
Costi del Personale	(239)	(247)	8	3,2%	(1.332)
Altri Costi operativi	(2.053)	(2.069)	16	0,8%	(5.353)
Totale Costi Operativi	(2.300)	(3.196)	896	28,0%	(13.797)
Margine Operativo Lordo	(2.253)	(3.168)	915	28,9%	(1.073)
Amm., Accantonamenti e Svalutazioni	(52)	(176)	124	70,5%	(574)
Risultato Operativo	(2.305)	(3.344)	1.039	31,1%	(1.647)
Proventi finanziari	1	9.217	(7.783)	(100,0%)	9.217
Oneri finanziari	(8.862)	(5.047)	(6.798)	(75,6%)	(5.047)
Risultato della Gestione Finanziaria	(8.861)	4.170	(13.031)	n.a.	4.170
Risultato ante Imposte	(11.166)	826	(11.992)	n.a.	2.523
Imposte	609	883	(274)	(31,0%)	301
Risultato delle attività continuative	(10.557)	1.709	(12.266)	n.a.	2.824
Risultato delle attività cedute	7.376	1.115	6.261	n.a.	-
Risultato dell'esercizio	(3.181)	2.824	(6.005)	n.a.	2.824

Il Risultato Operativo della Vianini SpA è essenzialmente composto dagli oneri legati alla manutenzione degli stabilimenti inattivi ancora di proprietà della Società oltre ai costi generali di struttura.

Il Risultato della gestione finanziaria è negativo per 8,9 milioni di euro (positivo per 4,2 milioni di euro al 31 dicembre 2016) per effetto della minusvalenza pari a 8,7 milioni di euro relativa alla cessione della partecipazione nella correlata Parted 1982 SpA. Si fa presente che



il risultato della gestione finanziaria al 31 dicembre 2016 includeva la plusvalenza registrata nella cessione di azioni quotate per circa 7,7 milioni di euro e dividendi ricevuti su azioni quotate per circa 1,3 milioni di euro.

Il Risultato delle attività cedute, pari a 7,4 milioni di Euro al netto dell'effetto fiscale, include la plusvalenza di 5,2 milioni di Euro relativa alla dismissione della partecipazione in Vianini Industria Srl, conferitaria del ramo industriale ferroviario di Aprilia ed il risultato operativo industriale delle attività conferite, pari a 2,2 milioni di euro.

Il Bilancio separato al 31 dicembre 2017 della Vianini SpA rileva una perdita di 3 milioni di euro (utile netto di 2,8 milioni di euro del 31 dicembre 2016).

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2017, pari a 90,8 milioni di euro, si decrementa rispetto all'esercizio precedente (95,5 milioni di euro al 31 dicembre 2016) per effetto principalmente della perdita d'esercizio e della distribuzione del dividendo.

La Posizione Finanziaria Netta è la seguente:

<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.2017	31.12.2016
Attività finanziarie correnti	160	230
Disp. Liquide e mezzi equivalenti	30	27.409
Passività finanziarie correnti	(4.208)	(4.813)
Posizione finanziaria netta¹	(4.018)	22.826

L'indebitamento finanziario netto passa da un positivo di 22,8 milioni di euro al 31 dicembre 2016 a un saldo negativo di 4 milioni di euro al 31 dicembre 2017 per effetto principalmente del pagamento della seconda rata del prezzo per l'acquisizione della partecipazione in Domus Italia SpA (45,5 milioni di euro) e al pagamento di dividendi (1,5 milioni di euro), al netto degli incassi relativi alle dismissioni del ramo industriale ferroviario di Aprilia (8,7 milioni di euro) e della partecipazione in Parted 1982 SpA (4,7 milioni di euro), oltre al positivo andamento della gestione del capitale circolante netto.

Alla data di chiusura dell'esercizio 2017 Vianini Spa contava alle proprie dipendenze 2 unità (26 unità nel 2016) di cui 1 dirigente e 1 quadro. La media degli addetti nei dodici mesi del 2017 risulta essere di 20 unità (27 unità nel 2016). Le variazioni rispetto all'esercizio precedente sono dovute al conferimento del ramo industriale ferroviario di Aprilia alla controllata Vianini Industria Srl, partecipazione successivamente dismessa.

¹ Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata nella Comunicazione della Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 che rinvia alla Raccomandazione dell'European Securities and Markets Authority - ESMA (ex CESR) del 10 febbraio 2005 è evidenziata nelle Note esplicative al Bilancio d'esercizio cui si rinvia



Andamento Società Controllate

Ind 2004 Srl, attualmente non operativa, ha concluso l'esercizio nel 2017 con una perdita netta di 45mila euro.

Vianini Energia Srl, costituita nel 2010 per la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile di impianto fotovoltaico attualmente non risulta ancora operativa, ha concluso l'esercizio nel 2017 con un risultato negativo di 2mila euro in linea con quello registrato nel 2016.

Corporate Governance

L'Assemblea degli Azionisti del 21 aprile 2017 ha nominato, per il triennio 2017-2019, quali componenti il Consiglio di Amministrazione Albino Majore, Elena De Simone, Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso, Malwina Kozikowska, Marco Longo, Lupo Rattazzi, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin e quali componenti il Collegio dei Sindaci Alberto De Nigro, Presidente, Giampiero Tasco e Patrizia Amoretti, Sindaci effettivi.

Il Consiglio di Amministrazione in data 28 aprile 2017 ha nominato Presidente l'Ing. Albino Majore e Amministratore Delegato l'Avv. Elena De Simone. Nella stessa seduta il Consiglio di Amministrazione, sulla base delle informazioni ricevute dagli interessati, ha confermato il possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente per i consiglieri Marco Longo, Lupo Rattazzi, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin.

Nella stessa riunione il Consiglio di Amministrazione ha confermato anche per il 2017 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società al Dott. Rosario Testa. Infine il Consiglio di Amministrazione ha confermato quali componenti l'Organismo di Vigilanza ai sensi del D.Lgs. 231/2001 in materia di responsabilità degli Enti il Prof. Mario Venezia ed il dott. Fabrizio Caprara.

Per una più completa informativa sul sistema di Corporate Governance di Vianini SpA e sull'assetto proprietario, come richiesto dall'art. 123 bis del Testo Unico della Finanza, si rinvia alla "Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti proprietari", predisposta tenuto conto delle indicazioni e delle raccomandazioni di Borsa Italiana SpA e pubblicata come previsto dall'art. 89 bis del Regolamento Emittenti e consultabile sul sito Internet della società <http://www.vianinispaspa.com/assemblea-azionisti/2018/>.

Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 27 luglio 2017, in attuazione di quanto raccomandato dalla Consob, ha deliberato di apportare alcune modifiche alla Procedura Operazioni con Parti Correlate, al fine di renderla più efficace e adeguata all'operatività, agli



assetto proprietario e alla struttura della Società e del Gruppo. La procedura è stata pubblicata sul sito della società <http://www.vianinispaspa.com/documenti-societari/documenti-in-vigore/>.

L'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. 231/2001 per il triennio 2017-2019 ha proseguito la sua funzione di vigilanza e di continuo aggiornamento del Modello di Organizzazione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del sopra citato decreto.

Altre informazioni

È messa a disposizione presso la sede sociale e sul sito Internet della società <http://www.vianinispaspa.com/assemblea-azionisti/2018/>, la Relazione sulla Remunerazione nella quale, come richiesto dall'art.123 ter del Testo Unico, sono riportate le informazioni riguardanti la politica adottata dalla Società circa la remunerazione e i compensi corrisposti ai componenti l'organo di amministrazione e controllo e le informazioni sulle partecipazioni detenute dagli stessi.

La Società non possiede né direttamente né indirettamente azioni proprie e/o della propria controllante e non ha acquisito o ceduto, nel corso dell'esercizio azioni proprie né azioni della propria controllante.

La Società Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 e ss. del Codice Civile.

Si informa che Vianini S.p.A. non ha predisposto la Dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del D.lgs n.254/16 poiché durante l'esercizio finanziario 2017 non ha superato i parametri indicati all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. 254/2016.



Proposte all'Assemblea

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto di Variazione del Patrimonio Netto, dal Rendiconto finanziario e dalle relative Note esplicative, nonché i relativi allegati e la relazione sull'andamento della gestione.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 3.181.390.

Il Consiglio di Amministrazione, infine, propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323,22 euro corrispondente a 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 21 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 22 maggio 2018 ai fini della legittimazione al pagamento degli utili e di fissare la data di pagamento del dividendo, al netto della ritenuta di legge in quanto applicabile, a partire dal 23 maggio 2018 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

Roma, 9 marzo 2018

P. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente

Albino Majore



**PROSPETTO DI RACCORDO TRA RISULTATO DEL PERIODO E PATRIMONIO NETTO
DELLA CAPOGRUPPO E GLI ANALOGHI DATI CONSOLIDATI**

<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.2017	
	Risultato del periodo	Patrimonio Netto
Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo della società controllante	(3.181)	90.793
Effetto del consolidamento delle società controllate	34.340	71.865
Eliminazione dividendi	(26.300)	-
Altre variazioni	16	16
Attribuzione alle minoranze delle quote di loro competenza	(2.993)	(61.015)
Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato	1.882	101.659



VIANINI SpA

BILANCIO CONSOLIDATO

31 dicembre 2017



SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'	note	31.12.2017	31.12.2016
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	1	61	127
Immobili, impianti e macchinari	2	1.503	5.107
Investimenti immobiliari	3	232.929	180.046
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	4	10	10
Partecipazioni e titoli non correnti	5	1	14.338
Attività finanziarie non correnti	6	20	40
Imposte differite attive	7	5.187	6.555
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		239.711	206.223
Rimanenze	8	172.233	213.847
Attività per lavori in corso su ordinazione	9	-	4.173
Crediti commerciali	10	7.732	16.283
di cui verso parti correlate		5.134	10.305
Attività finanziarie correnti	11	1	93
di cui verso parti correlate		-	90
Attività per imposte correnti	7	1.272	1.159
Altre attività correnti	12	3.319	2.642
di cui verso parti correlate		2.615	2.345
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	13	10.174	30.362
di cui verso parti correlate		3	26
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		194.731	268.559
TOTALE ATTIVITA'		434.442	474.782



Patrimonio Netto e Passività	note	31.12.2017	31.12.2016
<i>in migliaia di euro</i>			
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		69.672	63.818
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		1.882	6.984
Patrimonio Netto del Gruppo		101.659	100.907
Riserve		58.022	53.832
Utile (Perdita) di Esercizio di Terzi		2.993	3.948
Patrimonio Netto di azionisti Terzi		61.015	57.780
TOTALE PATRIMONIO NETTO	14	162.674	158.687
Fondi per benefici ai dipendenti	15	68	290
Passività finanziarie non correnti	16	242.374	212.215
di cui verso parti correlate		26.147	-
Fondi non correnti	17	2.612	3.300
Imposte differite passive	7	6.657	4.674
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		251.711	220.479
Fondi correnti	17	921	921
Debiti commerciali	18	5.173	10.752
di cui verso parti correlate		3.612	5.946
Passività finanziarie correnti	16	11.115	35.610
di cui verso parti correlate		3.880	31.383
Debiti per imposte correnti	6	483	-
Altre passività correnti	19	2.365	48.333
di cui verso parti correlate		47	45.666
TOTALE PASSIVITA'CORRENTI		20.057	95.616
TOTALE PASSIVITA'		271.768	316.095
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		434.442	474.782



CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	note	2017	2016 <i>riesposto</i>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi		22.060	3.537
<i>di cui verso parti correlate</i>		5.907	2.425
Var. prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		7.260	16.391
Altri ricavi		10.541	16.876
<i>di cui verso parti correlate</i>		1.529	2.981
TOTALE RICAVI OPERATIVI	20	39.861	36.804
Costi per materie prime		(169)	(880)
Costi del Personale		(516)	(480)
Altri Costi operativi		(23.385)	(22.786)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(18.738)	(16.021)
TOTALE COSTI OPERATIVI	21	(24.070)	(24.146)
MARGINE OPERATIVO LORDO		15.791	12.658
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	22	(73)	(191)
RISULTATO OPERATIVO		15.718	12.467
Proventi Finanziari		1	7.785
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	1.316
Oneri Finanziari		(15.551)	(8.753)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(215)	(365)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	23	(15.550)	(968)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		168	11.499
Imposte	7	(2.669)	(1.682)
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE		(2.501)	9.817
Risultato delle attività cedute o cessate	24	7.376	1.115
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		4.875	10.932
Soci della Controllante		1.882	6.984
Interessenze di pertinenza di terzi		2.993	3.948
Utile (perdita) base e diluito per azione	25	0,063	0,232
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività continuative</i>		(0,182)	0,195
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate</i>		0,245	0,037



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	2017	2016
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	4.875	10.932
Altre componenti del conto economico complessivo:		
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Utili/(perdite) dalla rideterminazione di attività finanziarie disponibili per la vendita al netto dell'effetto fiscale	-	(13.597)
Fair value strumenti finanziari derivati	588	(1.173)
Componenti non saranno mai riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Effetto utili/(perdite) attuariali dei piani a benefici definiti al netto dell'effetto fiscale	11	-
Totale altre componenti del conto economico complessivo	599	(14.770)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	5.474	(3.838)
<u>Attribuibile a:</u>		
Soci della Controllante	2.239	(7.305)
<i>di cui utile(perdita) da attività continuative</i>	(5.137)	(8.420)
<i>di cui utile(perdita) da attività cedute o cessate</i>	7.376	1.115
Interessenze di pertinenza di terzi	3.235	3.467



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

in migliaia di euro	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Riserva Fair Value	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2016	30.105	4.099	38.255	13.597	21.754	488	108.298	-	108.298
Operazioni con gli azionisti									
Risultato esercizio precedente a nuovo		24			464	(488)	-		-
Somme a disposizione del CdA					(7)		(7)		(7)
Dividendi distribuiti					(602)		(602)		(602)
Variazione perimetro di consolidamento								54.313	54.313
Totale operazioni con gli azionisti	-	24	-	-	(145)	(488)	(609)	54.313	53.704
Variazione riserva fair value derivati					(692)		(692)	(481)	(1.173)
Variazione riserva fair value partecipazioni				(13.597)			(13.597)		(13.597)
Risultato del periodo						6.984	6.984	3.948	10.932
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(13.597)	(692)	6.984	(7.305)	3.467	(3.838)
Altre variazioni					522		522		522
Saldo al 31 dicembre 2016	30.105	4.123	38.255	-	21.440	6.984	100.907	57.780	158.687
Saldo al 1 gennaio 2017	30.105	4.123	38.255	-	21.440	6.984	100.907	57.780	158.687
Operazioni con gli azionisti									
Risultato esercizio precedente a nuovo		141			6.843	(6.984)	-		-
Somme a disposizione del CdA					(42)		(42)		(42)
Dividendi distribuiti					(1.505)		(1.505)		(1.505)
Totale operazioni con gli azionisti	-	141	-	-	5.296	(6.984)	(1.547)	-	(1.547)
Variazione netta riserva TFR					11		11		11
Variazione riserva fair value derivati					346		346	242	588
Risultato del periodo						1.882	1.882	2.993	4.875
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	-	357	1.882	2.239	3.235	5.474
Altre variazioni					60		60		60
Saldo al 31 dicembre 2017	30.105	4.264	38.255	-	27.153	1.882	101.659	61.015	162.674



RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	Nota	31.12.2017	31.12.2016
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	13	30.362	28.678
Utile (Perdita) dell'esercizio		4.875	10.932
Ammortamenti (Rivalutazioni) e Svalutazioni		206	589
(Rivalutazione) investimenti immobiliari		-	4.947
Risultato della gestione finanziaria		(8.380)	(13.677)
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		6.853	2.431
Imposte		3.347	(6.294)
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti		3.056	2.263
Variazione Fondi non correnti/correnti		(222)	38
		(552)	3.300
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.		9.183	4.529
(Incremento) Decremento Rimanenze		(7.869)	(15.088)
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali		4.283	(387)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali		1.296	3.414
Variazione altre attività e passività non corr./ corr		(43.012)	7.385
Variazioni imposte correnti e differite		736	(250)
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		(35.383)	(397)
Dividendi incassati		-	1.296
Interessi incassati		1	22
Interessi pagati		(5.733)	(3.210)
Imposte pagate		(258)	(780)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE		(41.373)	(3.069)
Investimenti in Attività Immateriali		(33)	(29)
Investimenti in Attività Materiali		(13)	(204)
Investimenti in Partecipazioni e Titoli Non Correnti		-	(31.801)
Realizzo Vendita Attività materiali		3.822	-
Realizzo Vendita partec.e tit.non corr.		4.768	25.344
Variazioni Attività Fin. non correnti		20	(12)
Variazioni Attività Fin. correnti		92	819
Altre Var. Attiv. Investimento		8.716	(35.640)
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		17.372	(41.523)
Variazioni Passività Fin. non correnti		4.787	152.061
Variazioni Passività Fin. correnti		531	(105.183)
Dividendi Distribuiti		(1.505)	(602)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE		3.813	46.276
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti		-	-
Var. Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti		(20.188)	1.684
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	13	10.174	30.362



PAGINA IN BIANCO



VIANINI SpA

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

31 dicembre 2017



PAGINA IN BIANCO



Informazioni generali

Il Gruppo Vianini opera principalmente nel settore immobiliare con un portafoglio di unità abitative site in Roma prevalentemente destinate alla locazione. L'attività di produzione di prefabbricati in cemento armato per i settori Infrastrutture e trasporti (autostrade, ferrovie, metropolitane, acquedotti) è stata dismessa, in seguito alla cessione del ramo industriale ferroviario di Aprilia, avvenuta nel secondo semestre del 2017.

La Vianini SpA (la Capogruppo) è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via Montello 10, con durata fino al 31 dicembre 2100.

Alla data della presente relazione, l'azionista in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 31 dicembre 2017 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 è:

- Francesco Gaetano Caltagirone 24.299.169 azioni (80,48%):

La predetta partecipazione è detenuta:

- Direttamente 52.000 azioni (0,173%);
- Indirettamente tramite le società:

Caltagirone SpA: 16.299.374 azioni (54,141%)

Capitolium SpA: 7.877.795 azioni (26,166%)

Il presente Bilancio consolidato del Gruppo Vianini è stato approvato in data 9 marzo 2018 dal Consiglio di Amministrazione che ha autorizzato la diffusione degli elementi principali del Bilancio stesso.

Alla data di predisposizione del presente bilancio, la controllante ultima è la FGC SpA, per effetto delle azioni detenute tramite proprie controllate.

Conformità ai principi contabili IFRS/IAS

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2017, redatto sul presupposto della continuità aziendale della Capogruppo e delle imprese controllate, è stato predisposto ai sensi degli artt. 2 e 3 del D.Lgs 38/2005 ed in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data di bilancio, nonché ai precedenti International Accounting Standard (IAS). Per semplicità l'insieme di tutti i principi e delle interpretazioni è di seguito definito con "IFRS". Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto delle disposizioni dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 febbraio 2005 n. 38, delle disposizioni del



Codice Civile, delle Delibere della Consob n. 15519 (“Disposizioni in materia di schemi di bilancio da emanare in attuazione dell’art. 9, comma 3, del decreto legislativo n. 38/2005”) e n. 15520 (“Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante norme di attuazione del decreto legislativo n. 58/1998”) entrambe del 27 luglio 2006, nonché della Comunicazione della Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 (“Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all’art. 116 del TUF”).

Base di presentazione

CRITERI DI PRESENTAZIONE

Il Bilancio consolidato è costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle relative Note esplicative.

Relativamente alla presentazione di tali schemi il Gruppo ha operato le seguenti scelte:

- la Situazione Patrimoniale-Finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- il Conto Economico è classificato in base alla natura dei costi;
- il Conto Economico Complessivo, partendo dal risultato di esercizio, espone l’effetto degli utili e delle perdite rilevati direttamente a Patrimonio Netto;
- il Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto è presentato in base al metodo delle variazioni di patrimonio;
- il Rendiconto Finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Il criterio generale adottato è il costo storico ad eccezione delle voci di bilancio rilevate e misurate al *fair value* in base a specifici IFRS come descritto nei criteri di valutazione esposti di seguito.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel “Framework for the preparation and presentation of financial statements” e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 19.

Si ricorda che la Consob con Delibera n. 15519 del 27 luglio 2006 ha richiesto che nei citati prospetti di bilancio vengano evidenziate, qualora di importo significativo, sotto-voci aggiuntive a quelle già specificatamente richieste dallo IAS 1 e negli altri principi internazionali al fine di evidenziare distintamente dalle voci di riferimento gli ammontari delle posizioni e delle transazioni con parti correlate, nonché relativamente al Conto Economico, i componenti positivi o negativi di reddito derivanti da operazioni non ricorrenti o inusuali.

Le attività e passività sono esposte separatamente e senza operare compensazioni.



Il Bilancio consolidato è presentato in migliaia di euro e tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, tranne quando diversamente indicato.

I principi e criteri contabili applicati nel presente Bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del Bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2016.

È presentato inoltre il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 della Capogruppo Vianini SpA, predisposto secondo gli IFRS come sopra definiti.

Principi contabili e interpretazione applicabili e di prossima applicazione

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo

A partire dal 1° gennaio 2017, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- *“Disclosure initiative Amendments to IAS 7 - Statement of cash flows”*. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 6 novembre 2017 con il Regolamento n. 1990. Le modifiche introducono nuovi obblighi informativi per le variazioni di passività ed attività derivanti da attività di finanziamento.
- *“Amendments to IAS 12 – Income Taxes - Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses”*. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 6 novembre 2017 con il Regolamento n. 1989.
L'emendamento ha chiarito come contabilizzare le attività fiscali differite relative a strumenti di debito misurati al *fair value*.
- *“Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle”*. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 7 febbraio 2018 con il Regolamento n. 182. Le modifiche introdotte, rientranti nell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali, riguardano i seguenti principi: IFRS 1 - *First-time adoption of IFRS*, IFRS 12 - *Disclosure of interests in other entities* e IAS 28 - *Investments in associates and joint venture*.

Le modifiche relative all'IFRS 12 si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2017, o successivamente. Le modifiche relative all'IFRS 1 e allo IAS 28 si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018, o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata, scelta non perseguita dal Gruppo, solo con riferimento allo IAS 28.



Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2017 e non adottati anticipatamente dal Gruppo:

- Il 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell'IFRS 9 “*Strumenti finanziari*”. Il documento accoglie i risultati delle fasi relative a classificazione e valutazione, *derecognition*, *impairment*, e *hedge accounting*, del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio sostituisce le precedenti versioni dell'IFRS 9. Com'è noto, lo IASB ha iniziato nel 2008 il progetto volto alla sostituzione dello IAS 39 ed ha proceduto per fasi. Nel 2009 ha pubblicato la prima versione dell'IFRS 9 che trattava la valutazione e la classificazione delle attività finanziarie; successivamente, nel 2010, sono state pubblicate le regole relative alle passività finanziarie e alla *derecognition*. Nel 2013 l'IFRS 9 è stato modificato per includere il modello generale di *hedge accounting*. A settembre 2015 l'EFRAG ha completato il suo *due process* per l'emissione dell'*endorsement advice* che è poi stato presentato alla Commissione Europea. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.2067 del 29 novembre 2016, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2018. È consentita l'applicazione anticipata.
- In data 28 maggio 2014, lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 - “*Revenue from Contracts with Customers*”. Il principio rappresenta un unico e completo *framework* per la rilevazione dei ricavi e stabilisce le disposizioni da applicare a tutti i contratti con la clientela (ad eccezione dei contratti che rientrano nell'ambito degli *standards* sul *leasing*, sui contratti assicurativi e sugli strumenti finanziari). L'IFRS 15 sostituisce i precedenti *standards* sui ricavi: lo IAS 18 *Revenue* e lo IAS 11 *Construction Contracts*, oltre che le interpretazioni IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 18 *Transfers of Assets from Customers* e SIC-31 *Revenue—Barter Transactions Involving Advertising Services*. Le previsioni in esso contenute definiscono i criteri per la registrazione dei ricavi derivanti dalla vendita di prodotti o fornitura di servizi attraverso l'introduzione del cosiddetto *five-step model framework*; inoltre, viene richiesto di fornire nelle note esplicative specifiche informazioni riguardanti la natura, l'ammontare, le tempistiche e le incertezze legate ai ricavi ed ai flussi di cassa derivanti dai contratti sottoscritti con i clienti. L'11 settembre 2015 lo IASB ha pubblicato l'*Amendment* all'IFRS 15 con cui ha posticipato l'entrata in vigore dello *standard* di un anno, fissandola al 1° gennaio 2018. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.1905 del 29 ottobre 2016, è



applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2018. È consentita l'applicazione anticipata.

Inoltre, in data 12 aprile 2016 lo IASB ha pubblicato il documento “*Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*”. Tale emendamento non modifica le previsioni contenute nel principio ma chiarisce come tali previsioni devono essere applicate. In particolare, viene chiarito (i) come identificare una *performance obligation* in un contratto, (ii) come determinare se un'entità è un *principal* o un *agent* e (iii) come determinare il momento in cui devono essere rilevati i ricavi derivanti dalla concessione di licenze. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.1987 del 9 novembre 2017, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2018. È consentita l'applicazione anticipata.

- In data 13 gennaio 2016, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 16 - *Leases*, che sostituisce lo IAS 17. L'IFRS 16 si applica a partire dal 1 gennaio 2019. Il nuovo principio elimina di fatto la differenza nella contabilizzazione del leasing operativo e finanziario pur in presenza di elementi che consentono di semplificarne l'applicazione ed introduce il concetto di controllo all'interno della definizione di *leasing*. In particolare per determinare se un contratto rappresenti o meno un *leasing*, l'IFRS 16 richiede di verificare se il locatario abbia o meno il diritto di controllare l'uso di una determinata attività per un determinato periodo di tempo. E' consentita un'applicazione anticipata per le entità che applicano anche l'IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986.
- In data 20 giugno 2016 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 2 – *Share-based Payment*. Il documento “*Classifications and Measurement of Share-based Payment Transactions (Amendments to IFRS 2)*” risolve alcune tematiche relative alla contabilizzazione dei pagamenti basati su azioni. In particolare, tale emendamento apporta notevoli miglioramenti (i) nella valutazione dei pagamenti basati su azioni regolati per cassa, (ii) nella classificazione degli stessi e (iii) nella modalità di contabilizzazione in caso di modifica da pagamenti basati su azioni regolati per cassa a pagamenti basati su azioni regolati mediante strumenti di capitale. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 26 febbraio 2018 con il Regolamento n. 289.
- In data 12 settembre 2016 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 4 *Insurance Contracts*. Il documento “*Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial*



Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts” ha l’obiettivo di risolvere le incongruenze derivanti dal differimento delle date di entrata in vigore dell’IFRS 9 e del nuovo principio contabile sui contratti assicurativi. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. L’omologazione da parte della UE è avvenuta in data 3 novembre 2017 con il Regolamento n. 1988.

In particolare, l’analisi derivante dall’applicazione dei principi IFRS 9 e IFRS 15 non comporta un effetto significativo sul Patrimonio Netto del Gruppo.

Principi contabili e interpretazioni di prossima applicazione:

Alla data di approvazione del presente bilancio consolidato, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall’Unione Europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, alcuni ancora in fase di consultazione, tra i quali si segnalano:

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 17 *Insurance Contracts*, che sostituisce l’attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l’obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. L’IFRS 17 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2021 o successivamente. L’*Endorsement Process* da parte dell’EFRAG è tuttora in corso.
- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato l’interpretazione IFRIC 22 – “*Foreign Currency Transaction and Advance Consideration*”, al fine di fornire chiarimenti circa la corretta contabilizzazione di un’operazione in valuta estera, in caso di pagamenti effettuati o ricevuti in anticipo rispetto all’oggetto della transazione cui i pagamenti si riferiscono. L’interpretazione chiarisce che la data della transazione da utilizzare per la conversione è la data in cui l’entità effettua o riceve il pagamento in anticipo. L’IFRIC 22 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente; è consentita l’applicazione anticipata. L’omologazione da parte dell’UE è prevista nel primo trimestre 2018.
- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l’interpretazione IFRIC 23 – “*Uncertainty over Income Tax Treatments*”, che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di una determinata transazione o circostanza. L’IFRIC 23 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente. L’omologazione da parte dell’UE è prevista per il terzo trimestre 2018.



- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 40 *Investment Property*. Il documento “*Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property*” ha l’obiettivo di chiarire gli aspetti relativi al trattamento dei trasferimenti da, e verso, gli investimenti immobiliari. In particolare, la modifica chiarisce che un trasferimento deve avere luogo se e solo se si verifica un effettivo cambiamento nell’uso del bene. Un cambiamento nell’intenzione del management di per sé non è sufficiente a supportare un trasferimento. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018, o successivamente; è consentita l’applicazione anticipata. L’omologazione da parte dell’UE è prevista nel primo trimestre 2018.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all’IFRS 9 – *Financial Instruments*. Il documento “*Prepayment features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*” ha l’obiettivo di modificare i requisiti dell’IFRS 9 con riferimento alle seguenti due fattispecie: (i) le attività finanziarie che contengono opzioni di pagamento anticipato mediante compensazione negativa possono ora essere valutate al costo ammortizzato o al *fair value* tramite le altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI) se soddisfano gli altri requisiti rilevanti dell’IFRS 9; (ii) vengono introdotti nuovi criteri di contabilizzazione nel caso di modifiche non stanziali che non comportano una *derecognition* in caso di modifiche o scambio di passività finanziarie a tasso fisso. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente; è consentita l’applicazione anticipata. L’omologazione da parte dell’UE è prevista nel primo trimestre 2018.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 28 – *Investments in associates and joint venture*. Il documento “*Long-term interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*” ha l’obiettivo di chiarire alcuni aspetti nei casi in cui le società finanzino società collegate e *joint venture* con azioni privilegiate o mediante finanziamenti per i quali non è previsto il rimborso nel prevedibile futuro (“Long-Term Interests” o “LTI”). Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente; è consentita l’applicazione anticipata. La conclusione dell’*Endorsement Process* da parte dell’EFRAG è prevista per il primo trimestre 2018, mentre l’omologazione da parte dell’UE è prevista per il 2018.
- In data 12 dicembre 2017 lo IAS ha pubblicato il documento “*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*”. Le modifiche introdotte, rientranti nell’ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali,



riguardano i seguenti principi: (i) IFRS 3 - *Business Combinations* e IFRS 11 - *Joint Arrangements*: lo ISAB ha chiarito come contabilizzare l'incremento di interessenza in una *joint operation* che rispetta la definizione di business; (ii) IAS 12 - *Income Taxes*: lo IASB ha chiarito che gli effetti fiscali correlati al pagamento di dividendi (inclusi i pagamenti relativi a strumenti finanziari classificati nel patrimonio netto) sono rilevati in modo coerente con le transazioni o gli eventi sottostanti che hanno generato gli importi oggetto di distribuzione (es. rilevazione nel prospetto dell'utile/(perdita), ad OCI o nel patrimonio netto); (iii) IAS 23 - *Borrowing Costs*: lo IASB ha chiarito che i *general borrowing* per il calcolo degli oneri finanziari da capitalizzare sui *qualifying assets* non includono i *borrowings* che sono relativi specificatamente ai *qualifying asset* in fase di costruzione o sviluppo. Nel momento in cui tali *qualifying asset* sono disponibili per l'uso, i relativi *borrowings* sono considerati *general borrowing* ai fini dello IAS 23. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. La conclusione dell'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG è prevista per il primo trimestre 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista entro il 2018.

- In data 7 febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 19 - *Employee Benefits*. Il documento "*Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)*" chiarisce alcuni aspetti contabili relativi a modifiche, riduzioni o estinzioni di un piano a benefici definiti. Le modifiche si applicano per modifiche di piani, riduzioni o transazioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2019 o la data in cui vengono applicate per la prima volta (è consentita un'applicazione anticipata). La conclusione dell'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG è prevista per il secondo trimestre 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista per il 2018.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

Area di consolidamento

Società controllate

L'area di consolidamento include la capogruppo Vianini SpA e tutte le società controllate direttamente e indirettamente dalla stessa (di seguito anche il "Gruppo").

L'elenco delle società controllate incluse nell'area di consolidamento è il seguente:



	Sede	2017	2016
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Ind 2004 Srl	Italia	99,99%	99,99%
Vianini Energia Srl	Italia	100%	100%
Domus Italia Spa	Italia	100%	100%
Domus Italia 2 Srl (1)	Italia	55%	55%
Domus Roma 15 Srl (2)	Italia	55%	55%

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

(2) detenuta tramite Domus Italia 2 Srl

Procedure di consolidamento

Le società controllate sono consolidate secondo il metodo integrale. I criteri adottati per il consolidamento integrale sono i seguenti:

- le attività e le passività, gli oneri e i proventi delle entità consolidate integralmente sono assunti linea per linea, attribuendo ai soci di minoranza, ove applicabile, la quota di Patrimonio Netto e del Risultato netto del periodo di loro spettanza; tali quote sono evidenziate separatamente nell'ambito del Patrimonio Netto e del Conto Economico Consolidato;
- le transazioni e i saldi infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati verso terzi derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono eliminati al netto del relativo effetto fiscale, se significativo. Le perdite non realizzate non sono eliminate, qualora la transazione fornisca evidenza di una riduzione di valore dell'attività trasferita;
- gli utili o le perdite derivanti dalle cessioni di quote di società consolidate sono imputati a Patrimonio Netto di Gruppo come transazioni con gli azionisti per l'ammontare corrispondente alla differenza fra il prezzo di vendita e la corrispondente frazione del Patrimonio Netto consolidato ceduta. Nel caso in cui la cessione determini perdita del controllo e quindi il deconsolidamento della partecipazione, la differenza tra il prezzo di vendita e la corrispondente quota di Patrimonio Netto consolidato ceduta deve essere rilevata come utile o perdita al Conto Economico.

Società controllate

Per società controllate si intendono tutte le società su cui il Gruppo è esposto a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con le stesse e nel contempo ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tali entità. Nel valutare l'esistenza del controllo si prendono in considerazione anche i diritti di voto potenziali.



Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere.

I bilanci oggetto di consolidamento sono redatti al 31 dicembre, data di riferimento del Bilancio consolidato, e sono generalmente quelli appositamente predisposti e approvati dagli Organi Amministrativi delle singole società, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo.

Non sono incluse nel Bilancio consolidato le controllate inattive o che generano un volume di affari non significativo, in quanto la loro incidenza sui valori del Bilancio consolidato del Gruppo non è rilevante. Le società controllate escluse dall'area di consolidamento sono valutate al costo, ridotto per perdite di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nel futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

Società collegate

Le società collegate sono le imprese nelle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole, che si presume sussistere quando la partecipazione è compresa tra il 20% e il 50% dei diritti di voto.

Le entità soggette a controllo congiunto (*joint venture*) sono caratterizzate dalla presenza di un accordo contrattuale in base al quale le decisioni concernenti le attività rilevanti a questo correlate richiedono il consenso unanime dei partecipanti all'accordo.

Le partecipazioni in società collegate e le entità soggette a controllo congiunto sono valutate con il metodo del Patrimonio Netto e sono inizialmente iscritte al costo.

Il metodo del Patrimonio Netto è di seguito descritto:

- il valore contabile di tali partecipazioni risulta allineato al Patrimonio Netto e comprende l'iscrizione dei maggiori valori attribuiti alle attività e alle passività e dell'eventuale avviamento individuati al momento dell'acquisizione;
- gli utili o le perdite di pertinenza del Gruppo sono contabilizzati dalla data in cui l'influenza notevole o il controllo congiunto ha avuto inizio e fino alla data in cui l'influenza notevole o il controllo congiunto cessa; nel caso in cui, per effetto delle perdite, la società valutata con il metodo in oggetto evidenzia un Patrimonio Netto negativo, il valore di carico della partecipazione è annullato e l'eventuale eccedenza di pertinenza del Gruppo, laddove quest'ultimo si sia impegnato ad adempiere a obbligazioni legali o implicite dell'impresa partecipata, o comunque a coprirne le perdite, è rilevata in un apposito fondo; le variazioni patrimoniali delle società valutate con il metodo del Patrimonio Netto non rappresentate dal risultato



di Conto Economico sono contabilizzate direttamente a rettifica delle riserve di Patrimonio Netto;

- gli utili e le perdite significative non realizzati generati su operazioni poste in essere tra la Capogruppo/società controllate e la partecipata valutata con il metodo del Patrimonio Netto sono eliminati in funzione del valore della quota di partecipazione del Gruppo nella partecipata stessa; le perdite non realizzate sono eliminate, a eccezione del caso in cui esse siano rappresentative di riduzione di valore.

L'elenco delle collegate è fornito in allegato.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, chiaramente identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri.

Tali elementi sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all'uso. Per ciascuna attività immateriale al momento di prima rilevazione viene determinata la vita utile; nel caso in cui, sulla base di un'analisi di tutti i fattori rilevanti, non è prevedibile un limite al periodo in cui ci si attende che si genereranno flussi di cassa in entrata per il Gruppo l'attività immateriale viene considerata a vita utile indefinita. La stima della vita utile è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della vita utile. Nell'esercizio in cui l'attività immateriale diviene disponibile per l'uso l'ammortamento è determinato tenendo conto del momento effettivo in cui la condizione si manifesta.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività immateriale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.



Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili e necessari alla messa in funzione del bene per l'uso per cui è stato acquistato, incrementato, in presenza di obbligazioni attuali, del valore attuale del costo stimato per lo smantellamento e la rimozione dell'attività.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene, sono capitalizzati come parte del costo del bene stesso fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso previsto o la vendita.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al Conto Economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività applicando il criterio del *component approach*.

Gli immobili, impianti e macchinari sono esposti al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate in base alle modalità descritte nel seguito. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. La vita utile stimata dei principali immobili, impianti e macchinari è la seguente:

<u>Vita utile dell'attività materiale</u>	
Fabbricati destinati all'industria	25 anni
Impianti antiinquinamento	7 anni
Impianti specifici	6 anni
Attrezzature	4 anni
Mobili e macchine d'ufficio	8 anni
Autoveicoli da trasporto	5 anni
Macchine elettroniche	5 anni

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del *component approach*.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività materiale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile



(calcolata come differenza tra il valore di cessione ed il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Investimenti immobiliari

Gli immobili posseduti al fine di conseguire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambe le motivazioni (diversi da quelli destinati all'uso nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale e da quelli destinati alla vendita, nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale) sono valutati al fair value e non assoggettati ad ammortamento; le variazioni di valore sono imputate a Conto economico.

Il fair value viene determinato sulla base delle seguenti metodologie in funzione della tipologia dell'investimento:

- *market value approach*, ossia sulla base dell'analisi di un campione di transazioni di vendita recenti di proprietà immobiliari identiche, localizzate in prossimità di quelle oggetto della valutazione. Il valore così determinato viene poi rettificato per tener conto delle peculiarità dell'immobile o del terreno (livello 2);
- proiezione dei flussi finanziari attualizzati basati su stime attendibili di flussi finanziari futuri supportate da canoni di locazione e/o di altri contratti esistenti. (livello 3).

Perdite di valore

Periodicamente viene verificata l'esistenza di eventi o cambiamenti di situazione che indichino che il valore di carico degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali a vita definita non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo si procede alla determinazione del loro valore recuperabile e, nel caso in cui il valore netto contabile ecceda il valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali è rappresentato dal maggiore tra il valore corrente al netto dei costi di dismissione e il loro valore d'uso. Il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'attività o, per le attività che non generano autonomamente flussi finanziari ampiamente indipendenti, dall'insieme di attività che compongono l'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene (*cash generating unit*).

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività.



Una riduzione di valore è riconosciuta nel Conto Economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa *cash generating unit* a cui essa è allocata, è superiore al valore recuperabile: le perdite di valore di *cash generating unit* sono dapprima imputate a riduzione dell'avviamento allocato alla *cash generating*, quindi alle altre attività, in proporzione al relativo valore contabile. Qualora vengano meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata su beni materiali ed immateriali diversi da avviamento, il valore contabile dell'attività viene ripristinato con imputazione a Conto Economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attivo in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal test sia superiore al valore dell'attività oggetto del test allocato alla *cash generating unit* cui la stessa appartiene, l'ammontare residuo è allocato alle attività incluse nella *cash generating unit* in proporzione del loro valore di carico. Tale allocazione ha come limite minimo l'ammontare più alto tra:

- il relativo *fair value* dell'attività al netto dei costi di dismissione;
- il relativo valore in uso, come sopra definito;
- zero.

Le perdite di valore sono contabilizzate nel Conto Economico nell'apposita voce relativa alle svalutazioni.

Partecipazioni in imprese valutate con il metodo del Patrimonio Netto

Trattasi di imprese nelle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole, ma non il controllo, sulle politiche finanziarie e operative, così come definita dallo IAS 28 - Partecipazioni in collegate e *joint venture*. Il Bilancio consolidato include la quota di pertinenza del Gruppo dei risultati delle collegate, contabilizzata con il metodo del Patrimonio Netto, a partire dalla data in cui inizia l'influenza notevole fino al momento in cui tale influenza notevole cessa di esistere.

Qualora l'eventuale quota di pertinenza del Gruppo delle perdite della collegata ecceda il valore contabile della partecipazione in bilancio, si precede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite non è rilevata, ad eccezione e nella misura in cui il Gruppo abbia l'obbligo di risponderne.



Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni in imprese diverse da quelle controllate, collegate e *joint venture*, per cui si rimanda all'area di consolidamento (generalmente con una percentuale di possesso inferiore al 20%) sono iscritte, al momento dell'acquisto, nella voce "Partecipazioni e titoli non correnti" classificabili nella categoria degli strumenti finanziari disponibili per la vendita come definita dallo IAS 39. Tali strumenti, sono iscritti inizialmente al costo, rilevato alla data di effettuazione dell'operazione, in quanto rappresentativo del *fair value*, comprensivo dei costi di transazione direttamente attribuibili alla relativa transazione.

Successivamente alla contabilizzazione iniziale, tali partecipazioni sono valutate al *fair value*, se determinabile, con imputazione degli effetti nel Conto Economico Complessivo e, quindi, in una specifica riserva di Patrimonio Netto. Al momento del realizzo o del riconoscimento di una perdita di valore da *impairment*, in presenza di evidenze oggettive che i predetti strumenti abbiano subito una riduzione di valore significativa e prolungata, gli utili e le perdite cumulati in tale riserva sono riclassificati nel Conto Economico.

Ove all'esito dell'aggiornamento dei relativi *fair value* le eventuali svalutazioni venissero recuperate, in tutto o in parte, i relativi effetti saranno anch'essi imputati nel Conto Economico Complessivo addebitando in contropartita la specifica riserva già costituita.

Qualora il *fair value* non possa essere attendibilmente determinato, le partecipazioni classificate tra gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono valutate al costo, rettificato per perdite di valore. Le eventuali riduzioni di valore iscritte non sono oggetto di ripristino di valore.

Rimanenze e attività per lavori in corso su ordinazione

Le rimanenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo ed il valore netto di presumibile realizzo.

I prodotti finiti rappresentati da immobili e da aree edificabili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, se minore. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Per le altre rimanenze, il costo d'acquisto viene determinato con il metodo del FIFO ed include gli oneri accessori di competenza. Al fine di determinare il valore netto di presumibile realizzo, il valore di eventuali rimanenze obsolete o di lento rigiro viene svalutato in relazione alla previsione di utilizzo/realizzo netto futuro, mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo a riduzione del valore delle rimanenze stesse.



I lavori in corso sono valutati sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza, calcolati con il metodo della percentuale di completamento, determinato sulla base dell'avanzamento fisico delle commesse.

Eventuali perdite a finire sui lavori in corso su ordinazione sono interamente accantonate nell'esercizio in cui se ne viene a conoscenza.

Attività finanziarie

Le attività finanziarie sono classificate, al momento della prima iscrizione, in una delle seguenti categorie e valutate come segue:

- *attività finanziarie disponibili per la vendita*: le attività disponibili per la vendita sono strumenti finanziari non-derivati esplicitamente designati in questa categoria e sono compresi nelle attività non correnti a meno che il management intenda cederli nei 12 mesi successivi dalla data del bilancio. Tali attività finanziarie sono valutate al *fair value* e gli utili o perdite da valutazione sono rilevati a Patrimonio Netto e nel prospetto di Conto Economico Complessivo; la loro imputazione a Conto Economico è effettuata solo nel momento in cui l'attività finanziaria viene effettivamente ceduta, o, nel caso di variazioni cumulate negative, quando si valuta che la riduzione di valore già rilevata a Patrimonio Netto non potrà essere recuperata in futuro e cioè quando si è in presenza di una perdita durevole di valore.

Il Gruppo, tenuto conto della tipologia dei titoli azionari detenuti, ha determinato che i limiti quantitativi utilizzati per identificare la necessità di procedere ad *impairment* sono una diminuzione del *fair value* superiore al 50% rispetto al valore contabile originario o una diminuzione del *fair value* al di sotto del valore di iscrizione per 60 mesi consecutivi.

Le attività finanziarie sono rimosse dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria quando il diritto di ricevere i flussi di cassa dallo strumento si è estinto e il Gruppo ha sostanzialmente trasferito tutti i rischi e benefici relativi allo strumento stesso e il relativo controllo. Ove il *fair value* non risulti determinabile in modo attendibile, tali strumenti sono mantenuti in bilancio al costo, rettificato a fronte di perdite per riduzione di valore. Tali perdite per riduzione di valore non sono ripristinate;

- *finanziamenti e crediti*: sono strumenti finanziari, prevalentemente relativi a finanziamenti e crediti verso clienti, non-derivati, non quotati in un mercato attivo, dai quali sono attesi pagamenti fissi o determinabili. Essi vengono inclusi nella parte corrente eccetto che per quelli con scadenza superiore ai dodici mesi rispetto alla data di bilancio, che sono classificati nella parte non corrente. Tali attività sono valutate al costo ammortizzato sulla base del metodo del tasso di interesse effettivo (identificato dal valore nominale). Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari



al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a Conto Economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Le attività finanziarie sono eliminate dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria quando il diritto di ricevere i flussi di cassa dallo strumento si è estinto e il Gruppo ha sostanzialmente trasferito tutti i rischi e benefici relativi allo strumento stesso e il relativo controllo.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono contabilizzati al *fair value* e comprendono i depositi bancari ed il denaro in cassa, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie, relative a finanziamenti, debiti commerciali e altre obbligazioni a pagare, sono inizialmente iscritte al *fair value*, al netto dei costi accessori di diretta imputazione, e successivamente sono valutate al costo ammortizzato, applicando il criterio del tasso effettivo di interesse. Qualora vi sia un cambiamento dei flussi di cassa attesi e vi sia la possibilità di stimarli attendibilmente, il valore delle passività viene ricalcolato per riflettere tale cambiamento sulla base del valore attuale dei nuovi flussi di cassa attesi e del tasso interno di rendimento inizialmente determinato.

Le passività finanziarie sono classificate fra le passività correnti, salvo che il Gruppo abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno 12 mesi dopo la data di Bilancio.

Le passività finanziarie sono eliminate dal bilancio al momento della loro estinzione ed il Gruppo ha trasferito tutti i rischi e gli oneri relativi allo strumento stesso.

Strumenti finanziari derivati

Il Gruppo utilizza strumenti finanziari derivati, utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di tasso.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono valutati e contabilizzati al *fair value*, come stabilito dallo IAS 39.



Per gli strumenti derivati che soddisfano i requisiti per essere classificati come strumenti di copertura, le successive variazioni del *fair value* sono contabilizzate seguendo gli specifici criteri di seguito indicati.

Nel caso di copertura finalizzate a neutralizzare il rischio di variazioni nei flussi di cassa originati dall'esecuzione futura di obbligazioni contrattualmente definite alla data di riferimento del bilancio (*cash flow hedge*), le variazioni del *fair value* dello strumento derivato registrate successivamente alla prima rilevazione sono contabilizzate, limitatamente alla sola quota efficace, nella voce "Riserve" del patrimonio netto. Quando si manifestano gli effetti economici originati dall'oggetto della copertura, la riserva è riversata a conto economico fra le componenti operative. Se, durante la vita di uno strumento derivato, il manifestarsi dei flussi di cassa previsti e oggetto della copertura non è più considerato altamente probabile, la quota della voce "Riserve" relativa a tale strumento viene immediatamente riversata nel conto economico dell'esercizio. Viceversa, nel caso lo strumento derivato sia ceduto o non sia più qualificabile come strumento di copertura efficace, la parte della voce "Riserve" rappresentativa delle variazioni di *fair value* dello strumento, sino a quel momento rilevata, viene mantenuta quale componente del patrimonio netto ed è riversata a conto economico seguendo il criterio di classificazione sopra descritto, contestualmente al manifestarsi dell'operazione originariamente oggetto della copertura.

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione alle attività e passività finanziarie rilevate nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per le attività o per le passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "livello 1" ma che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) per le attività o per le passività;
- livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono osservabili per le attività o per le passività.

Per l'identificazione del livello gerarchico di valutazione del *fair value*, si rinvia alla Nota n. 28.



Benefici per i dipendenti

La passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e relativa a programmi a benefici definiti (TFR), al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali stimando l'ammontare dei benefici futuri che i dipendenti hanno maturato alla data di riferimento. La passività è rilevata per competenza lungo il periodo di maturazione del diritto.

Relativamente al Trattamento di Fine Rapporto, in seguito alle modifiche apportate alla disciplina dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successivi Decreti e Regolamenti attuativi ('Riforma Previdenziale') emanati nei primi mesi del 2007, si segnala che:

- il TFR maturato al 31 dicembre 2006 continua ad essere considerato un piano a benefici definiti;
- il TFR maturato a partire dal 1 gennaio 2007, per le aziende italiane con un numero di dipendenti superiore a 50 unità, è considerato un piano a contribuzione definita.

La determinazione del valore attuale degli impegni del Gruppo è effettuata da attuari esterni con il "metodo della proiezione unitaria del credito" (*projected unit credit method*). Con tale metodo, la passività è proiettata al futuro per determinare il probabile ammontare da pagare al momento della risoluzione del rapporto di lavoro ed è poi attualizzata per tener conto del tempo che trascorrerà prima dell'effettivo pagamento. Il calcolo tiene conto del TFR maturato per prestazioni di lavoro già effettuate ed è basato su ipotesi attuariali che riguardano principalmente il tasso di interesse, che riflette il rendimento di mercato di titoli di aziende primarie con scadenza coerente con quella attesa dell'obbligazione e il *turnover* dei dipendenti. Per le quote di TFR destinate alla previdenza integrativa ovvero al fondo INPS a partire dalla data di opzione esercitata dal dipendente, il Gruppo non è debitore delle quote di TFR maturate dopo il 31 dicembre 2006 e pertanto nel calcolo attuariale del TFR è esclusa la componente relativa alla dinamica salariale futura.

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quale differenza tra il valore di bilancio della passività ed il valore attuale degli impegni del Gruppo a fine periodo, dovuta al modificarsi dei parametri attuariali utilizzati in precedenza, sono imputati direttamente nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo.

La componente finanziaria è invece iscritta nel Conto Economico nella voce proventi ed oneri finanziari.



Fondi per rischi e oneri

I Fondi per rischi ed oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai Fondi per rischi e oneri sono rilevati quando, alla data di riferimento, esiste una obbligazione legale o implicita, che deriva da un evento passato, e sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e l'ammontare di tale esborso sia stimabile.

Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario. Se la passività è relativa ad attività materiali, il fondo è rilevato in contropartita all'attività cui si riferisce; la rilevazione dell'onere a Conto Economico avviene attraverso il processo di ammortamento dell'immobilizzazione materiale alla quale l'onere stesso si riferisce.

Ricavi diversi dai lavori in corso su ordinazione

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che affluiranno al Gruppo dei benefici economici e il loro ammontare può essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto al netto dell'Imposta sul Valore Aggiunto, di sconti, abbuoni e resi.

In particolare, i ricavi delle vendite di beni sono rilevati quando i rischi e benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente.

I ricavi per la prestazione di servizi sono rilevati quando i servizi sono resi, in riferimento al completamento del servizio fornito rispetto al totale dei servizi ancora da rendere.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo, cioè il tasso di interesse che rende finanziariamente equivalenti tutti i flussi in entrata ed in uscita che compongono una determinata operazione. Per ciò che riguarda gli oneri finanziari capitalizzati si rimanda a quanto indicato nei criteri di valutazione degli immobili, impianti e macchinari.



Dividendi

I dividendi sono rilevati quando è stabilito il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione degli stessi. La distribuzione di dividendi a terzi viene registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione viene approvata dall'Assemblea degli Azionisti.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito del periodo sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore; si tiene conto, inoltre, degli effetti derivanti dall'attivazione da parte della Capogruppo e delle società del Gruppo del consolidato fiscale nazionale (le controllate Vianini Energia Srl e Ind 2004 Srl) con la controllante Caltagirone SpA. Di conseguenza, la Capogruppo e le società controllate hanno riflesso in bilancio i rapporti patrimoniali relativi alla fiscalità IRES attribuita alla società controllante nelle voci "Crediti verso Controllante" e "Debiti verso Controllante" anziché nei "Debiti tributari" e "Crediti tributari".

Le imposte differite attive e passive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti nel Bilancio consolidato ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, in base alle aliquote fiscali e alla normativa fiscale vigenti o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'iscrizione di attività per imposte differite attive è effettuata quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperare l'attività. La recuperabilità delle imposte differite attive viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo.

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel Conto Economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a Patrimonio Netto attraverso il Conto Economico Complessivo, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a Patrimonio Netto. Le imposte correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili, sono incluse tra gli "Altri Costi Operativi".

Operazioni in valute diverse dalla valuta funzionale

Tutte le transazioni in valuta diversa dall'euro sono rilevate al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività monetarie denominate in valuta diversa dalla



valuta funzionale sono successivamente adeguate al tasso di cambio in essere alla data di chiusura del periodo presentato. La differenza, positiva o negativa, tra i valori convertiti ai cambi di periodo e quelli originari sono imputati al Conto Economico.

Le attività e passività non monetarie denominate in valuta ed iscritte al costo storico sono convertite utilizzando il tasso di cambio in vigore alla data di iniziale rilevazione dell'operazione.

Le attività e le passività non monetarie iscritte al valore equo (*fair value*) sono convertite utilizzando il tasso di cambio alla data di determinazione di tale valore.

Aggregazioni di impresa

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione (*acquisition method*). Secondo tale metodo:

- i. il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al *fair value*, calcolato come la somma dei *fair value* delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel Conto Economico nel momento in cui sono sostenuti;
- ii. alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le imposte differite attive e passive, le attività e passività per benefici ai dipendenti, le passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita, e le attività (o gruppi di attività e passività) destinate alla vendita, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento;
- iii. l'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel Conto Economico come provento derivante dalla transazione conclusa;



- iv. eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel Conto Economico.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio Bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione.

Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Nell'ambito del passaggio agli IFRS, il Gruppo ha deciso di rideterminare solo le aggregazioni aziendali avvenute successivamente al 1 gennaio 2004. Per le acquisizioni avvenute prima di tale data, l'avviamento corrisponde all'importo contabilizzato secondo i precedenti principi contabili (Principi Contabili Italiani).

Utile/(Perdita) per azione

Base

L'utile (perdita) base per azione è calcolato dividendo il Risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, escludendo le azioni proprie.

Diluito

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il Risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, escludendo le azioni proprie. Ai fini del calcolo dell'utile diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo. Il Risultato per azione diluito non viene calcolato nel caso di perdite, in quanto qualunque effetto diluitivo determinerebbe un miglioramento del Risultato per azione.



Gestione dei rischi

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di mercato, rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari. La gestione dei rischi finanziari è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.

- *Rischio di mercato*

Gli investimenti immobiliari del gruppo sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale italiano e romano; le rilevazioni effettuate nel 2017 mostrano il proseguire di un trend positivo sia per quanto riguarda la domanda di locazione che di acquisto di immobili. Le buone performance del mercato immobiliare residenziale italiano sono riconducibili sia al perdurare di miglioramenti dell'attuale congiuntura economica, sia al perdurare delle condizioni favorevoli riscontrabili sul mercato del credito in termini di tassi di interesse.

- *Rischio di liquidità*

Il Rischio di liquidità fa riferimento alle disponibilità di risorse finanziarie, all'accesso al mercato del credito e degli strumenti finanziari in generale. In particolare i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono gestite con l'obiettivo di garantire un'efficace ed un'efficiente gestione delle risorse finanziarie. Il Gruppo soddisfa i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti attraverso i flussi generati costantemente dall'attività operativa oltre all'utilizzo delle linee di credito a disposizione.

- *Rischio di credito*

La Società ed il Gruppo minimizzano il rischio tramite un'attività preventiva di credit check che consiste nella verifica dell'affidabilità e solvibilità di tutti i clienti che richiedono la locazione di immobili. Tale controllo viene effettuato in fase di accettazione del cliente stesso con l'ausilio di fonti dati esterne ed interne. Il Gruppo effettua tempestive attività post acquisizione mirate al recupero crediti, quali:

- azioni di sollecito verso i clienti;



- azioni di recupero credito scaduto diversificate per strategia, portafoglio e profilo cliente;
- misurazione e monitoraggio dello stato dei crediti tramite strumenti di reportistica.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.

- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

Tale rischio riguarda le variabilità dei flussi finanziari a seguito delle oscillazioni dei tassi di interesse sul mercato. Il Gruppo risulta esposto a tale rischio in quanto parte dei finanziamenti in essere sono a tasso variabile nei confronti di enti creditizi. I rischi connessi al mercato dei capitali sono attentamente monitorati in modo da poter intervenire con la necessaria tempestività in caso di modifica delle condizioni del mercato.

I debiti finanziari a tasso variabile al 31 dicembre 2017 ammontano a 238,1 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede, a far data dal 1° gennaio 2017, la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

- *Rischio ambiente e sicurezza*

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge e dei regolamenti.

Uso di stime

La predisposizione del bilancio consolidato richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze.

L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali la Situazione Patrimoniale-Finanziaria, il Conto Economico ed il Rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci successivi a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

I principi contabili e le voci di bilancio che richiedono più di altri una maggiore soggettività nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sui Bilanci consolidati del Gruppo sono i seguenti:



- *Svalutazione delle attività immobilizzate*: in accordo con i principi contabili applicati dal Gruppo, le attività materiali e immateriali con vita definita sono oggetto di verifica al fine di accertare se si sia verificata una riduzione di valore, che va rilevata tramite una svalutazione, quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile tramite l'uso. La verifica dell'esistenza dei suddetti indicatori richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno del Gruppo e dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinata che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, il Gruppo procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore, nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli Amministratori.
- *Ammortamento delle attività immobilizzate*: l'ammortamento delle immobilizzazioni costituisce un costo rilevante per il Gruppo. Il costo di immobili, impianti e macchinari è ammortizzato a quote costanti lungo la vita utile stimata dei relativi cespiti. La vita utile economica delle immobilizzazioni del Gruppo è determinata dagli amministratori nel momento in cui l'immobilizzazione è stata acquistata; essa è basata sull'esperienza storica per analoghe immobilizzazioni, condizioni di mercato e anticipazioni riguardanti eventi futuri che potrebbero avere impatto sulla vita utile, tra i quali variazioni nella tecnologia. Pertanto, l'effettiva vita economica può differire dalla vita utile stimata. Il Gruppo valuta periodicamente i cambiamenti tecnologici e di settore, gli oneri di smantellamento e il valore di recupero per aggiornare la residua vita utile. Tale aggiornamento periodico potrebbe comportare una variazione nel periodo di ammortamento e quindi anche della quota di ammortamento degli esercizi futuri. Le stime e le assunzioni sono periodicamente riviste e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti a conto economico.
- *Imposte*: le imposte sul reddito (correnti e differite) sono determinate secondo una prudente interpretazione delle normative fiscali vigenti. Questo processo comporta talvolta complesse stime nella determinazione del reddito imponibile e delle differenze temporanee deducibili ed imponibili tra valori contabili e fiscali. In particolare, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.



- *Fondo svalutazione crediti*: la recuperabilità dei crediti viene valutata tenendo conto del rischio di inesigibilità degli stessi, della loro anzianità e delle perdite su crediti rilevate in passato per tipologie di crediti simili.
- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.
- *Stima del Fair Value degli Investimenti immobiliari*: a ciascuna data di riferimento del bilancio, gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value e non sono assoggettati ad ammortamento. Nel determinarne il fair value, gli amministratori si basano su assunzioni relative in particolare all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, in particolare il mercato residenziale italiano e romano. Tali assunzioni possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e le stime effettuate dagli amministratori.

Discontinued Operations e attività non correnti possedute per la vendita

Le attività non correnti (o gruppi in dismissione) il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con il loro utilizzo continuativo sono classificate come possedute per la vendita e rappresentate separatamente dalle altre attività e passività della situazione finanziaria-patrimoniale. Perché ciò si verifichi, l'attività (o gruppo in dismissione) deve essere disponibile per la vendita immediata nella sua condizione attuale, soggetta a condizioni che sono d'uso e consuetudine per la vendita di tali attività (o gruppi in dismissione) e la vendita deve essere altamente probabile entro un anno. Se tali criteri vengono soddisfatti dopo la data di chiusura dell'esercizio, l'attività non corrente (o gruppo in dismissione) non viene classificata come posseduta per la vendita. Tuttavia, se tali condizioni sono soddisfatte successivamente alla data di chiusura dell'esercizio ma prima della autorizzazione alla pubblicazione del bilancio, opportuna informativa viene fornita nelle note esplicative.

Le attività non correnti (o gruppi in dismissione) classificate come possedute per la vendita, sono rilevate al minore tra il valore contabile e il relativo fair value, al netto dei costi di vendita; i corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati. Un'attività operativa cessata ("discontinued operation") rappresenta una parte dell'impresa che è stata dismessa o classificata come posseduta per la vendita, e:

- rappresenta un importante ramo di attività o area geografica di attività;



- è parte di un piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività o è una società controllata acquisita esclusivamente allo scopo di essere rivenduta.

I risultati delle attività operative cessate – siano esse dismesse oppure classificate come possedute per la vendita e in corso di dismissione – sono esposti separatamente nel conto economico, al netto degli effetti fiscali. I corrispondenti valori relativi all'esercizio precedente, ove presenti, sono riclassificati ed esposti separatamente nel conto economico, al netto degli effetti fiscali, ai fini comparativi.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

I principi contabili adottati sono modificati da un periodo all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla Situazione Patrimoniale, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'impresa.

I cambiamenti dei principi contabili sono contabilizzati retroattivamente con l'imputazione degli effetti a Patrimonio Netto d'apertura per il più remoto dei periodi presentati.

Gli altri importi comparativi indicati per ciascun periodo precedente vengono parimenti rettificati come se il nuovo principio fosse stato applicato sin dall'inizio. L'approccio prospettico è effettuato solo quando risulta impraticabile ricostruire l'informazione comparativa.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è contabilizzata come richiesto dal principio stesso. Se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retroattivo o, se impraticabile, prospettico. Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili illustrato in precedenza. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a Conto Economico nel periodo in cui l'errore è rilevato.

I cambiamenti di stima sono contabilizzati prospetticamente a Conto Economico nel periodo in cui avviene il cambiamento se influisce solo su quest'ultimo oppure nel periodo in cui è avvenuto il cambiamento e nei periodi successivi se il cambiamento influisce anche su questi ultimi.

Informativa di settore

In applicazione dell'IFRS 8, relativamente agli schemi relativi all'informativa di settore di attività, il Gruppo Vianini adotta la suddivisione per settore operative, definite come una parte del Gruppo distintamente identificabile, che fornisce un insieme di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli di altri settori di attività del Gruppo.



Tale suddivisione viene utilizzata dalla Direzione Aziendale per effettuare l'analisi dell'andamento delle attività e per la gestione specifica dei rischi collegati a ciascun settore. L'individuazione dei settori operativi del Gruppo è stata effettuata con riferimento al sistema di rendicontazione interno adottato periodicamente dalla Capogruppo per la struttura direzionale e organizzativa del Gruppo. In particolare, le attività sono svolte in Italia e comprendono la gestione immobiliare e altre attività. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota 27.

Valore del Gruppo

La capitalizzazione in Borsa del Titolo Vianini Spa risulta attualmente inferiore al Patrimonio Netto contabile del Gruppo (capitalizzazione in Borsa al 31 dicembre 2017 pari a 37,2 milioni di euro a fronte di un Patrimonio Netto di Gruppo di 101,7 milioni di euro). La quotazione del titolo risente delle condizioni ancora generalmente depresse e altamente volatili dei mercati finanziari, risultando significativamente distante dalla valutazione basata sui fondamentali del Gruppo espressa dal valore economico.



Attività

Le variazioni per attività e passività cedute sono relative alla dismissione del ramo industriale ferroviario di Aprilia.

1. Attività immateriali a vita definita

Costo storico	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2016	-	46	-	-	-	46
Incrementi		27	2			29
Variazione di perimetro	1	60	3	21		85
31.12.2016	1	133	5	21	-	160

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2017	1	133	5	21	-	160
Incrementi		2			30	32
Variazione attività cedute		(75)				(75)
31.12.2017	1	60	5	21	30	117

Ammortamento e perdite durevoli	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto		Totale
01.01.2016	-	-	-	-	-	-
Incrementi		13	1	3		17
Riclassifiche		11	1	4		16
31.12.2016	-	24	2	7	-	33

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto		Totale
01.01.2017	-	24	2	7	-	33
Incrementi		12	1	4	6	23
31.12.2017	-	36	3	11	6	56

Valore netto						
01.01.2016	-	46	-	-	-	46
31.12.2016	1	109	3	14	-	127
31.12.2017	1	24	2	10	24	61

2. Immobili, impianti e macchinari

Costo storico	Terreni	Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2016	2.436	18.375	37.761	2.510	294	261	61.637
Incrementi		140	65				205
Variazione di perimetro					19	64	83
Riclassifiche	1.042	(1.532)	68			(68)	(490)
31.12.2016	3.478	16.983	37.894	2.510	313	257	61.435

01.01.2017	3.478	16.983	37.894	2.510	313	257	61.435
Incrementi			7		7		14
Decrementi	(129)		(1.469)	(987)	(77)		(2.662)
Variazione attività cedute	(2.482)	(3.352)	(18.300)				(24.134)
Riclassifiche			167				167
31.12.2017	867	13.631	18.299	1.523	243	257	34.820



<i>Ammortamento e perdite durevoli</i>	Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale	
01.01.2016	16.570	36.867	2.510	293		56.240	
Incrementi	189	381		2		572	
Variazione di perimetro		4		2		6	
Riclassifiche	(490)					(490)	
31.12.2016	16.269	37.252	2.510	297		56.328	
01.01.2017	16.269	37.252	2.510	297		56.328	
Incrementi	47			3		50	
Decrementi		(1.469)	(987)	(77)		(2.533)	
Variazione attività cedute	(3.050)	(17.609)				(20.659)	
Riclassifiche	6	125				131	
31.12.2017	13.272	18.299	1.523	223		33.317	
Valore netto							
01.01.2016	2.436	1.805	894	-	1	261	5.397
31.12.2016	3.478	714	642	-	16	257	5.107
31.12.2017	867	359	-	-	20	257	1.503

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla Nota n. 22.

3. Investimenti immobiliari

	01.01.2016	Variazione di perimetro	Incrementi	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2016
Investimenti immobiliari	-	104.150	35.640	25.935	14.321	180.046
Totale	-	104.150	35.640	25.935	14.321	180.046

	01.01.2017	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2017
Investimenti immobiliari	180.046	-	(3.571)	48.074	8.380	232.929
Totale	180.046	-	(3.571)	48.074	8.380	232.929

Gli investimenti immobiliari, pari a 232,9 milioni di euro, sono costituiti da immobili destinati alla locazione, situati in Roma, di proprietà del Gruppo Domus Italia.

Si segnala che nel corso del 2017 sono stati ultimati i lavori di 10 edifici situati a Roma, di cui 3 destinati alla locazione (due in zona di De Chirico e uno a Eur Tor Pagnotta). Tali immobili sono stati riclassificati dalle rimanenze agli investimenti immobiliari in quanto è stata ridefinita la loro destinazione in immobili destinati alla locazione.

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche effettuate da esperti indipendenti.

Di seguito si riportano le informazioni richieste dalla Raccomandazione CONSOB DEM/9017265 del 26 febbraio 2009.



	Valore Contabile al 31.12.2017	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	104.829	fair value	104.829	mar-18
<i>Secondo Portafoglio</i>	128.100	fair value	128.100	mar-18
<i>Totale Investimenti immobiliari</i>	232.929		232.929	
<i>Secondo Portafoglio</i>	171.986	costo	205.700	mar-18
Totale Rimanenze	171.986		205.700	
Totale Progetti di Sviluppo	404.915		438.629	

<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 31.12.2017	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<i>Primo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	104.829	15.348	mutui ipotecari a tasso fisso	2038/2043	nessuna
		50.034	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2044	nessuna
<i>Totale Primo Portafoglio</i>	104.829	65.382			
<i>Secondo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	128.100		mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
Rimanenze	171.986	183.131			
<i>Totale Secondo Portafoglio</i>	300.086	183.131			
Totale Progetti di Sviluppo	404.915	248.513			

4. Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2016	Incrementi / (Decrementi)	31.12.2016	% possesso
ANGITOLA Scarl in liquidazione	8		8	50,0%
Rofin 2008 Srl	2		2	20,0%
Totale	10	-	10	

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2017	Incrementi / (Decrementi)	31.12.2017	% possesso
ANGITOLA Scarl in liquidazione	8		8	50,0%
Rofin 2008 Srl	2		2	20,0%
Totale	10	-	10	



5. Partecipazioni e titoli non correnti

	01.01.2016	Variazioni	31.12.2016
Partecipazioni in altre imprese al costo	19.285	(4.947)	14.338
Partecipazioni disponibili per la vendita	45.893	(45.893)	-
Totale	65.178	(50.840)	14.338

	01.01.2017	Variazioni	31.12.2017
Partecipazioni in altre imprese al costo	14.338	(14.337)	1
Totale	14.338	(14.337)	1

Il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese valutate al costo è il seguente:

	01.01.2016	Incrementi /(Decrementi)	Svalutazioni	31.12.2016	% possesso
Sele Scarl in liquidazione	1			1	2,0%
Consorzio Eurofer	1			1	19,6%
Parted 1982 SpA	19.283		(4.947)	14.336	8,1%
Totale	19.285	-	(4.947)	14.338	

	01.01.2017	Incrementi /(Decrementi)	Svalutazioni	31.12.2017	% possesso
Sele Scarl in liquidazione	1	(1)		-	2,0%
Consorzio Eurofer	1			1	19,6%
Parted 1982 SpA	14.336	(14.336)		-	8,1%
Totale	14.338	(14.337)	-	1	

Tali partecipazioni sono valutate al costo, che in presenza di riduzioni di valore viene rettificato, al fine di adeguarlo al valore recuperabile stimato.

In data 1° dicembre 2017, la Vianini SpA ha sottoscritto un contratto di cessione alla controllante Caltagirone SpA relativamente al 8,1% del capitale sociale della correlata Parted 1982 SpA. Il corrispettivo della cessione, pari a 5,6 milioni di euro, ha comportato una minusvalenza pari a 8,7 milioni di euro. Il prezzo di vendita è stato determinato sulla base della situazione patrimoniale di Parted 1982 S.p.A. alla data del 1° dicembre 2017, rettificata acquisendo, quale valore della partecipazione in Caltagirone Editore S.p.A., quello derivante dalla applicazione della media dei corsi di borsa degli ultimi trenta giorni di Borsa aperta antecedenti la medesima data pari ad Euro 1,348733. Tale vendita rientra nella più ampia logica di riorganizzazione che il Gruppo sta svolgendo negli ultimi esercizi.

6. Attività finanziarie non correnti

La voce, pari a 20 mila euro, è costituita da crediti verso altri per depositi cauzionali con scadenza inferiore ai cinque esercizi.



7. Imposte

<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2016	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2016
Imposte differite attive						
Accantonamento fondo rischi	269					269
Altri	106	3.024	(1.051)	3.837	370	6.286
Totale	375	3.024	(1.051)	3.837	370	6.555
Imposte differite passive						
Rivalutazioni di partecipazioni	162				(162)	-
Differenze ammortamenti fiscali	548	2				550
Fair value investimenti immobiliari	-	3.941			183	4.124
Totale	710	3.943	-	-	21	4.674

<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2017	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2017
Imposte differite attive						
Accantonamento fondo rischi	269					269
Altri	6.286	1.297	(1.766)		(899)	4.918
Totale	6.555	1.297	(1.766)	-	(899)	5.187
Imposte differite passive						
Differenze ammortamenti fiscali	550				(432)	118
Fair value investimenti immobiliari	4.124	2.415				6.539
Totale	4.674	2.415	-	-	(432)	6.657

Le imposte differite attive sono pari a 5,2 milioni di euro (6,6 milioni di euro al 31 dicembre 2016) e sono relative principalmente agli effetti fiscali, rivenienti Gruppo Domus Italia, per l'Aiuto alla Crescita Economica (c.d. ACE) e per lo stanziamento relativo ai cosiddetti decimi IVA.

Le altre variazioni sono relative al fair value degli strumenti derivati e hanno avuto come contropartita la relativa riserva di patrimonio netto.

Le attività per imposte correnti sono pari a 1,3 milioni di euro e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP; le passività per imposte correnti, pari a 483 mila euro, sono costituite esclusivamente dal debito per decimi IVA; per maggiori dettagli si veda la nota n. 17.

Le imposte a conto economico sono così composte:

	2017	2016
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(740)	(581)
IRAP	525	297
Imposte esercizi precedenti	-	(4)
Imposte correnti	(215)	(288)
Accantonamento imposte differite passive	2.415	3.943
Utilizzo imposte differite passive	-	-
Imposte differite	2.415	3.943
Accertamento imposte differite attive	(1.297)	(3.024)
Utilizzo imposte differite attive	1.766	753
Variazione aliquota	-	298
Imposte anticipate	469	(1.973)
Totale imposte	2.669	1.682



Totale Ires corrente e differita	1.740	889
Totale Irap corrente e differita	929	797
Imposte esercizi precedenti	-	(4)
Totale Imposte	2.669	1.682

L'analisi della differenza tra l'aliquota fiscale teorica e quella effettiva è la seguente:

	2017		2016	
	Imposta	Aliquota	Imposta	Aliquota
Risultato ante imposte	168		11.499	
Onere fiscale teorico	40	24,0%	3.162	27,5%
Dividendi	-		(339)	
Svalutazione di partecipazioni	(4)		1.360	
Minusvalenze/(Plusvalenze)	2.087		-	
Altre variazioni	(383)		(3.294)	
Totale Ires corrente e differita	1.740	n.a	889	7,7%

8. Rimanenze

	31.12.2017	31.12.2016
Materie prime, sussidiarie e di consumo	736	1.530
Fondo svalutazione	(541)	(541)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	195	989
Immobili in corso di costruzione	171.986	212.802
Prodotti finiti e in corso di costruzione	52	51
Acconti	-	5
Rimanenze	172.233	213.847

La diminuzione delle rimanenze di materie prime è interamente attribuibile alla dismissione del ramo industriale ferroviario di Aprilia.

La variazione degli immobili in corso di costruzione è dovuta principalmente alla riclassifica tra gli investimenti immobiliari di tre immobili ultimati, a seguito del cambio della destinazione d'uso in immobili destinati alla locazione.

Di seguito si riportano le informazioni richieste dalla Raccomandazione CONSOB DEM/9017265 del 26 febbraio 2009.

Categoria	Valore Contabile al 31/12/2017	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia
Secondo Portafoglio	171.986	costo	205.700	mar-18
Totale Progetti di sviluppo	171.986		205.700	

Il valore di mercato dei progetti di sviluppo relativi al secondo portafoglio è calcolato considerando il valore degli immobili finiti.



A copertura degli immobili relativi al secondo portafoglio si è fatto ricorso a finanziamenti il cui dettaglio è fornito nella nota 16.

9. Attività per lavori in corso su ordinazione

Le attività per lavori in corso su ordinazione al 31 dicembre 2017 sono pari a zero; la variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta alla dismissione del ramo ferroviario industriale di Aprilia.

10. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	31.12.2017	31.12.2016
Crediti verso clienti entro l'esercizio	2.993	6.344
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(546)	(546)
Crediti verso clienti	2.447	5.798
Crediti verso imprese consortili correlate	110	2.966
Crediti verso altre imprese correlate	5.024	7.339
Crediti verso correlate	5.134	10.305
Anticipi a fornitori	16	45
Crediti commerciali entro l'esercizio	7.597	16.148
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	135	135
Totale crediti commerciali	7.732	16.283

I crediti commerciali verso altre imprese correlate si riferiscono principalmente alla garanzia di canone sugli immobili e sono verso la Ical 2 SpA. La diminuzione rispetto al precedente esercizio è dovuta all'incasso della penale sulla ritardata consegna dei lavori da parte della correlata Vianini Lavori SpA.

I crediti commerciali esigibili oltre i 12 mesi riguardano ritenute a garanzia per le quali è maturato il diritto all'esigibilità. Il valore di iscrizione approssima il loro *fair value*.

Per i rapporti con parti correlate si rinvia alla Nota n. 27.

La scadenza dei crediti commerciali entro l'esercizio è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016
A scadere	294	3.646
01-30 gg	26	-
30-60 gg	-	-
60-90gg	7	-
Oltre 90 gg	2.666	2.698
Scaduto	2.812	2.698
Totale valore lordo	2.993	6.344
Fondo svalutazione	(546)	(546)
Totale valore netto	2.447	5.798



11. Attività finanziarie correnti

	31.12.2017	31.12.2016
Attività finanziarie verso altre imprese correlate	-	90
Crediti per interessi anticipati	1	3
Totale attività finanziarie correnti	1	93

12. Altre attività correnti

	31.12.2017	31.12.2016
Crediti verso la Controllante	2.559	2.254
Crediti verso correlate	56	91
Crediti per altre attività correnti verso correlate	2.615	2.345
Crediti verso altri	704	297
Totale altre attività correnti	3.319	2.642

I crediti verso la controllante Caltagirone SpA sono costituiti dal credito derivante dalla procedura di consolidamento dell'IVA (1,5 milioni di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro).

I crediti verso la controllante FGC SpA sono costituiti dal credito vantato dalla controllata Domus Roma Srl per la procedura di consolidamento dell'IVA (191 mila euro).

I crediti verso altri comprendono il conguaglio per la vendita del ramo industriale ferroviario di Aprilia (136 mila euro).

13. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31.12.2017	31.12.2016
Depositi bancari e postali	10.155	30.321
Depositi bancari e postali correlate	3	26
Denaro e valori in cassa	16	15
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10.174	30.362

La diminuzione delle disponibilità liquide deriva dal pagamento della seconda rata del prezzo per l'acquisizione del Gruppo Domus Italia (45,5 milioni di euro) e dal pagamento di dividendi (1,5 milioni di euro), al netto degli incassi relativi alle dismissioni del ramo industriale ferroviario di Aprilia (8,8 milioni di euro) e della partecipazione in Parted 1982 SpA (4,8 milioni di euro), oltre alla variazione positiva del capitale circolante netto.

Il tasso medio dei depositi bancari è pari allo 0,01%.



Patrimonio Netto e Passività

14. Patrimonio Netto

Per le movimentazioni intervenute nel Patrimonio Netto consolidato si rinvia agli schemi presentati nei Prospetti di Bilancio.

Le movimentazioni intervenute nei conti di Patrimonio Netto della Capogruppo sono relative alla contabilizzazione di proventi e oneri imputati a Patrimonio Netto e all'attuazione delle deliberazioni assembleari del 21 aprile 2017.

Capitale sociale

Il capitale sociale è quello della Capogruppo Vianini pari a 30.105.387 euro e composto da 30.105.387 azioni ordinarie nominali da 1 euro ciascuna. Tutte le azioni ordinarie emesse sono interamente versate. Non esistono azioni gravate da vincoli o restrizioni nella distribuzione di dividendi.

Altre riserve

Il dettaglio delle Altre riserve è così composto:

Dettaglio Altre Riserve	31.12.2017	31.12.2016
Riserva Legale	4.264	4.123
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Altre riserve di rivalutazione	6.267	6.267
Altre riserve per contributi	4.152	4.152
Riserva TFR al netto dell'effetto fiscale	(29)	(37)
Plusvalenza azioni proprie al netto effetto fiscale	2.679	2.679
Riserva FV derivati al netto dell'effetto fiscale	(344)	(692)
Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale	458	458
Utili e Perdite a nuovo	13.970	8.613
Totale altre riserve	69.672	63.818

La riserva legale, pari a 4,3 milioni di euro, è stata costituita dalla Capogruppo ai sensi dell'art. 2430 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio si è distribuito agli azionisti il dividendo 2016 nella misura di 0,05 euro per ogni azioni ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,5 milioni di euro.



Passività correnti e non correnti

15. Fondi per benefici ai dipendenti e costi del Personale

Il Trattamento Fine Rapporto rappresenta una passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro.

Tale passività rientra nei cosiddetti piani a benefici definiti e pertanto è determinata applicando la metodologia attuariale.

Le basi tecniche del calcolo attuariale per la determinazione del TFR secondo lo IAS 19 sono di tipo finanziario, di tipo economico e demografico. Le ipotesi finanziarie riguardano il tasso d'inflazione, i tassi di rivalutazione del Fondo TFR pregresso e dei successivi versamenti, nonché il tasso di attualizzazione.

<i>Valori in %</i>	31.12.2017	31.12.2016
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,30%	1,30%
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	2,62%	2,62%

La movimentazione del TFR, ricalcolato sulla base dello IAS 19 con le ipotesi sopra illustrate, risulta la seguente:

<i>In migliaia di euro</i>	31.12.2017	31.12.2016
Passività netta a inizio periodo	290	252
Costo corrente dell'esercizio	22	36
Interessi passivi (attivi) netti	4	6
(Utili)/Perdite attuariali	(14)	2
Variazione perimetro di consolidamento	-	3
Variazione per passività cedute (Prestazioni pagate)	(136)	-
(98)	(9)	
Passività netta a fine periodo	68	290

Costo del Personale

	2017	2016
Salari e stipendi	370	329
Oneri sociali	118	113
Accantonamento per TFR	22	36
Altri costi	6	-
Accantonamento fondi prev.compl	-	2
Totale costi del personale	516	480



Forza lavoro

	31.12.2017	31.12.2016	Media 2017	Media 2016
Dirigenti	1	2	2	3
Impiegati e quadri	6	6	6	6
Operai	-	23	18	23
Totale	7	31	26	32

16. Passività finanziarie non correnti e correnti

	31.12.2017	31.12.2016
Debiti verso banche	215.459	210.672
Derivati	768	1.543
Debiti finanziari verso correlate	26.147	-
Totale passività finanziarie non correnti	242.374	212.215
Debiti verso banche	507	2.250
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	6.214	1.965
Debiti finanziari verso correlate	3.880	31.383
Ratei passivi su interessi	514	12
Totale passività finanziarie correnti	11.115	35.610
Totale passività finanziarie	253.489	247.825

Le passività finanziarie non correnti, pari a 242,4 milioni di euro, sono riferibili alle società del Gruppo Domus Italia. In particolare:

- 121 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Banca IMI SpA a valere sull'ammontare massimo (pari a 132 milioni) concesso; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultato rispettati;
- 94,5 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 26,1 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Istituto Finanziario 2012 SpA;
- 769 mila euro sono relativi alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interessi dei contratti di finanziamenti stipulati presso Banca IMI SpA;

Le passività finanziarie correnti sono pari a 11,1 milioni di euro. In particolare:

- 6,2 milioni di euro sono rappresentati dalla quota a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 3,9 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di società correlate, di cui 3,7 milioni di euro verso Unicredit SpA e 180 mila euro verso Istituto Finanziario SpA.



La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016
Entro 3 mesi	6.815	33.709
Tra 3 mesi ed 1 anno	4.300	1.901
Passività finanziarie correnti	11.115	35.610
Tra 1 e 2 anni	4.061	2.254
Tra 2 e 5 anni	12.393	6.354
oltre 5 anni	225.920	203.607
Passività finanziarie non correnti	242.374	212.215
Totale Passività finanziarie	253.489	247.825

17. Fondi non correnti e correnti

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1 gennaio 2016	921	-	921
Accantonamenti		3.300	3.300
Utilizzi			-
Saldo al 31 dicembre 2016	921	3.300	4.221
Di cui:			
Quota corrente	921		921
Quota non corrente		3.300	3.300
Totale	921	3.300	4.221
Saldo al 1 gennaio 2017	921	3.300	4.221
Accantonamenti			-
Riclassifiche		(484)	(484)
Utilizzi		(204)	(204)
Saldo al 31 dicembre 2017	921	2.612	3.533
Di cui:			
Quota corrente	921		921
Quota non corrente		2.612	2.612
Totale	921	2.612	3.533

I fondi per contenziosi sono costituiti per 800mila euro da un fondo rischi accantonato a fronte di una sentenza di primo grado emessa dal Tribunale Civile di Bergamo nell'ambito del contenzioso emerso a seguito della cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale in Mozzanica; contenzioso che ha ad oggetto la richiesta di risarcimento del danno avanzata dall'acquirente in ragione del presunto inquinamento degli immobili venduti. In primo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della complessiva somma di circa 1,6 milioni di euro a titolo di risarcimento del danno. Sulla base del parere reso dai propri legali, la Società ha ritenuto di disporre un accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna ed ha inoltrato il ricorso contro la sentenza la cui esecutività è stata sospesa dalla Corte di Appello di Brescia con ordinanza del mese di luglio 2012.

I restanti 121mila euro sono relativi a oneri potenziali collegati alla bonifica di un'area dello Stabilimento di Binetto.



I fondi per altri rischi si riferiscono allo stanziamento del costo relativo all'IVA inizialmente detratta dal conferente per le spese di costruzione degli immobili soggetti a rettifica ex art. 19 bis DPR 633/72.

18. Debiti commerciali

In migliaia di euro	31.12.2017	31.12.2016
Debiti verso società collegate	54	53
Debiti verso società controllanti	65	42
Debiti verso altre imprese correlate	3.493	5.851
Debiti verso correlate	3.612	5.946
Debiti verso fornitori	1.341	4.651
Acconti	220	155
Totale debiti commerciali	5.173	10.752

Il valore dei debiti commerciali correnti approssima il relativo *fair value*.

Il decremento dei debiti verso fornitori è dovuto alla cessione del ramo industriale ferroviario di Aprilia.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

19. Altre passività correnti

	31.12.2017	31.12.2016
Debiti verso controllanti	47	52
Debiti verso correlate	-	45.614
Debiti verso correlate	47	45.666
Debiti verso istituti previdenziali	25	93
Debiti verso il personale	19	149
Debiti per IVA	141	562
Debiti per ritenute e Irpef	99	108
Depositi cauzionali	933	546
Debiti verso altri	702	463
Ratei passivi su canoni di locazione	-	542
Risconti passivi	399	204
Totale altre passività correnti	2.365	48.333

Il decremento delle altre passività correnti è attribuibile al pagamento del debito residuo verso la correlata Ical 2 SpA, pari a 45,5 milioni di euro, per l'acquisizione della partecipazione in Domus Italia SpA.



Conto Economico

20. Ricavi Operativi

	2017	2016
Ricavi operativi		
Ricavi da vendita e prestazione di servizi	22.060	3.537
Variatione prodotti in corso di lavor., semilavorati e finiti	7.260	16.391
Altri ricavi	10.541	16.876
Totale Ricavi operativi	39.861	36.804
<i>di cui verso correlate</i>	7.436	5.406

I ricavi da vendita e prestazione di servizi sono riferiti per 13 milioni di euro alla vendita di unità immobiliari, 3,2 milioni di euro a fitti attivi e per 5,9 milioni di euro al canone di garanzia sugli immobili in locazione.

La variazione dei prodotti in corso di lavorazione è relativa ai lavori effettuati sugli immobili in costruzione del Gruppo Domus Italia, al netto delle cessioni dell'esercizio.

Gli altri ricavi sono costituiti principalmente dalla positiva valutazione al fair value degli investimenti immobiliari (8,4 milioni di euro) e dalla penale riconosciuta dall'appaltatore Vianini Lavori SpA alla società controllata Domus Roma 15 Srl per ritardata consegna dei lavori sui fabbricati (1,2 milioni di euro).

21. Costi Operativi

	2017	2016
Acquisti materie prime	169	10
Variationi rimanenze	-	870
Costi per materie prime	169	880
<i>di cui verso correlate</i>	-	-
Trasporti	9	-
Consulenze	466	284
Prestazioni di servizio varie	1.960	1.877
Assicurazioni	126	-
Amministratori e Sindaci	353	104
Altri costi	18.648	15.839
Costi per servizi	21.562	18.104
<i>di cui verso correlate</i>	18.635	15.934
Fitti	124	108
Altri	40	3
Totale costi per godimento beni di terzi	164	111
<i>di cui verso correlate</i>	103	87
Imposte indirette	212	39
Imu	1.275	202
Oneri diversi di gestione terzi	172	913
Decimi Iva	-	3.300
Altri	-	117
Totale altri costi	1.659	4.571
<i>di cui verso correlate</i>	-	-
Totale altri costi operativi	23.385	22.786



Le prestazioni di servizio da correlate sono costituite prevalentemente dai lavori effettuati sugli edifici in costruzione da società sotto comune controllo

22. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	2017	2016
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	23	17
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	50	174
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	73	191

23. Risultato netto della gestione finanziaria

	2017	2016
Plusvalenze cessione partecipazioni	-	6.435
Dividendi	-	1.296
Interessi attivi su depositi bancari	1	20
Altri proventi finanziari	-	34
Totale proventi finanziari	1	7.785
<i>di cui verso correlate</i>	-	1.316
	2017	2016
Svalutazione partecipazioni	-	4.947
Minusvalenze su cessioni di partecipazioni	8.696	24
Interessi passivi su debiti verso banche	255	29
Interessi passivi su mutui	1.783	-
Interessi passivi su finanziamenti	3.368	3.699
Commissioni e spese bancarie	761	23
Interessi passivi su TFR	4	5
Oneri su derivati	638	-
Commissioni e spese su fidejussioni	22	14
Altri	24	12
Totale oneri finanziari	15.551	8.753
<i>di cui verso correlate</i>	215	365
Risultato gestione finanziaria	(15.550)	(968)

La minusvalenza su cessione partecipazione si riferisce alla dismissione della partecipazione in Parted 1982 SpA, ampiamente commentata.



24. Risultato delle attività cedute o cessate

Nel corso del secondo semestre del 2017 è stato dismesso il ramo industriale ferroviario di Aprilia. In particolare, in data 27 settembre 2017 la Vianini S.p.A. ha sottoscritto un accordo con SALCEF Costruzioni Edili e Ferroviarie S.p.A. per la cessione del 100% del capitale sociale di Vianini Industria S.r.l. conferitaria del ramo d'azienda relativo alla produzione di traverse ferroviarie in cemento armato e altri manufatti presso lo stabilimento di Aprilia. Il corrispettivo della cessione, pari a €8,7 milioni sono stati versati dall'acquirente alla firma del contratto e soggetti a conguaglio, quest'ultimo stimato in Euro 137 milia.

Così come previsto dal principio contabile internazionale IFRS 5 "Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations", tale vendita ha comportato la necessità di classificare separatamente nel bilancio della Società al 31 dicembre 2017 gli effetti economici di tale operazione, anche con riferimento ai dati comparativi presentati.

Di seguito vengono esposti la situazione patrimoniale, il conto economico e il rendiconto finanziario delle attività cedute.

Situazione Patrimoniale

	31.12.2017
Attività immateriali a vita definita	75
Immobili, impianti e macchinari	3.475
Totale Attività Non Correnti	3.550
Rimanenze	684
Lavori in corso su ordinazione	4.897
Crediti commerciali	4.267
Altre attività correnti	69
Totale Attività Correnti	9.917
Totale Attività	13.467
Fondi per i dipendenti	(136)
Totale Passività non correnti	(136)
Debiti commerciali	(6.875)
Altre passività correnti	(2.824)
Totale Passività correnti	(9.699)
Totale Passività	(9.835)
Patrimonio Netto conferito	3.632
Plusvalenza da cessione	5.209
Valore di cessione	8.841

Conto Economico

	2016	2017
Ricavi operativi delle attività cedute o cessate	13.164	9.960
Costi operativi	(10.602)	(6.773)
Costi operativi verso correlate	(866)	(633)
Costi operativi delle attività cedute o cessate	(11.468)	(7.406)
Plusvalenza da cessione	-	5.209
Imposte delle attività cedute o cessate	(581)	(387)
Risultato delle attività cedute o cessate	1.115	7.376

Rendiconto finanziario

	2016	2017
Flusso di cassa da attività operative (A)	1.298	2.421
Flusso di cassa da attività di investimento (B)	-	6.295



Flusso di cassa da attività finanziarie (C)	-	-
Effetto differenze cambio sulle disponibilità liquide e sui mezzi equivalenti (D)	-	-
Variazione netta delle disponibilità liquide e dei mezzi equivalenti (A+B+C+D)	1.298	8.716

25. Utile (perdita) per azione

Il Risultato Netto per azione è calcolato dividendo il Risultato Netto del periodo attribuibile al Gruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

	2017	2016
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	1.882	6.984
<i>Risultato delle attività continuative attribuibile ai soci della controllante</i>	<i>(5.494)</i>	<i>5.869</i>
<i>Risultato delle attività cedute o cessate attribuibile ai soci della controllante</i>	<i>7.376</i>	<i>1.115</i>
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (in migliaia)	30.105	30.105
Risultato base per azione (euro per azione)	0,063	0,232
<i>Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione)</i>	<i>(0,182)</i>	<i>0,195</i>
<i>Risultato base per azione delle attività cedute o cessate (euro per azione)</i>	<i>0,245</i>	<i>0,037</i>

Il Risultato Netto diluito per azione coincide con il risultato base in quanto sono presenti nel capitale sociale della Vianini SpA solo azioni ordinarie.

26. Altre componenti del Conto Economico Complessivo

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre componenti del Conto Economico Complessivo al lordo del relativo effetto fiscale:

	31.12.2017			31.12.2016		
	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto
Utili/(perdite) dalla rideterminazione di attività finanziarie disponibili per la vendita al netto dell'effetto fiscale	-	-	-	(13.761)	164	(13.597)
Derivati di copertura	(774)	186	(588)	(1.543)	370	(1.173)
Utile/(perdita) attuariale da TFR	14	(3)	11	(2)	2	-

27. Informazioni per settore di attività

In applicazione dell'IFRS 8, di seguito vengono riportati gli schemi relativi all'informativa di settore di attività. Il Gruppo Vianini identifica il settore di attività come un insieme di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli di altri settori di attività del



Gruppo. Tale suddivisione viene utilizzata dalla Direzione Aziendale per effettuare l'analisi dell'andamento delle attività e per la gestione specifica dei rischi collegati a ciascun settore.

In migliaia di euro

	Manufatti in cemento	Gestione Immobiliare	Altre attività	Scritture	Consolidato ante eliminazioni di settore	Eliminazioni di settore	Consolidato
31.12.2016							
Ricavi di settore da terzi	29	36.775			36.804		36.804
Ricavi di settore	29	36.775	-	-	36.804	-	36.804
Risultato di settore (MOL)	(3.168)	15.835	(9)		12.658		12.658
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(176)	(15)			(191)		(191)
Risultato Operativo	(3.344)	15.820	(9)	-	12.467	-	12.467
Risultato della gestione finanziaria							(968)
Risultato netto delle partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto							-
Risultato ante imposte							11.499
Imposte							(1.682)
Risultato delle attività continuative							9.817
Risultato delle attività cedute o cessate							1.115
Risultato dell'esercizio							10.932
Attività di settore	62.886	411.759	218	(81)	474.782		474.782
Passività di settore	58.158	258.015	3	(81)	316.095		316.095
Investimenti in attività materiali e immateriali	232	2			234		234

In migliaia di euro

	Manufatti in cemento	Gestione Immobiliare	Altre attività	Scritture	Consolidato ante eliminazioni di settore	Eliminazioni di settore	Consolidato
31.12.2017							
Ricavi di settore da terzi	47	39.814			39.861		39.861
Ricavi di settore	47	39.814	-	-	39.861	-	39.861
Risultato di settore (MOL)	(2.253)	18.105	(61)		15.791		15.791
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(53)	(20)			(73)		(73)
Risultato Operativo	(2.306)	18.085	(61)	-	15.718	-	15.718
Risultato della gestione finanziaria							(15.550)
Risultato netto delle partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto							-
Risultato ante imposte							168
Imposte							(2.669)
Risultato delle attività continuative							(2.501)
Risultato delle attività cedute o cessate							7.376
Risultato dell'esercizio							4.875
Attività di settore	7.450	426.871	203	(82)	434.442		434.442
Passività di settore	7.360	264.485	5	(82)	271.768		271.768
Investimenti in attività materiali e immateriali	47				47		47

Il settore "altre attività" comprende i ricavi e i costi della controllata Ind 2004 Srl, operativa nella prestazione di servizi finanziari e Vianini Energia SpA, società che produce e gestisce impianti di energia rinnovabile; al momento tali controllate non risultano operative.



28. Transazioni con parti correlate

Transazioni con società sotto comune controllo

Le operazioni poste in essere dalle società del Gruppo con parti correlate ivi incluse le operazioni infragrupo, rientrano generalmente nella gestione ordinaria e riguardano principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate e con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo, comunque con società correlate come definite dallo IAS 24.

Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale, estranee alla normale gestione dell'impresa.

	31.12.2016 (Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali								
Crediti commerciali				10.285	20	10.305	16.283	63,29%
Attività finanziarie correnti				90		90	93	96,77%
Altre attività correnti	1.045			1.300		2.345	2.642	88,76%
Disponibilità liquide					26	26	30.362	0,09%
Debiti commerciali			53	5.893		5.946	10.752	55,30%
Passività finanziarie correnti				3	31.380	31.383	35.610	88,13%
Altre passività correnti	30			45.636		45.666	48.333	94,48%
Rapporti economici								
Ricavi operativi				2.425		2.425	3.537	68,56%
Altri ricavi operativi				2.981		2.981	16.876	17,66%
Altri costi operativi				16.021		16.021	22.786	70,31%
Proventi finanziari					1.316	1.316	7.785	16,90%
Oneri finanziari					365	365	8.753	4,17%

	31.12.2017 (Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali								
Crediti commerciali				5.114	20	5.134	7.732	66,40%
Altre attività correnti	2.559			56		2.615	3.319	78,79%
Disponibilità liquide					3	3	10.174	0,03%
Passività finanziarie non correnti					26.147	26.147	242.374	10,79%
Debiti commerciali	65		54	3.493		3.612	5.173	69,82%
Passività finanziarie correnti					3.880	3.880	11.115	34,91%
Altre passività correnti	47					47	2.365	1,99%
Rapporti economici								
Ricavi operativi				5.907		5.907	22.060	26,78%
Altri ricavi operativi				1.529		1.529	10.541	14,51%
Altri costi operativi	50			18.688		18.738	23.385	80,13%
Oneri finanziari	15				200	215	15.551	1,38%

Di seguito rapporti maggiormente significativi:

- i crediti commerciali sono principalmente nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (4,8 milioni di euro);
- le altre attività correnti sono relative principalmente ai crediti della Vianini SpA verso la Caltagirone SpA per la procedura di consolidamento dell'IVA di gruppo (1,5 milioni di



- euro) e per la quota residua della cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (973mila euro) e crediti del Gruppo Domus Italia verso FGC SpA per la procedura di consolidamento dell'IVA di gruppo (190 mila euro);
- le disponibilità liquide sono riferibili all'istituto di credito UniCredit SpA;
 - le passività finanziarie non correnti sono relative a finanziamenti ricevuti da Istituto Finanziario SpA (26,1 milioni di euro);
 - i debiti commerciali sono principalmente nei confronti di Vianini Lavori SpA, per lavori di edilizia residenziale (2,4 milioni di euro), di Progecal 2005 Srl per servizi tecnici (817 mila euro) e di Intermedia Srl per servizi di agenzia (221 mila euro);
 - le passività finanziarie correnti sono relative a finanziamenti ricevuti da UniCredit SpA (3,7 milioni di euro) e a interessi passivi sul finanziamento ricevuto da Istituto Finanziario SpA (180 mila euro);
 - le altre passività correnti comprendono il debito verso la Caltagirone SpA per la procedura di consolidamento fiscale (47mila euro);
 - i ricavi operativi sono principalmente nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (5,9 milioni di euro);
 - gli altri ricavi operativi sono costituiti principalmente dalla penale per ritardata consegna vantata nei confronti della Vianini Lavori SpA (1,2 milioni di euro) e dal recupero degli oneri condominiali sfitti nei confronti di Ical 2 SpA (285mila euro);
 - gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai costi per lavori di edilizia residenziale verso la Vianini Lavori SpA (17,4 milioni di euro) e dai costi per servizi tecnici verso la Progecal 2005 Srl (803mila euro);
 - gli oneri finanziari sono costituiti principalmente da interessi passivi verso Istituto Finanziario SpA (180 mila euro), calcolati sulla base delle seguenti condizioni:
 - o Domus Italia SpA: tasso euribor 12 mesi +0,6% di spread;
 - o Domus Italia 2 Srl: tasso euribor 12 mesi +0,6% di spread;
 - o Domus Roma 15 Srl: tasso euribor 12 mesi +1% di spread.

Si segnala che la Società ha convenuto in giudizio la Consob dinanzi alla Corte di Appello di Roma, chiedendo di dichiarare invalida la delibera con la quale la Consob ha inflitto alla Società sanzioni amministrative pecuniarie, pari a 55mila euro, per alcune carenze informative in relazione all'operazione di acquisizione di Domus Italia SpA. La Società ha nel frattempo provveduto a pagare la sanzione.



29. Posizione finanziaria netta

Si fornisce di seguito il dettaglio dell'indebitamento netto a breve, a medio e a lungo termine, così come raccomandato dalla Comunicazione della Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

In migliaia di euro	31.12.2017	31.12.2016
A. Cassa	16	15
B. Depositi bancari	10.158	30.347
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	10.174	30.362
	<i>di cui verso parti correlate</i>	
	3	26
E. Crediti finanziari correnti	1	93
	<i>di cui verso parti correlate</i>	
	-	90
F. Debiti bancari correnti	4.207	2.254
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	6.214	1.965
H. Debiti verso altri finanziatori correnti	694	31.391
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	11.115	35.610
	<i>di cui verso parti correlate</i>	
	3.880	31.383
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)	940	5.155
K. Debiti bancari non correnti	215.459	210.672
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	26.915	1.543
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	242.374	212.215
	<i>di cui verso parti correlate</i>	
	26.147	-
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	243.314	217.370

30. Gerarchia del fair value secondo IFRS 13

La seguente tabella evidenzia il livello gerarchico per le attività e passività che sono valutate al *fair value*:

	31.12.2016	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate al fair value available for sale						
Investimenti immobiliari		3		180.046		180.046
Totale attività			-	180.046	-	180.046
Passività valutate al fair value available for sale						
Passività finanziarie non correnti		16		1.543		1.543
Totale passività			-	1.543	-	1.543

	31.12.2017	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate al fair value available for sale						
Investimenti immobiliari		3		232.929		232.929
Totale attività			-	232.929	-	232.929
Passività valutate al fair value available for sale						
Passività finanziarie non correnti		16		769		769
Totale passività			-	769	-	769



31. Informativa ai sensi dell'art.149 duodecies della Delibera della Consob 11971/99

L'incarico alla società di revisione KPMG SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 19 aprile 2013 per il periodo 2013/2021. I compensi corrisposti alla società di revisione ammontano per l'esercizio 2017 a 94mila euro, di cui 4mila euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

32. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



Elenco delle partecipazioni al 31.12.2017

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO		
				DIRETTO	INDIRETTO TRAMITE	
IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE						
IND 2004 Srl	ROMA	10.000,00	euro	99,99%	-	-
VIANINI ENERGIA Srl	ROMA	10.000,00	euro	99,99%	IND 2004 Srl	0,01%
Domus Italia Spa (*)	ROMA	20.000.000,00	Euro	100,00%	-	-
Domus Italia 2 Srl (*)	ROMA	100.000,00	Euro	-	Domus Italia Spa	55,00%
Domus Roma 15 Srl (*)	ROMA	30.000,00	Euro	-	Domus Italia 2 Srl	100,00%
IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO						
ROFIN Srl	ROMA	10.000,00	euro	20,00%	-	-
ALTRE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE						
ANGITOLA scarl in liquidazione	ROMA	15.300,00	euro	50,00%	-	-



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELLE PRINCIPALI SOCIETÀ E CONSORZI COLLEGATI

In migliaia di euro

SOCIETÀ	%QUOTA DI PARTECIPAZIONE	PATRIMONIO NETTO	VALORE DELLA PRODUZIONE	UTILE NETTO (PERDITA)	TOTALE ATTIVO	TOTALE PASSIVO
Rofin 2008 Srl	20,00	5	-	(2)	6	1
Angitola Scarl	50,00	15	1	-	376	361



PAGINA IN BIANCO



Lettera di attestazione del Bilancio Consolidato

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00195 VIA MONTELO,10

**Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del
Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.**

1. I sottoscritti Albino Majore, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rosario Testa, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della Vianini S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato, nel corso dell'anno 2017.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio consolidato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 9 marzo 2018

Il Presidente

F.to Albino Majore

Il Dirigente Preposto

F.to Rosario Testa



PAGINA IN BIANCO



VIANINI SpA

BILANCIO D'ESERCIZIO

31 dicembre 2017



SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA'	note	31.12.2017	31.12.2016
<i>(in euro)</i>			
Attività Immateriali a vita definita	1	24.380	72.313
Immobili, impianti e macchinari	2	1.353.468	4.955.712
Investimenti in partecipazioni	3	90.521.185	104.924.382
Attività finanziarie non correnti	4	20.060	40.124
Imposte differite attive	5	554.630	676.926
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		92.473.723	110.669.457
Rimanenze	6	246.980	1.040.878
Attività per lavori in corso su ordinazione	7	-	4.172.620
Crediti commerciali	8	2.510.497	8.833.014
di cui verso parti correlate		249.014	3.133.738
Attività finanziarie correnti	9	159.999	229.936
di cui verso parti correlate		159.301	227.290
Attività per per imposte correnti	5	5.148	66.407
Altre attività correnti	10	2.760.367	1.245.251
di cui verso parti correlate		2.365.511	1.020.517
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	11	30.437	27.409.007
di cui verso parti correlate		1.104	1.402
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		5.713.428	42.997.113
TOTALE ATTIVITA'		98.187.151	153.666.570



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	note	31.12.2017	31.12.2016
<i>(in euro)</i>			
Capitale sociale		30.105.387	30.105.387
Altre riserve		63.867.797	62.577.872
Utile (Perdita) di Periodo		(3.181.390)	2.824.435
TOTALE PATRIMONIO NETTO	12	90.791.794	95.507.694
Fondi per i dipendenti	13	47.658	272.266
Imposte differite passive	5	114.589	546.901
PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI		162.247	819.167
Fondi correnti	14	956.552	921.263
Debiti commerciali	15	1.292.339	5.226.075
di cui verso parti correlate		134.859	580.968
Passività finanziarie correnti	16	4.207.671	4.813.479
di cui verso parti correlate		3.700.287	2.563.855
Debiti per imposte correnti	5	3.665	-
Altre passività correnti	17	772.883	46.378.892
di cui verso parti correlate		84.561	45.616.989
PASSIVITA' E FONDI CORRENTI		7.233.110	57.339.709
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		98.187.151	153.666.570



CONTO ECONOMICO	note	31.12.2017	31.12.2016 riesposto
<i>(in euro)</i>			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi		-	-
Variazione rimanenze prodotti finiti		-	(416.601)
Variazione rimanenze lavori in corso			(51.761)
Incrementi per lavori interni		-	-
Altri ricavi		46.638	27.562
di cui verso parti correlate		24.000	24.000
TOTALE RICAVI OPERATIVI	18	46.638	(440.800)
Costi per materie prime	19	(8.004)	(411.538)
Costi del Personale	13	(239.356)	(247.017)
Altri Costi operativi	19	(2.052.156)	(2.068.523)
di cui verso parti correlate		(172.324)	(218.441)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(2.299.516)	(2.727.078)
MARGINE OPERATIVO LORDO		(2.252.878)	(3.167.878)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	20	(52.495)	(176.357)
RISULTATO OPERATIVO		(2.305.373)	(3.344.235)
Proventi Finanziari		1.165	9.216.974
di cui verso parti correlate		-	7.901.174
Oneri Finanziari		(8.861.566)	(5.046.569)
di cui verso parti correlate		(8.743.834)	(7.510)
Risultato della gestione finanziaria	21	(8.860.401)	4.170.405
RISULTATO ANTE IMPOSTE		(11.165.774)	826.170
Imposte sul reddito	5	607.953	882.895
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE		(10.557.821)	1.709.065
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CEDUTE O CESSATE	22	7.376.431	1.115.370
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		(3.181.390)	2.824.435



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	2017	2016
(in euro)		
Utile/(Perdita) del periodo rilevato a Conto Economico	(3.181.390)	2.824.435
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Variazione di fair value dei titoli di capitale disponibili per la vendita	-	(14.815.760)
Componenti non saranno mai riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Utili/(perdite) dalla rideterminazione di attività finanziarie disponibili per la vendita al netto dell'effetto fiscale	13.126	(8.365)
Proventi/(Oneri) direttamente imputati a Patrimonio Netto	13.126	(14.824.125)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nel periodo	(3.168.264)	(11.999.690)



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(in euro)	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Fair Value	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 1 gennaio 2016	30.105.387	4.098.671	14.815.760	38.255.316	20.353.748	487.929	108.116.811
Operazioni con gli azionisti							
Risultato esercizio prec. a nuovo		24.396			463.533	(487.929)	-
Somme a disposizione del CDA					(7.319)		(7.319)
Dividendi distribuiti					(602.108)		(602.108)
Totale operazioni con gli azionisti	-	24.396	-	-	(145.894)	(487.929)	(609.427)
Variazione netta riserva TFR					(8.365)		(8.365)
Variazione riserva fair value			(14.815.760)				(14.815.760)
Risultato del periodo Utile/(Perdita)						2.824.435	2.824.435
Complessivo rilevato nel periodo	-	-	(14.815.760)	-	(8.365)	2.824.435	(11.999.690)
Saldo al 31 dicembre 2016	30.105.387	4.123.067	-	38.255.316	20.199.489	2.824.435	95.507.694
Saldo al 1 gennaio 2017	30.105.387	4.123.067	-	38.255.316	20.199.489	2.824.435	95.507.694
Operazioni con gli azionisti							
Risultato esercizio prec. a nuovo		141.223			2.683.212	(2.824.435)	-
Somme a disposizione del CDA					(42.367)		(42.367)
Dividendi distribuiti					(1.505.269)		(1.505.269)
Totale operazioni con gli azionisti	-	141.223	-	-	1.135.576	(2.824.435)	(1.547.636)
Variazione netta riserva TFR					13.126		13.126
Variazione riserva fair value							0
Risultato del periodo Utile/(Perdita)						(3.181.390)	(3.181.390)
Complessivo rilevato nel periodo	-	-	-	-	13.126	(3.181.390)	(3.168.264)
Saldo al 31 dicembre 2017	30.105.387	4.264.290	-	38.255.316	21.348.191	(3.181.390)	90.791.794



RENDICONTO FINANZIARIO

<i>in euro</i>	NOTE	31/12/2017	31/12/2016
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE	11	27.409.007	28.638.513
Utile (Perdita) esercizio		(3.181.390)	2.824.435
Ammortamenti		185.083	573.698
(Rivalutazioni) e Svalutazioni		-	-
Risultato netto della gestione finanziaria		164.496	(4.170.405)
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		3.466.601	-
Imposte su reddito		(220.452)	(301.528)
Variazione Fondi per Dipendenti		(211.482)	20.222
Variazione Fondi non correnti/correnti		(252)	(869.120)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.		202.604	(1.922.698)
(Incremento) Decremento Rimanenze		4.966.518	1.302.808
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali		6.322.517	1.979.454
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali		(3.933.736)	(1.816.248)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr		(46.353.260)	178.711
Variazioni imposte correnti e differite		(24.640)	(395.079)
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		(38.819.997)	(673.052)
Dividendi incassati		-	1.296.000
Interessi incassati		1.165	19.800
Interessi pagati		(117.732)	(67.571)
Altri proventi (oneri) incassati/pagati		-	-
Imposte pagate		-	301.528
A) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI ESERCIZIO		(38.936.564)	876.705
Investimenti in Attività Immateriali		(32.852)	(26.651)
Investimenti in Attività Materiali		(13.780)	(204.403)
Investimenti in Partecipazioni e Titoli Non Correnti		-	(31.800.922)
Realizzo Vendita Attività Immateriali e Materiali		150.000	-
Realizzo Vendita di Partecipazioni e Titoli non correnti		4.767.196	25.344.000
Variazioni Attività Fin. non correnti		20.064	(22.720)
Altre variazioni attività di investimento		8.715.927	-
Variazioni Attività Fin. correnti		62.427	650.504
B) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI INVEST.		13.668.982	(6.060.192)
Variazioni Passività Fin. non correnti		-	-
Variazioni Passività Fin. correnti		(605.808)	4.556.089
Dividendi Distribuiti		(1.505.270)	(602.108)
Altre variazioni		-	-
C) FLUSSO DI CASSA DA ATT. FINANZ.		(2.111.078)	3.953.981
D) Differenze Cambio Disponibilità		-	-
Liquide e Mezzi Equiv.		-	-
Variazione Netta delle Disponibilita' DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO	11	30.347	27.409.007



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

31 dicembre 2017



Informazioni generali

La Vianini SpA è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via Montello n. 10, con durata fino al 31 dicembre 2100.

L'attività di produzione di prefabbricati in cemento armato per i settori Infrastrutture e trasporti (autostrade, ferrovie, metropolitane, acquedotti) è stata dismessa, in seguito alla cessione del ramo industriale ferroviario di Aprilia, avvenuta nel secondo semestre del 2017.

Alla data della presente relazione, gli azionisti in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 31 dicembre 2017 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. N. 58 del 24 febbraio 1998 sono:

- **Francesco Gaetano Caltagirone:**
La predetta partecipazione è detenuta
Direttamente (0,173%):
indirettamente tramite le società:
Caltagirone SpA: 54,141%
Capitolium SpA: 26,166%

Il presente Bilancio d'esercizio è stato approvato in data 9 marzo 2018 dal Consiglio di Amministrazione che ha autorizzato la diffusione degli elementi principali del Bilancio stesso. Alla data di predisposizione del presente bilancio, la controllante ultima è la FGC SpA, per effetto delle azioni detenute tramite proprie controllate.

Conformità ai principi contabili IFRS/IAS

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017, redatto sul presupposto della continuità aziendale è stato predisposto ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 38/2005 ed in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data del bilancio, nonché ai precedenti International Accounting Standard (IAS). Per semplicità l'insieme di tutti i principi e delle interpretazioni è di seguito definito con "IFRS". Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto delle disposizioni dell'articolo 9 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005 n. 38, delle disposizioni del Codice Civile, delle Delibere CONSOB n. 15519 ("Disposizioni in materia di schemi di bilancio da emanare in attuazione dell'art. 9, comma 3, del Decreto Legislativo n. 38/2005") e n. 15520 ("Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo n. 58/1998") entrambe del 27 luglio 2006, nonché



della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 (“Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all’art. 116 del TUF”).

Criteri di presentazione

Il bilancio di esercizio è costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal Rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto e dalle note esplicative. Relativamente alla presentazione di tali schemi, la società ha operato le seguenti scelte:

- la situazione patrimoniale-finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- il conto economico è classificato in base alla natura dei costi;
- il conto economico complessivo, partendo dal risultato dell’esercizio, espone l’effetto degli utili e delle perdite rilevati direttamente a patrimonio netto;
- il prospetto delle variazioni di patrimonio netto è esposto in base al metodo delle variazioni di patrimonio;
- il rendiconto finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Il criterio generale adottato è il costo storico ad eccezione delle voci di bilancio rilevate e misurate al Fair value in base a specifici IFRS come descritto nei criteri di valutazione esposti di seguito.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel “Framework for the preparation and presentation of financial statements” e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 19.

Si ricorda che la CONSOB con delibera n. 15519 del 27 luglio 2006 ha richiesto che nei citati prospetti di bilancio vengano evidenziate, qualora di importo significativo, sottovoci aggiuntive a quelle già specificatamente richieste dallo IAS 1 e negli altri principi internazionali al fine di evidenziare distintamente dalle voci di riferimento gli ammontari delle posizioni e delle transazioni con parti correlate, nonché relativamente al Conto Economico, i componenti positivi o negativi di reddito derivanti da operazioni non ricorrenti o inusuali.

Le attività e passività sono esposte separatamente e senza operare compensazioni.

Il Bilancio di esercizio è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in euro, tranne quando diversamente indicato.

I principi ed i criteri contabili applicati nel presente bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016.



Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dalla Società

A partire dal 1° gennaio 2017, la Società ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- “*Disclosure initiative Amendments to IAS 7 - Statement of cash flows*”. L’omologazione da parte della UE è avvenuta in data 6 novembre 2017 con il Regolamento n. 1990. Le modifiche introducono nuovi obblighi informativi per le variazioni di passività ed attività derivanti da attività di finanziamento.
- “*Amendments to IAS 12 – Income Taxes - Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*”. L’omologazione da parte della UE è avvenuta in data 6 novembre 2017 con il Regolamento n. 1989.

L’emendamento ha chiarito come contabilizzare le attività fiscali differite relative a strumenti di debito misurati al *fair value*.

- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle*”. L’omologazione da parte della UE è avvenuta in data 7 febbraio 2018 con il Regolamento n. 182. Le modifiche introdotte, rientranti nell’ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali, riguardano i seguenti principi: IFRS 1 - *First-time adoption of IFRS*, IFRS 12 - *Disclosure of interests in other entities* e IAS 28 - *Investments in associates and joint venture*.

Le modifiche relative all’IFRS 12 si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2017, o successivamente. Le modifiche relative all’IFRS 1 e allo IAS 28 si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018, o successivamente; è consentita l’applicazione anticipata, scelta non perseguita dalla Società, solo con riferimento allo IAS 28.

Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2017 e non adottati anticipatamente dalla Società:

- Il 24 luglio 2014 lo IASB ha pubblicato la versione finale dell’IFRS 9 “*Strumenti finanziari*”. Il documento accoglie i risultati delle fasi relative a classificazione e valutazione, *derecognition*, *impairment*, e *hedge accounting*, del progetto dello IASB volto alla sostituzione dello IAS 39. Il nuovo principio sostituisce le precedenti versioni dell’IFRS 9. Com’è noto, lo IASB ha iniziato nel 2008 il progetto volto alla sostituzione dello IAS 39 ed ha proceduto per fasi. Nel 2009 ha pubblicato la prima versione dell’IFRS 9 che trattava la valutazione e la classificazione delle attività finanziarie; successivamente, nel 2010, sono state pubblicate le regole relative alle passività



finanziarie e alla *derecognition*. Nel 2013 l'IFRS 9 è stato modificato per includere il modello generale di *hedge accounting*. A settembre 2015 l'EFRAG ha completato il suo *due process* per l'emissione dell'*endorsement advice* che è poi stato presentato alla Commissione Europea. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.2067 del 29 novembre 2016, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2018. È consentita l'applicazione anticipata.

- In data 28 maggio 2014, lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 15 - "*Revenue from Contracts with Customers*". Il principio rappresenta un unico e completo *framework* per la rilevazione dei ricavi e stabilisce le disposizioni da applicare a tutti i contratti con la clientela (ad eccezione dei contratti che rientrano nell'ambito degli *standards* sul *leasing*, sui contratti assicurativi e sugli strumenti finanziari). L'IFRS 15 sostituisce i precedenti *standards* sui ricavi: lo IAS 18 *Revenue* e lo IAS 11 *Construction Contracts*, oltre che le interpretazioni IFRIC 13 *Customer Loyalty Programmes*, IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate*, IFRIC 18 *Transfers of Assets from Customers* e SIC-31 *Revenue—Barter Transactions Involving Advertising Services*. Le previsioni in esso contenute definiscono i criteri per la registrazione dei ricavi derivanti dalla vendita di prodotti o fornitura di servizi attraverso l'introduzione del cosiddetto *five-step model framework*; inoltre, viene richiesto di fornire nelle note esplicative specifiche informazioni riguardanti la natura, l'ammontare, le tempistiche e le incertezze legate ai ricavi ed ai flussi di cassa derivanti dai contratti sottoscritti con i clienti. L'11 settembre 2015 lo IASB ha pubblicato l'*Amendment* all'IFRS 15 con cui ha posticipato l'entrata in vigore dello *standard* di un anno, fissandola al 1° gennaio 2018. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.1905 del 29 ottobre 2016, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2018. È consentita l'applicazione anticipata.

Inoltre, in data 12 aprile 2016 lo IASB ha pubblicato il documento "*Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*". Tale emendamento non modifica le previsioni contenute nel principio ma chiarisce come tali previsioni devono essere applicate. In particolare, viene chiarito (i) come identificare una *performance obligation* in un contratto, (ii) come determinare se un'entità è un *principal* o un *agent* e (iii) come determinare il momento in cui devono essere rilevati i ricavi derivanti dalla concessione di licenze. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.1987 del 9 novembre 2017, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2018. È consentita l'applicazione anticipata.



- In data 13 gennaio 2016, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 16 - *Leases*, che sostituisce lo IAS 17. L'IFRS 16 si applica a partire dal 1 gennaio 2019. Il nuovo principio elimina di fatto la differenza nella contabilizzazione del leasing operativo e finanziario pur in presenza di elementi che consentono di semplificarne l'applicazione ed introduce il concetto di controllo all'interno della definizione di *leasing*. In particolare per determinare se un contratto rappresenti o meno un *leasing*, l'IFRS 16 richiede di verificare se il locatario abbia o meno il diritto di controllare l'uso di una determinata attività per un determinato periodo di tempo. E' consentita un'applicazione anticipata per le entità che applicano anche l'IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986.
- In data 20 giugno 2016 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 2 – *Share-based Payment*. Il documento “Classifications and Measurement of Share-based Payment Transactions (Amendments to IFRS 2)” risolve alcune tematiche relative alla contabilizzazione dei pagamenti basati su azioni. In particolare, tale emendamento apporta notevoli miglioramenti (i) nella valutazione dei pagamenti basati su azioni regolati per cassa, (ii) nella classificazione degli stessi e (iii) nella modalità di contabilizzazione in caso di modifica da pagamenti basati su azioni regolati per cassa a pagamenti basati su azioni regolati mediante strumenti di capitale. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 26 febbraio 2018 con il Regolamento n. 289.
- In data 12 settembre 2016 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 4 *Insurance Contracts*. Il documento “Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts” ha l'obiettivo di risolvere le incongruenze derivanti dal differimento delle date di entrata in vigore dell'IFRS 9 e del nuovo principio contabile sui contratti assicurativi. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2018. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 3 novembre 2017 con il Regolamento n. 1988.
In particolare, l'analisi derivante dall'applicazione dei principi IFRS 9 e IFRS 15 non comporta un effetto significativo sul Patrimonio Netto della Società.



Principi contabili e interpretazioni di prossima applicazione:

Alla data di approvazione del presente bilancio consolidato, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione Europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, alcuni ancora in fase di consultazione, tra i quali si segnalano:

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 17 *Insurance Contracts*, che sostituisce l'attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. L'IFRS 17 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2021 o successivamente. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG è tuttora in corso.
- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato l'interpretazione IFRIC 22 – “*Foreign Currency Transaction and Advance Consideration*”, al fine di fornire chiarimenti circa la corretta contabilizzazione di un'operazione in valuta estera, in caso di pagamenti effettuati o ricevuti in anticipo rispetto all'oggetto della transazione cui i pagamenti si riferiscono. L'interpretazione chiarisce che la data della transazione da utilizzare per la conversione è la data in cui l'entità effettua o riceve il pagamento in anticipo. L'IFRIC 22 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018 o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel primo trimestre 2018.
- In data 7 giugno 2017 lo IASB ha pubblicato l'interpretazione IFRIC 23 – “*Uncertainty over Income Tax Treatments*”, che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di una determinata transazione o circostanza. L'IFRIC 23 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente. L'omologazione da parte dell'UE è prevista per il terzo trimestre 2018.
- In data 8 dicembre 2016 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 40 *Investment Property*. Il documento “*Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property*” ha l'obiettivo di chiarire gli aspetti relativi al trattamento dei trasferimenti da, e verso, gli investimenti immobiliari. In particolare, la modifica chiarisce che un trasferimento deve avere luogo se e solo se si verifica un effettivo cambiamento nell'uso del bene. Un cambiamento nell'intenzione del management di per sé non è sufficiente a supportare un trasferimento. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno



inizio il 1° gennaio 2018, o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel primo trimestre 2018.

- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 9 – *Financial Instruments*. Il documento “*Prepayment features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*” ha l'obiettivo di modificare i requisiti dell'IFRS 9 con riferimento alle seguenti due fattispecie: (i) le attività finanziarie che contengono opzioni di pagamento anticipato mediante compensazione negativa possono ora essere valutate al costo ammortizzato o al *fair value* tramite le altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI) se soddisfano gli altri requisiti rilevanti dell'IFRS 9; (ii) vengono introdotti nuovi criteri di contabilizzazione nel caso di modifiche non stanziali che non comportano una *derecognition* in caso di modifiche o scambio di passività finanziarie a tasso fisso. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel primo trimestre 2018.
- In data 12 ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 28 – *Investments in associates and joint venture*. Il documento “*Long-term interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*” ha l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti nei casi in cui le società finanzino società collegate e *joint venture* con azioni privilegiate o mediante finanziamenti per i quali non è previsto il rimborso nel prevedibile futuro (“Long-Term Interests” o “LTI”). Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. La conclusione dell'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG è prevista per il primo trimestre 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista per il 2018.
- In data 12 dicembre 2017 lo IAS ha pubblicato il documento “*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*”. Le modifiche introdotte, rientranti nell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali, riguardano i seguenti principi: (i) IFRS 3 - *Business Combinations* e IFRS 11 - *Joint Arrangements*: lo ISAB ha chiarito come contabilizzare l'incremento di interessenza in una *joint operation* che rispetta la definizione di business; (ii) IAS 12 - *Income Taxes*: lo IASB ha chiarito che gli effetti fiscali correlati al pagamento di dividendi (inclusi i pagamenti relativi a strumenti finanziari classificati nel patrimonio netto) sono rilevati in modo coerente con le transazioni o gli eventi sottostanti che hanno generato gli importi oggetto di distribuzione (es. rilevazione nel prospetto dell'utile/(perdita), ad OCI o



nel patrimonio netto); (iii) IAS 23 - *Borrowing Costs*: lo IASB ha chiarito che i *general borrowing* per il calcolo degli oneri finanziari da capitalizzare sui *qualifying assets* non includono i *borrowings* che sono relativi specificatamente ai *qualifying asset* in fase di costruzione o sviluppo. Nel momento in cui tali *qualifying asset* sono disponibili per l'uso, i relativi *borrowings* sono considerati *general borrowing* ai fini dello IAS 23. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. La conclusione dell'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG è prevista per il primo trimestre 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista entro il 2018.

- In data 7 febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 19 - *Employee Benefits*. Il documento "*Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)*" chiarisce alcuni aspetti contabili relativi a modifiche, riduzioni o estinzioni di un piano a benefici definiti. Le modifiche si applicano per modifiche di piani, riduzioni o transazioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2019 o la data in cui vengono applicate per la prima volta (è consentita un'applicazione anticipata). La conclusione dell'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG è prevista per il secondo trimestre 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista per il 2018.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria della Società sono in corso di approfondimenti e valutazione.



CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività Immateriali

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, chiaramente identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri.

Tali elementi sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all'uso. Per ciascuna attività immateriale al momento di prima rilevazione viene determinata la vita utile; nel caso in cui, sulla base di un'analisi di tutti i fattori rilevanti, non è prevedibile un limite al periodo in cui ci si attende che si genereranno flussi di cassa in entrata per la Società l'attività immateriale viene considerata a vita utile indefinita. La stima della vita utile è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con l'applicazione prospettica.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della vita utile. Nell'esercizio in cui l'attività immateriale diviene disponibile per l'uso l'ammortamento è determinato tenendo conto del momento effettivo in cui la condizione si manifesta.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività immateriale, essa viene eliminata dal Bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Immobili, Impianti e Macchinari

Gli "immobili, impianti e macchinari" sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili e necessari alla messa in funzione del bene per l'uso per cui è stato acquistato, incrementato, in presenza di obbligazioni, del valore attuale del costo stimato per lo smantellamento e la rimozione dell'attività.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene, sono capitalizzati come parte del costo del bene stesso fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso previsto o la vendita.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli



stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività applicando il criterio del “*component approach*”.

Gli immobili, impianti e macchinari sono esposti al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate in base alle modalità descritte nel seguito.

L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

La vita utile stimata dei principali immobili, impianti e macchinari è la seguente:

Vita utile dell'attività materiale

Fabbricati destinati all'industria	25 anni
Impianti antiinquinamento	7 anni
Impianti generici	8 anni
Impianti specifici	6 anni
Attrezzature	4 anni
Mobili e macchine d'ufficio	8 anni
Autoveicoli da trasporto	5 anni
Macchine elettroniche	5 anni

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del “*component approach*”.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di una attività materiale, essa viene eliminata dal Bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione ed il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Perdite di valore

Periodicamente viene verificata l'esistenza di eventi o cambiamenti di situazione che indichino che il valore di carico degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali a vita definita non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo si procede alla determinazione del loro valore recuperabile e, nel caso in cui il valore netto contabile ecceda il valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali è rappresentato dal maggiore tra il valore corrente al netto dei costi di dismissione e il loro valore d'uso, laddove il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che



si prevede abbiano origine dall'attività o, per le attività che non generano autonomamente flussi finanziari ampiamente indipendenti, dall'insieme di attività che compongono l'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene ("cash generating unit").

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività.

Una riduzione di valore è riconosciuta nel conto economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa cash generating unit a cui essa è allocata, è superiore al valore recuperabile: le perdite di valore di cash generating unit sono dapprima imputate a riduzione dell'avviamento allocato alla cash generating unit, quindi alle altre attività, in proporzione al relativo valore contabile.

Tale allocazione ha come limite minimo l'ammontare più alto tra:

- il relativo *fair value* dell'attività al netto dei costi di dismissione;
- il relativo valore in uso, come sopra definito;
- zero.

Le perdite di valore sono contabilizzate nel Conto economico nell'apposita voce relativa alle svalutazioni.

Qualora vengano meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata su beni materiali ed immateriali diversi da avviamento, il valore contabile dell'attività viene ripristinato con imputazione a conto economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attivo in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Partecipazioni in società controllate e collegate

Per società controllate si intendono tutte le società su cui la Vianini SpA è esposta a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con le stesse e nel contempo ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tali entità. Le società collegate, sono le imprese nelle quali la Vianini SpA esercita un'influenza notevole, che si presume sussistere quando la partecipazione è compresa tra il 20% e il 50% dei diritti di voto.

Nel valutare l'esistenza del controllo e dell'influenza notevole si prendono in considerazione anche i diritti di voto potenziali effettivamente esercitabili o convertibili.

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo rettificato per perdite di valore.

Le perdite di valore sono riconosciute a Conto Economico e possono essere ripristinate laddove si verificano i presupposti. Nel caso in cui la perdita di pertinenza della società ecceda il valore contabile della partecipazione e la partecipante sia impegnata ad adempiere a



obbligazioni legali o implicite dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite, il valore contabile è annullato e l'eventuale eccedenza è rilevata in un apposito fondo del passivo nell'ambito dei fondi per rischi ed oneri futuri.

Rimanenze e attività per lavori in corso su ordinazione

Le rimanenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo ed il valore netto di presumibile realizzo. Il costo di acquisto viene determinato con il metodo del FIFO ed include gli oneri accessori di competenza. Al fine di determinare il valore netto di presumibile realizzo, il valore di eventuali rimanenze obsolete o di lento rigiro viene svalutato in relazione alla previsione di utilizzo/realizzo netto futuro, mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo a riduzione del valore delle rimanenze stesse.

I lavori in corso sono valutati sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza, calcolati con il metodo della percentuale di completamento, determinato sulla base dell'avanzamento fisico delle commesse.

Eventuali perdite a finire sui lavori in corso su ordinazione sono interamente accantonate nell'esercizio in cui se ne viene a conoscenza.

Attività finanziarie

Le attività finanziarie sono classificate, al momento della prima iscrizione, in una delle seguenti categorie e valutate come segue:

- *attività finanziarie disponibili per la vendita*: le attività disponibili per la vendita sono strumenti finanziari non-derivati esplicitamente designati in questa categoria e sono compresi nelle attività non correnti a meno che il management intenda cederli nei 12 mesi successivi dalla data del Bilancio. Tali attività finanziarie sono valutate al fair value e gli utili o perdite da valutazione sono rilevati a Patrimonio netto e nel prospetto di Conto economico complessivo; la loro imputazione a Conto economico è effettuata solo nel momento in cui l'attività finanziaria viene effettivamente ceduta, o, nel caso di variazioni cumulate negative, quando si valuta che la riduzione di valore già rilevata a Patrimonio netto non potrà essere recuperata in futuro e cioè quando si è in presenza di una perdita durevole di valore.

La Società, tenuto conto della tipologia dei titoli azionari detenuti, ha determinato che i limiti quantitativi utilizzati per identificare la necessità di procedere ad impairment sono una diminuzione del fair value alla data del bilancio superiore al 50% rispetto al valore contabile originario o una diminuzione del fair value al di sotto del valore di iscrizione per 60 mesi consecutivi.



Le attività finanziarie disponibili per la vendita sono rimosse dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria quando il diritto di ricevere i flussi di cassa dallo strumento si è estinto e la società ha sostanzialmente trasferito tutti i rischi e benefici relativi allo strumento stesso e il relativo controllo. Ove il *fair value* non risulti determinabile in modo attendibile, tali strumenti sono mantenuti in Bilancio al costo, rettificato a fronte di perdite per riduzione di valore. Tali perdite per riduzione di valore non sono ripristinate;

- *finanziamenti e crediti*: sono strumenti finanziari, prevalentemente relativi a finanziamenti e crediti verso clienti, non-derivati, non quotati in un mercato attivo, dai quali sono attesi pagamenti fissi o determinabili. Essi vengono inclusi nella parte corrente eccetto che per quelli con scadenza superiore ai dodici mesi rispetto alla data di Bilancio, che sono classificati nella parte non corrente. Tali attività sono valutate al costo ammortizzato sulla base del metodo del tasso di interesse effettivo (identificato dal loro valore nominale). Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a Conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Le attività finanziarie sono eliminate dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria quando il diritto di ricevere i flussi di cassa dallo strumento si è estinto ed la società ha sostanzialmente trasferito tutti i rischi e benefici relativi allo strumento stesso ed il relativo controllo.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono relative a finanziamenti, debiti commerciali e altre obbligazioni. In sede di prima iscrizione sono rilevate al *fair value*, al netto dei costi accessori di transazione direttamente attribuibili. Successivamente sono valutate al costo ammortizzato, applicando il criterio del tasso effettivo di interesse. Qualora vi sia un cambiamento dei flussi di cassa attesi e vi sia la possibilità di stimarli attendibilmente, il valore delle passività viene ricalcolato per riflettere tale cambiamento sulla base del valore attuale dei nuovi flussi di cassa attesi e del tasso interno di rendimento inizialmente determinato.

Le passività finanziarie sono classificate fra le passività correnti, salvo che la Società abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno 12 mesi dopo la data di Bilancio. Le passività finanziarie sono eliminate dal Bilancio al momento della loro estinzione e la società ha trasferito tutti i rischi e gli oneri relativi allo strumento stesso.



Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono contabilizzati al fair value e comprendono i depositi bancari ed il denaro in cassa, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione alle attività e passività finanziarie rilevate nella situazione patrimoniale-finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- Livello 1: determinazione del fair value in base a prezzi quotati in mercati attivi per le attività o per le passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- Livello 2: determinazione del fair value in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) per le attività o per le passività;
- Livello 3: determinazione del fair value in base a modelli di valutazione i cui input non sono osservabili per le attività o per le passività.

Per l'identificazione del livello gerarchico di valutazione del fair value, si rinvia alla nota 25.

Patrimonio Netto

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal capitale sottoscritto e versato della società. I costi strettamente correlati alla emissione di nuove azioni sono classificati, al netto dell'eventuale effetto fiscale differito, in un'apposita riserva negativa a riduzione del patrimonio netto.

Benefici ai dipendenti

La passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e relativa a programmi a benefici definiti (TFR), al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali stimando l'ammontare dei benefici futuri che i dipendenti hanno maturato alla data di riferimento. La passività è rilevata per competenza lungo il periodo di maturazione del diritto.

Relativamente al Trattamento di Fine Rapporto, in seguito alle modifiche apportate alla disciplina dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successivi Decreti e Regolamenti attuativi



(‘Riforma Previdenziale’) emanati nei primi mesi del 2007, si segnala che:

- il TFR maturato al 31 dicembre 2006 continua ad essere considerato un piano a benefici definiti;
- il TFR maturato a partire dal 1° gennaio 2007, per le aziende italiane con un numero di dipendenti superiore a 50 unità, è considerato un piano a contribuzione definita.

La determinazione del valore attuale degli impegni della Società è effettuata da attuari esterni con il “metodo della proiezione unitaria del credito” (Projected Unit Credit Method). Con tale metodo, la passività è proiettata al futuro per determinare il probabile ammontare da pagare al momento della risoluzione del rapporto di lavoro ed è poi attualizzata per tener conto del tempo che trascorrerà prima dell’effettivo pagamento. Il calcolo tiene conto del TFR maturato per prestazioni di lavoro già effettuate ed è basato su ipotesi attuariali che riguardano principalmente il tasso di interesse, che riflette il rendimento di mercato di titoli di aziende primarie con scadenza coerente con quella attesa dell’obbligazione e il turnover dei dipendenti. Per le quote di TFR destinate alla previdenza integrativa ovvero al fondo INPS a partire dalla data di opzione esercitata dal dipendente, la Società non è debitrice delle quote di TFR maturate dopo il 31 dicembre 2006 e pertanto nel calcolo attuariale del TFR è esclusa la componente relativa alla dinamica salariale futura.

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quale differenza tra il valore di bilancio della passività ed il valore attuale degli impegni della Società a fine periodo, dovuta al modificarsi dei parametri attuariali utilizzati in precedenza, sono imputati direttamente nelle altre componenti del Conto Economico complessivo.

La componente finanziaria è invece iscritta nel Conto Economico nella voce proventi ed oneri finanziari.

Fondi per rischi ed oneri

I Fondi per rischi ed oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell’ammontare o nella data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai fondi per rischi e oneri sono rilevati quando, alla data di riferimento, esiste una obbligazione legale o implicita, che deriva da un evento passato, e sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l’obbligazione e l’ammontare di tale esborso sia stimabile.

Quando l’effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l’accantonamento è oggetto di attualizzazione; l’incremento dell’accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario. Se la passività è relativa ad attività materiali, il fondo è rilevato in contropartita all’attività cui si



riferisce; la rilevazione dell'onere a Conto economico avviene attraverso il processo di ammortamento dell'immobilizzazione materiale alla quale l'onere stesso si riferisce.

Ricavi diversi dai lavori in corso su ordinazione

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che affluiranno dei benefici economici e il loro ammontare può essere determinato in modo attendibile. I ricavi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto al netto dell'Imposta sul Valore Aggiunto, di sconti, abbuoni e resi.

In particolare, i ricavi delle vendite di beni sono rilevati quando i rischi e benefici significativi della proprietà dei beni sono trasferiti all'acquirente.

I ricavi per la prestazione di servizi sono rilevati quando i servizi sono resi in riferimento al completamento del servizio fornito rispetto al totale dei servizi ancora da rendere.

Proventi ed oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo, utilizzando cioè il tasso di interesse che rende finanziariamente equivalenti tutti i flussi in entrata ed in uscita che compongono una determinata operazione. Per ciò che riguarda gli oneri finanziari capitalizzati si rimanda a quanto indicato nei criteri di valutazione degli immobili, impianti e macchinari.

Dividendi

I dividendi sono rilevati quando è stabilito il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione degli stessi. La distribuzione di dividendi a terzi viene registrata come passività nel Bilancio nel periodo in cui la distribuzione viene approvata dall'Assemblea degli Azionisti.

Imposte

Le imposte correnti sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore; si tiene conto, inoltre, degli effetti derivanti dall'adesione al consolidato fiscale nazionale e mondiale per effetto del quale, la Società in qualità di consolidante, riceve dalla controllata IND 2004 il proprio risultato ai fini IRES.

Le imposte differite attive e passive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti nel Bilancio ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali sulla base delle aliquote fiscali e della normativa fiscale vigenti o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.



L'iscrizione di attività per imposte attive è effettuata quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperare l'attività.

La recuperabilità delle attività per imposte differite attive viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo.

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel Conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a Patrimonio netto, attraverso il Conto Economico complessivo, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a Patrimonio netto. Le imposte correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, sono incluse tra gli "Altri costi operativi".

Uso di stime

La predisposizione del Bilancio richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di Bilancio, quali la Situazione patrimoniale e finanziaria, il Conto economico ed il Rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di Bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci successivi a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulla quali si basano le stime.

I principi contabili e le voci di Bilancio che richiedono più di altri una maggiore soggettività nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sul Bilancio sono i seguenti:

- *Imposte*: le imposte sul reddito (correnti e differite) sono determinate secondo una prudente interpretazione delle normative fiscali vigenti. Questo processo comporta talvolta complesse stime nella determinazione del reddito imponibile e delle differenze temporanee deducibili ed imponibili tra valori contabili e fiscali. In particolare, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.



- *Fondo svalutazione crediti*: la recuperabilità dei crediti viene valutata tenendo conto del rischio di inesigibilità degli stessi, della loro anzianità e delle perdite su crediti rilevate in passato per tipologie di crediti simili.
- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.

Discontinued Operations e attività non correnti possedute per la vendita

Le attività non correnti (o gruppi in dismissione) il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con il loro utilizzo continuativo sono classificate come possedute per la vendita e rappresentate separatamente dalle altre attività e passività della situazione finanziaria-patrimoniale. Perché ciò si verifichi, l'attività (o gruppo in dismissione) deve essere disponibile per la vendita immediata nella sua condizione attuale, soggetta a condizioni che sono d'uso e consuetudine per la vendita di tali attività (o gruppi in dismissione) e la vendita deve essere altamente probabile entro un anno. Se tali criteri vengono soddisfatti dopo la data di chiusura dell'esercizio, l'attività non corrente (o gruppo in dismissione) non viene classificata come posseduta per la vendita. Tuttavia, se tali condizioni sono soddisfatte successivamente alla data di chiusura dell'esercizio ma prima della autorizzazione alla pubblicazione del bilancio, opportuna informativa viene fornita nelle note esplicative.

Le attività non correnti (o gruppi in dismissione) classificate come possedute per la vendita, sono rilevate al minore tra il valore contabile e il relativo fair value, al netto dei costi di vendita; i corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati. Un'attività operativa cessata ("discontinued operation") rappresenta una parte dell'impresa che è stata dismessa o classificata come posseduta per la vendita, e:

- rappresenta un importante ramo di attività o area geografica di attività;
- è parte di un piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività o è una società controllata acquisita esclusivamente allo scopo di essere rivenduta.

I risultati delle attività operative cessate – siano esse dismesse oppure classificate come possedute per la vendita e in corso di dismissione – sono esposti separatamente nel conto economico, al netto degli effetti fiscali. I corrispondenti valori relativi all'esercizio



precedente, ove presenti, sono riclassificati ed esposti separatamente nel conto economico, al netto degli effetti fiscali, ai fini comparativi.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

I principi contabili adottati sono modificati da un periodo all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla situazione patrimoniale, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'impresa.

I cambiamenti dei principi contabili sono contabilizzati retroattivamente con l'imputazione degli effetti a patrimonio netto d'apertura per il più remoto dei periodi presentati. Gli altri importi comparativi indicati per ciascun periodo precedente vengono parimenti rettificati come se il nuovo principio fosse stato applicato sin dall'inizio. L'approccio prospettico è effettuato solo quando risulta impraticabile ricostruire l'informazione comparativa.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è contabilizzata come richiesto dal principio stesso. Se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retroattivo o, se impraticabile, prospettico.

Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili illustrato in precedenza. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a Conto Economico nel periodo in cui l'errore è rilevato.

I cambiamenti di stima sono contabilizzati prospetticamente a Conto Economico nel periodo in cui avviene il cambiamento se influisce solo su quest'ultimo oppure nel periodo in cui è avvenuto il cambiamento e nei periodi successivi se il cambiamento influisce anche su questi ultimi.

Gestione dei rischi

L'attività della Vianini SpA è sottoposta genericamente a vari rischi finanziari, in particolare il rischio di credito e il rischio di tasso di interesse. La gestione dei rischi finanziari della Società è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e /o commerciali.

La Società non presenta aree di rischio di credito particolarmente rilevanti, le procedure operative consentono un controllo del rischio connesso al credito, limitando la vendita di prodotti e/o servizi a clienti che abbiano un adeguato livello di affidamento e di garanzie. Pertanto, la massima esposizione al rischio di credito è rappresentata dal valore di iscrizione in bilancio.

La Società presenta una contenuta esposizione al rischio di tasso di interesse, che impatta in



maniera limitata sulle passività finanziarie.

La Società non ha fatto uso di strumenti finanziari derivati né esistono, con riferimento all'attività di questo, specifici rischi finanziari, di prezzo, di credito e di liquidità diversi da quelli che derivano dall'attività operativa.

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge e regolamentari.



Attività

1. Brevetti

	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2017
Brevetti	72	3	75	-	-
Altre	-	30	-	6	24
	<u>72</u>	<u>33</u>	<u>75</u>	<u>6</u>	<u>24</u>

L'incremento del periodo riguarda le spese sostenute per l'acquisto di un nuovo software.

2. Immobili, impianti e macchinari

<i>Costo storico</i>	<i>Terreni</i>	<i>Fabbricati</i>	<i>Impianti e Macchinari</i>	<i>Attrezzature Ind. e Comm.</i>	<i>Altri beni</i>	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	<i>Totale</i>
01/01/2016	3.478	16.843	37.757	2.509	292	189	61.068
Incrementi	-	139	133	-	-	-	272
Decrementi	-	-	-	-	-	(67)	(67)
31/12/2016	3.478	16.982	37.890	2.509	292	122	61.273
01/01/2017	3.478	16.982	37.890	2.509	292	122	61.273
Incrementi	-	-	173	-	7	-	180
Decrementi	(2.611)	(3.352)	(19.770)	(987)	(77)	-	(26.797)
Riclassifiche	-	-	-	-	-	-	-
31/12/2017	867	13.630	18.293	1.522	222	122	34.656

<i>Ammortamento e Perdite durevoli</i>	<i>Fabbricati</i>	<i>Impianti e Macchinari</i>	<i>Attrezzature Ind. e Comm.</i>	<i>Altri beni</i>	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	<i>Totale</i>
01/01/2016	16.079	36.863	2.509	292	-	55.743
Incrementi	189	385	-	-	-	574
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31/12/2016	16.268	37.248	2.509	292	-	56.317
01/01/2017	16.268	37.248	2.509	292	-	56.317
Incrementi	46	-	-	1	-	47
Decrementi	(3.043)	(18.955)	(987)	(77)	-	(23.062)
31/12/2017	13.271	18.293	1.522	216	-	33.302

<i>Valore Netto</i>						
01/01/2016	3.478	764	894	-	-	189
31/12/2016	3.478	714	642	-	-	122
31/12/2017	867	359	-	-	6	122

Gli immobili, impianti e macchinari non presentano restrizioni in relazione alla titolarità ed alla proprietà, le variazioni sono connesse ad una normale attività aziendale.

Il decremento della voce è interamente attribuibile al conferimento alla Vianini Industria Srl del ramo industriale ferroviario di Aprilia (vedi nota 22).

Per il dettaglio della vita utile dei cespiti si rinvia al paragrafo relativo ai criteri di valutazione.



Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla nota 20.

3. Investimenti in Partecipazioni

a) Partecipazioni valutate al costo

	31/12/2016	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Svalutazioni	Altre variazioni	31/12/2017
Imprese Controllate	90.576	8	(13)	(61)	90.510
Imprese Collegate	10	-	-	-	10
Altre Imprese	14.338	(14.337)	-	-	1
Totale	104.924	(14.329)	(13)	(61)	90.521

Le partecipazioni in Imprese Controllate risultano essere:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2016	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre Variazioni	Valore contabile al 31/12/2016	% di possesso
Ind 2004 Srl	99,99	-	10	(4)	6	99,99
Vianini Energia Srl	99,99	7	3	(4)	6	99,99
Domus	100,00	-	90.564	-	90.564	100,00
		7	90.577	(8)	90.576	

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2017	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31/12/2017	% di possesso
Ind 2004 Srl	99,99	6	4	(10)	-	99,99
Vianini Energia Srl	99,99	6	4	(3)	7	99,99
Domus Italia SpA	100,00	90.564	-	(61)	90.503	100,00
		90.576	8	(74)	90.510	

Nel corso dell'esercizio è stato conferito il ramo ferroviario industriale di Aprilia alla società controllata Vianini Industria Srl, appositamente costituita; tale partecipazione è stata successivamente dismessa, come commentato nella relazione sulla gestione.

Le movimentazioni della partecipazione in IND 2004 S.r.l. e della partecipazione in Vianini Energia Srl riguardano la copertura delle perdite dell'esercizio precedente e la svalutazione a seguito della perdita dell'esercizio in corso.

La variazione intervenuta in Domus Italia S.p.A. è effetto di un conguaglio di prezzo riguardante l'acquisto della partecipazione, avvenuto nell'esercizio precedente.

Le partecipazioni in Imprese Collegate sono costituite:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2016	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre Variazioni	Valore contabile al 31/12/2016	% di possesso
Angitola Scarl in Liquidaz.	50,00	8	-	-	8	50,00
Rofin 2008 Srl	20,00	2	-	-	2	20,00
		10	-	-	10	



Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2017	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31/12/2017	% di possesso
Angitola Scarl in Liquidaz.	50,00	8	-	-	8	50,00
Rofin 2008 Srl	20,00	2	-	-	2	20,00
		10	-	-	10	

Le partecipazioni in Altre Imprese sono costituite:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2016	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Svalutazioni	Valore contabile al 31/12/2016	% di possesso
Sele Scarl in Liquidaz.	2,00	1	-	-	1	2,00
Consorzio EUROFER	19,50	1	-	-	1	19,50
Parted 1982 SpA	8,10	19.283	-	(4.947)	14.336	8,10
		19.285	-	(4.947)	14.336	

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2017	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Svalutazioni	Valore contabile al 31/12/2017	% di possesso
Sele Scarl in Liquidaz.	2,00	1	(1)	-	-	-
Consorzio EUROFER	19,50	1	-	-	1	19,50
Parted 1982 SpA	8,10	14.336	(14.336)	-	-	8,10
		14.338	(14.336)		1	

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta alla Caltagirone S.p.A. la partecipazione azionaria detenuta nella Parted 1987 S.p.A. Il corrispettivo della cessione, pari a 5,6 milioni di euro, ha comportato una minusvalenza pari a 8,7 milioni di euro (si rimanda alla nota 21). Il prezzo di vendita è stato determinato sulla base della situazione patrimoniale di Parted 1982 S.p.A. alla data del 1° dicembre 2017, rettificata acquisendo, quale valore della partecipazione in Caltagirone Editore S.p.A., quello derivante dalla applicazione della media dei corsi di borsa degli ultimi trenta giorni di Borsa aperta antecedenti la medesima data pari ad Euro 1,348733. Tale vendita rientra nella più ampia logica di riorganizzazione che la Società sta svolgendo negli ultimi esercizi.

L'ulteriore importo in diminuzione è rappresentato dalla cancellazione della partecipazione in Sele Scarl in liquidazione a seguito della chiusura della relativa fase di liquidazione.

4. Attività finanziarie non correnti

La voce reca gli importi per depositi cauzionali costituiti presso terzi.

5. Imposte

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra imponibile fiscale e risultato di bilancio.

I crediti per imposte differite attive sono pari a 555 mila euro (677 mila euro nel 2016) e sono accertati, principalmente, in relazione a fondi tassati fiscalmente e alle perdite fiscali di esercizio.



Il debito per imposte differite passive (115 mila euro) è costituito essenzialmente da imposte differite accertate in relazione alla maggiore quota degli ammortamenti fiscalmente detraibili. L'utilizzo di tali accantonamenti si prevede possa verificarsi oltre l'esercizio successivo.

<i>in migliaia di Euro</i>	01/01/2016	Accantonamenti a conto economico	Utilizzi a conto economico	Altre variazioni a Patrimonio Netto	31/12/2016
Imposte differite attive					
Perdite esercizi precedenti	-	298	-	-	298
Altri	370	13	(7)	3	379
Totale	370	311	(7)	3	677
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	545	2	-	-	547
Fair Value	180	-	-	(180)	-
Totale	725	2	-	(180)	547

<i>in migliaia di Euro</i>	01/01/2017	Accantonamenti a conto economico	Utilizzi a conto economico	Altre variazioni a Patrimonio Netto	31/12/2017
Imposte differite attive					
Perdite esercizi precedenti	298	-	(125)	-	173
Altri	379	21	(12)	(6)	382
Totale	677	21	(137)	(6)	555
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	547	-	(432)	-	115
Totale	547	-	(432)	-	115

Le variazioni a Patrimonio Netto sono da ricondurre alle imposte calcolate sull'effetto fiscale della riserva di attuarizzazione del TFR.

Crediti e Debiti per Imposte Correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti e debiti per imposte correnti:

<i>in migliaia di Euro</i>	31/12/2017	31/12/2016
Ires a credito	5	5
Debiti lordi per IRAP	(4)	-
Acconti versati	-	61
Totale	1	66

Le imposte sulle attività continuative sono così composte:

Imposte	2017	2016
IRAP	(63)	(493)
Imposta esercizi precedenti	-	-
Onere (Provento) da Consolidato Fiscale	(662)	(87)
Imposte correnti	(725)	(580)
Imposte differite	-	2
Imposte anticipate	117	(304)
Totale imposte	(608)	(882)



Le imposte che riguardano le attività cedute sono così analizzate:

	2017	2016
IRAP	127	493
IRES	693	87
Imposte differite	(432)	-
	388	580

Le imposte sono così suddivise :

	2017	2016
IRES corrente e differita	(212)	(302)
IRAP corrente e differita	(8)	-
	(220)	(302)

A partire dall'esercizio 2017 la Vianini SpA ha aderito al Consolidato Nazionale e Mondiale (CNM), in capo alla Caltagirone S.p.A. e trasferisce un debito per IRES di circa 32 mila euro. La riconciliazione dell'aliquota teorica ed effettiva risulta la seguente:

	31/12/2017		31/12/2016	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
IRES				
Risultato ante imposte	(3.402)	24,00%	2.523	27,50%
Onere fiscale teorico	-	(816)	-	693
Imposte indeducibili	222		261	
Svalutazione partecipazioni	8.744		4.954	
Dividendi			(1.231)	
Plusvalenze da partecipazioni non imponibili	(5.036)		(7.753)	
Altro	(1.411)		148	
Totale	2.519		(3.621)	
Onere fiscale effettivo	(883)		(1.098)	
	(212)	6,23%	(302)	(11,97%)

6. Rimanenze

Le rimanenze al 31 dicembre 2017 sono pari a 247 mila euro (1,04 milioni di euro al 31 dicembre 2016) e sono rappresentate principalmente da materie prime, sussidiarie e di consumo.

	31/12/2017	31/12/2016
Materie prime, sussidiarie e di consumo	375	1.529
Prodotti finiti	469	469
Fondo svalutazione	(957)	(957)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	247	1.041

La diminuzione delle rimanenze di materie prime è interamente attribuibile al conferimento alla



Vianini Industria Srl del ramo industriale ferroviario di Aprilia (vedi nota 22).

7. Attività per lavori in corso su ordinazione

L'importo è pari a zero (4,2milioni di euro al 31 dicembre 2016) essendo le attività rientranti nel ramo d'azienda relativo alla produzione di traverse ferroviarie oggetto di scorporo (vedi nota 22).

8. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	31/12/2017	31/12/2016
Crediti verso clienti	2.642	6.080
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(546)	(546)
Anticipi a fornitori	30	30
Crediti verso clienti > 12 mesi	135	135
Crediti verso clienti	2.261	5.699
Crediti verso imprese Controllate	65	65
Crediti verso correlate	74	103
Crediti verso Altre imprese del Gruppo	110	2.966
Crediti verso correlate	249	3.134
Totale crediti commerciali	2.510	8.833

Il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni nel corso del 2017.

I Crediti verso Clienti sono riferiti a clienti nazionali; la loro diminuzione è interamente attribuibile al conferimento alla Vianini Industria Srl del ramo industriale ferroviario di Aprilia (vedi nota 22).

I crediti commerciali esigibili oltre i 12 mesi riguardano ritenute a garanzia per le quali è maturato il diritto alla esigibilità, il valore di iscrizione approssima il loro fair value.

	A scadere	01-30 gg	30-60 gg	60- 90gg	Oltre 90 gg	Scaduto	Totale valore lordo	Fondo svalutazione	Totale valore netto
31/12/2016	5.358	-	750	245	3.026	4.021	9.379	(546)	8.833
31/12/2017	-	-	-	7	3.049	3.056	3.056	(546)	2.510

9. Attività finanziarie correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Attività finanziarie verso controllate	159	137



Attività finanziarie verso collegate	-	-
Attività finanziarie verso altre imprese del gruppo	-	90
Attività finanziarie verso correlate	159	227
Risconti attivi su fidejussioni	1	3
Attività finanziarie verso terzi	1	3
Totale attività finanziarie correnti	160	230

Le attività finanziarie verso le Imprese correlate sono riferibili a finanziamenti infruttiferi, rimborsabili a richiesta del finanziatore, erogati nei confronti della controllata IND 2004 (78 mila euro) e Vianini Energia Srl (81 mila Euro).

10. Altre attività correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Crediti verso altri	395	225
Altre Attività correnti verso terzi	395	225
Crediti verso la Controllante	2.365	1.020
Altre Attività correnti verso correlate	2.365	1.020
Totale altre attività correnti	2.760	1.245

Il credito verso la Controllante riguarda la Caltagirone SpA per il credito derivante dall'adesione al Consolidato IVA e per il residuo corrispettivo sulla vendita della PARTED 1982 S.p.A. ancora da incassare.

La scadenza delle altre attività correnti è esposta nella seguente tabella:

	A scadere 01-30 gg	30-60 gg	60-90 gg	Oltre 90 gg	Scaduto	Totale valore lordo	Fondo svalutazione	Totale valore netto
31/12/2015	1.367	-	-	-	-	1.367	-	1.367
31/12/2016	1.245	-	-	-	-	1.245	-	1.245
31/12/2017	2.760	-	-	-	-	2.760	-	2.760

11. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2017	31/12/2016
Depositi bancari e postali	16	27.395
Depositi bancari e postali Vs. parti correlate	1	1
Denaro e valori in cassa	13	13
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	30	27.409

I depositi bancari sono stati impiegati a un tasso pari allo 0,01%.



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

12. PATRIMONIO NETTO

Per le movimentazioni intervenute nel Patrimonio netto si rinvia agli schemi presentati nei Prospetti di Bilancio.

Capitale sociale

Il capitale sociale è pari a euro 30.105.387 e composta da n. 30.105.387 azioni ordinarie da nominali 1 euro ciascuna.

Altre Riserve

Le Altre Riserve ammontanti complessivamente a 63,87 milioni di euro (62,58 milioni di euro al 31 dicembre 2016), sono costituite dalle seguenti voci:

	31/12/2017	31/12/2016
Riserva da rivalutazione monetaria	6.267	6.267
Riserva Legale	4.264	4.123
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Riserva contributi in conto capitale	4.152	4.152
Riserva plusvalenza vendita azioni proprie	2.679	2.679
Riserva FTA IAS	365	1.074
Utili (perdite) a nuovo	7.885	6.028
Totale Altre Riserve	63.867	62.578

In dettaglio, la Riserva FTA IAS, costituita in sede di prima applicazione dei principi IAS / IFRS, è così composta:

	31/12/2017	31/12/2016
Riserve FTA - Rettifica Immob. Materiali e Immateriali	580	1.802
Riserva FTA - Imposte a Patrimonio netto	(208)	(721)
Riserve FTA - Attuarizzazione TFR	(7)	(7)
Totale Altre Riserve	365	1.074

Di seguito forniamo l'analisi di Patrimonio netto in relazione alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità:



PROSPETTO INFORMATIVO SUL PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE 2017

	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	30.105	-		-	-
Riserva legale	4.264	B		-	-
Riserva straordinaria	38.255	A B C	38.255	-	-
Riserva da rivalutazione	6.267	A B C	6.267	-	-
Riserve IAS FTA	365		-	-	-
Riserve IAS TFR	(33)		-	-	-
Riserva Plusvalenze vendite azioni proprie	2.679	A B C	2.679	-	-
Riserva contributi industriali	4.152	A B C	4.152	-	-
Riserva valutazione al Fair Value	-		-	-	-
Utili portati a nuovo	16.198	A B C	16.198	-	2.709 (1)
Perdite portate a nuovo	(8.280)		-	-	-
TOTALE DISPONIBILE	93.972		67.551	-	-
Quota non distribuibile	-		8.280		
RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE	-		59.271	-	-

A Per aumento di capitale

B Per copertura perdite

C Per distribuzione ai soci

(1) Utilizzata per distribuzione dividendi del 2014(602), del 2015 (602) e del 2016 (1.505)

Nel corso dell'esercizio si è distribuito agli azionisti il dividendo 2016 nella misura di Euro 0,05 per ogni azioni ordinaria, per un importo complessivo pari a 1.505 mila Euro.

13. Fondi per benefici ai dipendenti e costi del personale

Il Fondo Trattamento Fine Rapporto rappresenta una passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro. Tale passività rientra nei cosiddetti piani a benefici definiti e pertanto è determinata applicando la metodologia attuariale.

Di seguito si riportano le ipotesi del calcolo attuariale:

Valori in %	31/12/2017	31/12/2016
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,30%	1,30%
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	2,62%	2,62%



La movimentazione del TFR, ricalcolato sulla base dello IAS 19 con le ipotesi sopra illustrate, risulta la seguente:

	31/12/2017	31/12/2016
Passività netta al 1 gennaio	272	252
Costo corrente dell'esercizio	12	13
Rivalutazione (Interest Cost)	4	5
(Utili) / Perdite attuariali	(18)	11
Variazioni per passività cedute	(136)	-
(Prestazioni pagate)	(86)	(9)
Passività netta al 31 dicembre	48	272

Il costo complessivo, riportato in migliaia di euro, relativo al personale è il seguente:

	2017	2016
Salari e stipendi	162	176
Oneri sociali	60	62
Accantonamento per TFR	12	4
Accantonamento fondi previdenza complementare	5	5
Totale costi del personale	239	247

Forza lavoro

	31.12.2017	31.12.2016	Media 2017	Media 2016
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	1	2	1	3
Operai	-	23	13	23
Totale	2	26	15	27

14. Fondi Correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Altri fondi rischi ed oneri a B/T	957	921
	957	921

Questa voce include l'accantonamento di 800 mila euro relativi a un fondo rischi accantonato a fronte di una sentenza di primo grado emessa dal tribunale civile di Bergamo nell'ambito del contenzioso emerso a seguito della cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale ubicato in Mozzanica; contenzioso che ha per oggetto la richiesta di risarcimento del danno, avanzata dall'acquirente, in ragione del presunto inquinamento degli immobili venduti. In primo grado la Vianini Industria SpA è stata condannata al pagamento della complessiva somma di 1,6 milioni di euro a titolo di risarcimento del danno. Sulla base del parere reso dai propri legali, la Società ha ritenuto di disporre un accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna e ha inoltrato il ricorso contro la sentenza la cui



esecutività è stata sospesa dalla Corte di Appello di Brescia con ordinanza del mese di luglio 2012. Ulteriori 121 mila Euro sono relativi al residuo fondo per “oneri potenziali” collegati alla bonifica di un’area dello Stabilimento di Binetto ed inutilizzato nel corso dell’esercizio. L’incremento dell’esercizio è collegato all’accantonamento del Fondo rischi per la copertura della perdita della Controllata IND 2004 accertata nell’esercizio in corso.

15. Debiti commerciali

	31/12/2017	31/12/2016
Debiti verso fornitori	957	4.494
Acconti	201	151
Debiti commerciali verso terzi	1.158	4.645
Debiti verso società collegate	53	53
Debiti verso imprese correlate	81	528
Debiti commerciali verso correlate	134	581
	1.292	5.226

Il decremento rispetto al 2016 è collegato al già introdotto conferimento di ramo d’azienda.

Il valore dei debiti, commerciali correnti approssima il loro *fair value*.

I debiti verso fornitori sono riferiti a fornitori nazionali.

I debiti verso Imprese correlate comprendono principalmente la posizione debitoria verso la controllante Caltagirone SpA ed è relativa a prestazioni per servizi amministrativi.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all’esercizio.

16. Passività finanziarie correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Debiti finanziari correnti		
Debiti verso banche	508	2.249
Debiti finanziari verso correlate	3.700	2.564
	4.208	4.813

I debiti finanziari verso correlate riguardano l’esposizione verso Unicredit SpA.

I debiti verso banche rappresentano l’esposizione a fine esercizio nei confronti del sistema bancario, anche con ricorso a finanziamenti a breve termine, per far fronte alle temporanee necessità per le attività operative e regolati sulla base di tassi variabili. Si segnala che il tasso medio per il 2017 è pari al 1,63%.



17. Altre Passività correnti

	31/12/2017	31/12/2016
Debiti verso istituti previdenziali	17	65
Debiti verso il personale	19	149
Debiti per IVA	141	141
Debiti per ritenute e Irpef	71	62
Debiti verso altri	440	345
Altri Debiti verso terzi	688	762
Altri debiti verso Imprese Controllate	1	1
Altri debiti verso Controllanti	84	52
Altri debiti verso altre Imprese Gruppo	-	45.564
Altri Debiti verso imprese correlate	85	45.617
	773	46.379

Il debito verso controllanti reca il trasferimento del debito IRES per consolidato fiscale alla capogruppo Caltagirone S.p.A.

I debiti verso altri comprendono il debito per Utili a disposizione del Consiglio di Amministrazione secondo l'Art. 14 dello Statuto Sociale (96 mila Euro).



CONTO ECONOMICO

18. Ricavi operativi

	2017	2016
Ricavi vendita prodotti	-	-
Variazione de prodotti finiti	-	(416)
Variazione lavori in corso	-	(52)
Altri ricavi	47	28
Totale Ricavi operativi	47	(440)

Tale voce è influenzata dall'avvenuta operazione di conferimento del ramo di azienda adibito alla produzione di traverse ferroviarie (si veda anche nota 22).

19. Costi Operativi

	2017	2016
Acquisti materie prime	8	10
Variazioni rimanenze	-	401
Costi per materie prime	8	411
Trasporti	8	-
Consulenze	342	804
Prestazioni di servizio varie	747	487
Assicurazioni	75	-
Amministratori e Sindaci	292	104
Altri costi	208	257
Costi per servizi	1.672	1.652
Fitti	21	21
Altri	52	52
Totale costi per godimento beni di terzi	73	73
Imposte indirette	241	201
Oneri diversi di gestione terzi	66	142
Totale altri costi	307	343
Totale altri costi operativi	2.052	2.068

I costi operativi sono in linea con l'anno precedente e rappresentano i costi relativi all'attività generale, mentre i costi diretti di produzione sono esposti nel risultato delle attività cedute o cessate (vedi nota 22).

Per i costi operativi del personale si rinvia alla nota n. 13.

Per i rapporti con parti correlate si rinvia alla nota n. 23.



20. Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti

Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	2017	2016
Ammortamenti Imm. Immateriali	6	-
Ammortamenti Fabbricati	46	176
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	52	176

21. Risultato netto della gestione finanziaria

Proventi finanziari	2017	2016
Proventi da partecipazioni	-	7.901
Dividendi da partecipazioni	-	1.296
Interessi attivi su depositi bancari	1	20
Totale proventi finanziari	1	9.217
Oneri finanziari	2017	2016
Svalutazione di partecipazioni	(47)	(4.955)
Perdita da partecipazioni	(8.696)	(24)
Interessi passivi su debiti verso banche	(75)	(29)
Altri interessi passivi	(4)	(5)
Commissioni e spese bancarie	(18)	(22)
Altri	(21)	(12)
Totale oneri finanziari	(8.861)	(5.047)
Totale netto Gestione finanziaria	8.860	4.170

Le svalutazioni di partecipazioni riguardano le perdite registrate dalla Società Controllata Vianini Energia Srl per Euro 2 mila e dalla IND 2004 per Euro 45 mila. La perdita da partecipazioni è generata dalla cessione della correlata Parted 1982 SpA.

22. Risultato delle attività cedute o cessate

Nel corso del secondo semestre del 2017 è stata dismessa la partecipazione in Vianini Industria Srl, conferitaria del ramo industriale ferroviario di Aprilia.

In particolare, in data 27 settembre 2017 la Vianini S.p.A. ha sottoscritto un accordo con SALCEF Costruzioni Edili e Ferroviarie S.p.A. per la cessione del 100% del capitale sociale di Vianini Industria S.r.l. conferitaria del ramo d'azienda relativo alla produzione di traverse ferroviarie in cemento armato e altri manufatti presso lo stabilimento di Aprilia. Il corrispettivo della cessione, pari a €8,7 milioni sono stati versati dall'acquirente alla firma del contratto e soggetti a conguaglio, quest'ultimo stimato in Euro 137 mila.

Così come previsto dal principio contabile internazionale IFRS 5 "Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations", tale vendita ha comportato la necessità di



classificare separatamente nel bilancio della Società al 31 dicembre 2017 gli effetti economici di tale operazione, anche con riferimento ai dati comparativi presentati.

Di seguito vengono esposti la situazione patrimoniale, il conto economico e il rendiconto finanziario delle attività conferite.

Situazione Patrimoniale

	31.12.2017
Attività immateriali a vita definita	75
Immobili, impianti e macchinari	3.475
Totale Attività Non Correnti	3.550
Rimanenze	684
Lavori in corso su ordinazione	4.897
Crediti commerciali	4.267
Altre attività correnti	69
Totale Attività Correnti	9.917
Totale Attività	13.467
Fondi per i dipendenti	(136)
Totale Passività non correnti	(136)
Debiti commerciali	(6.875)
Altre passività correnti	(2.824)
Totale Passività correnti	(9.699)
Totale Passività	(9.835)
Patrimonio Netto conferito	3.632
Plusvalenza da cessione	5.209
Valore di cessione	8.841

Conto Economico

	2016	2017
Ricavi operativi delle attività cedute o cessate	13.164	9.960
Costi operativi	(10.602)	(6.773)
Costi operativi verso correlate	(866)	(633)
Costi operativi delle attività cedute o cessate	(11.468)	(7.406)
Plusvalenza da cessione	-	5.209
Imposte delle attività cedute o cessate	(581)	(387)
Risultato delle attività cedute o cessate	1.115	7.376

Rendiconto finanziario

	2016	2017
Flusso di cassa da attività operative (A)	1.298	2.421
Flusso di cassa da attività di investimento (B)	-	6.295
Flusso di cassa da attività finanziarie (C)	-	-
Effetto differenze cambio sulle disponibilità liquide e sui mezzi equivalenti (D)	-	-
Variazione netta delle disponibilità liquide e dei mezzi equivalenti (A+B+C+D)	1.298	8.716

23. Transazioni con parti correlate

Le operazioni poste in essere dalla società Vianini SpA con parti correlate, rientrano generalmente nella gestione ordinaria e sono regolate a condizioni di mercato e riguardano, principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate, controllate, con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo. Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale,



estranee alla normale gestione dell'impresa.

	31.12.2016 (Euro '000)	Società controllante	Società controllate	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali									
Crediti commerciali			65		3.069		3.134	8.833	35,48%
Attività finanziarie correnti			137		90		227	230	98,70%
Altre attività correnti	1020						1.020	1.245	81,93%
Disponibilità liquide						1	1	27.409	0,00%
Debiti commerciali				53	528		581	5.226	11,12%
Passività finanziarie correnti						2.564	2.564	4.813	53,27%
Altre passività correnti	52		1		45.564		45.617	46.379	98,36%
Rapporti economici									
Ricavi					6.447		6.447	13.136	49,08%
Altri ricavi operativi					24		24	28	85,71%
Costi per materie prime					850		850	7.112	11,95%
Altri costi operativi	50				168		218	5.353	4,07%
Proventi finanziari			231			1.296	1.527	9.217	16,57%
Oneri finanziari			8			21	29	5.047	0,57%
Rapporti patrimoniali									
Crediti commerciali			65		184		249	2.510	9,92%
Attività finanziarie correnti			159				159	160	99,38%
Altre attività correnti	2.366						2.366	2.760	85,72%
Disponibilità liquide						1	1	30	3,33%
Debiti commerciali		50		54	31		135	1.292	10,45%
Passività finanziarie correnti						3.700	3.700	4.208	87,93%
Altre passività correnti		84	1				85	773	11,00%
Rapporti economici									
Altri ricavi operativi					24		24	46	52,17%
Altri costi operativi	50				122		172	2.052	8,38%
Oneri finanziari			48		8.696		8.744	8.861	98,68%

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i Crediti finanziari sono relativi alla quota del finanziamento soci concesso a titolo



- gratuito alla Vianini Energia Srl (81 mila Euro) e alla IND 2004 (78 mila Euro);
- le altre attività correnti sono relative al credito verso la Caltagirone SpA per il consolidato IVA (1,49 milioni di Euro) e al credito relativo alla cessione di Parted 1982 per 0,9 milioni di euro;
 - le altre passività correnti sono riferite al debito verso la Controllante Caltagirone SpA di 85 mila Euro per debito IRES trasferito nell'ambito della precedente procedura di "Consolidato Nazionale e Mondiale" (CNM),
 - le passività finanziarie correnti comprendono l'esposizione nei confronti di Unicredit SpA (3,7 milioni di Euro);
 - gli oneri finanziari sono costituiti dalla minusvalenza realizzata in seguito alla vendita delle azioni Parted 1982 S.p.A.

Transazioni con amministratori, sindaci e personale dirigente de/le aziende de/ Gruppo

Per il dettaglio dei compensi spettanti ai componenti degli organi di amministrazione e controllo si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione redatta ai sensi dell'art.123 ter del Testo Unico, messa a disposizione del pubblico e pubblicata come richiesto dall'art.84 quater del Regolamento Emittenti sul sito internet della Società <http://www.vianinisp.com/assemblea-azionisti/2018/>.

La stessa Relazione sulla remunerazione, inoltre, contiene le informazioni sulle partecipazioni detenute nella Società e nelle società controllate di ogni componente gli organi di amministrazione e controllo.

24. Informativa per settori di attività

La Vianini S.p.A. a seguito della cessione del ramo d'azienda, come commentato alla precedente nota n. 22, è di fatto una holding di partecipazione, per tale ragione svolge la propria attività esclusivamente in Italia, pertanto non sono stati individuati né settori di attività, né settori geografici distinti. Fino al 27 settembre 2017, data di cessione del ramo industriale di Aprile, la Vianini SpA, era una società operativa nell'ambito dei manufatti in cemento e svolgeva la propria attività esclusivamente in Italia.

24. Altre informazioni

Si fornisce di seguito il dettaglio dell'indebitamento netto a breve, a medio e a lungo termine, così come raccomandato dalla comunicazione della CONSOB n. 6064293 del 28 luglio 2006.



	31.12.2017	31.12.2016
A. Cassa	13	13
B. Altre disponibilità liquide	17	27.396
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	30	27.409
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
E. Crediti finanziari correnti	160	230
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>159</i>	<i>227</i>
F. Debiti bancari correnti	4.208	4.813
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H. Altri debiti finanziari correnti	-	-
I. Indebitamento finanziario corrente (F+G+H)	4.208	4.813
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>3.700</i>	<i>2.064</i>
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I-E-D)	4.018	(22.826)
K. Debiti bancari non correnti	-	-
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	-	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K+L+M)	-	-
O. Indebitamento finanziario netto (J+N)	4.018	(22.826)

Informativa ai sensi dell'art. 149 duodecies delibera Consob 11971/99

L'incarico alla società di revisione KPMG SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 19 aprile 2013 per il periodo 2013/2021. I compensi di competenza per l'esercizio 2017 ammontano a circa 38 mila euro, di cui 1mila euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

25. Gerarchia del fair value secondo IFRS 13

Sono state cedute tutte le attività valutate al Fair Value.

26. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

27. Proposta di destinazione degli utili

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 3.181.390.

Il Consiglio di Amministrazione, infine, propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323,22 euro corrispondente a 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 21 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 22 maggio 2018 ai fini della legittimazione al pagamento degli utili e di fissare la data di pagamento del dividendo, al netto



della ritenuta di legge in quanto applicabile, a partire dal 23 maggio 2018 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.



Lettera di attestazione del bilancio d'esercizio

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00195 VIA MONTELLO,10

***Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del
Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.***

1. I sottoscritti Albino Majore, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rosario Testa, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della Vianini S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'anno 2017.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio d'esercizio.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio d'esercizio:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.
 - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 9 marzo 2018

Il Presidente

F.to Albino Majore

Il Dirigente Preposto

F.to Rosario Testa



PAGINA IN BIANCO

VIANINI S.p.A.

Sede legale in Roma, Via Montello n. 10 – 00195 Roma

Codice fiscale e Iscrizione al Registro Imprese di Roma 03873920585 – R.E.A. 461017

Partita IVA 01252941008

Capitale sociale euro 30.105.387,00= i.v.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI**

(ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58 del 1998 e dell'art. 2429, comma 2, cod. civ.)

Signori Azionisti,
il Collegio Sindacale (di seguito, il “**Collegio**”) di Vianini S.p.A. (di seguito, “**Vianini**” o la “**Società**”), ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58 del 1998 (di seguito, il “**TUF**”) e dell'art. 2429, comma 2, cod. civ., è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale. Il Collegio è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

La presente relazione riferisce sull'attività svolta dal Collegio della Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, dalla data della sua nomina.

Il Collegio in carica alla data della presente Relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 21 aprile 2017 ed è composto da Alberto De Nigro (Presidente), Patrizia Amoretti (Sindaco effettivo) e Giampiero Tasco (Sindaco effettivo).

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017, il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge (e, in particolare, dall'art. 149 del TUF e dall'art. 19 del D.Lgs. n. 39 del 2010), tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, e delle disposizioni Consob in materia di controlli societari.

La revisione legale dei conti *ex art. 2409-ter* cod. civ., spetta, invece, alla società KPMG S.p.A. (di seguito, la “**Società di Revisione**”) alla quale, in data 19 aprile 2013, è stata affidata per un novennio detta attività.

Attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto

Il Collegio ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza a esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, le audizioni del Management della Società e del Gruppo, gli incontri con la Società di Revisione, l'analisi dei flussi informativi acquisiti dalle competenti strutture aziendali, nonché ulteriori attività di controllo.

L'attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta nel corso di tre riunioni del Collegio, nonché assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione successivamente al 21 aprile 2017, che sono state tenute in numero complessivo di sei. Si precisa, inoltre, che nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dalla Società di Revisione, non sono state rilevate omissioni, fatti censurabili o irregolarità o comunque fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo.

Inoltre, il Collegio:

- ai sensi dell'art. 150, commi 1 e 3 del TUF:
- (i) ha ottenuto dagli Amministratori, adeguate informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate, assicurandosi che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, non fossero in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, non fossero manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

In particolare, si segnalano le seguenti operazioni ed eventi di particolare rilevanza nel 2017: *a)* in data 27 settembre 2017, Vianini ha sottoscritto un contratto di cessione a SALCEF Costruzioni Edili e Ferroviarie S.p.A. della controllata Vianini Industria S.r.l., conferitaria del ramo d'azienda relativo alla produzione di traverse ferroviarie in cemento armato e altri manufatti presso lo stabilimento di Aprilia. Il corrispettivo della cessione ammonta a 8,7 milioni di euro versati dall'acquirente alla firma del contratto, soggetto a conguaglio sulla base di eventuali variazioni riferibili alla situazione contabile della società alla data della stipula; *b)* in data 1° dicembre 2017, Vianini ha sottoscritto un contratto di cessione alla controllante Caltagirone S.p.A. relativamente all'8,1% del capitale sociale della correlata Parted 1982 S.p.A. Il corrispettivo della cessione ammonta a 5,6 milioni di euro, di cui 4,8 corrisposti contestualmente all'atto della vendita, mentre la restante parte pari a 873mila euro riferibili al "credito per imposte anticipate" iscritto nel bilancio della Parted 1982 S.p.A. sarà corrisposto anche in più tranches entro 60 giorni dal loro effettivo utilizzo. Invece, non si segnalano fatti di rilevante interesse successivi alla chiusura dell'esercizio;

- (ii) ha tenuto riunioni con gli esponenti della Società di Revisione e non sono emersi dati e/o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- ha ricevuto dall'Organismo di Vigilanza (di seguito, l'"OdV") informazioni circa la propria attività, dalla quale non risultano anomalie o fatti significativi censurabili;
- sulla base delle informazioni acquisite, ha rilevato l'osservanza degli obblighi informativi in materia di informazioni regolamentate, privilegiate ovvero richieste dalle autorità di vigilanza, a quest'ultimo riguardo precisando che le attestazioni e le comunicazioni della Società risultano conformi agli schemi e contenuti previsti dalla Consob.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo

Il Collegio:

- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei

principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la Società di Revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;

- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni acquisite, il Collegio dà atto che le scelte gestionali sono ispirate al principio di corretta informazione e di ragionevolezza e che gli Amministratori sono consapevoli della rischiosità e degli effetti delle operazioni compiute.

Il Collegio non ha rilevato nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali con società del Gruppo, con terzi o con parti correlate.

Come precisato dagli Amministratori nelle Note Esplicative al bilancio consolidato e al bilancio d'esercizio, le operazioni poste in essere con società del Gruppo o con parti correlate – per il dettaglio delle quali si rinvia a quanto descritto, rispettivamente, nella Nota Esplicativa n. 28 del bilancio consolidato e in quella n. 23 del bilancio d'esercizio – sono regolate a valori normali e correnti condizioni di mercato.

In riferimento a tali operazioni, il Collegio ritiene adeguate le informazioni rese nel progetto di bilancio della Società cui la presente relazione si riferisce.

Inoltre, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione della Società, nella riunione del 27 luglio 2017, in attuazione di quanto raccomandato dalla Consob, ha deliberato di apportare alcune modifiche alla Procedura Operazioni con Parti Correlate, al fine di renderla più efficace e adeguata all'operatività, agli assetti proprietari e alla struttura della Società e del Gruppo. La procedura è stata pubblicata sul sito della Società www.vianinispacom nella sezione "Corporate Governance/Documenti societari".

Peraltro, il Collegio ha verificato l'esistenza di un corretto flusso di informazioni con le società controllate e/o partecipate, ricevendo conferma circa la sussistenza di disposizioni impartite dalla Società ai sensi dell'art. 114, comma 2 del TUF.

* * * * *

Con specifico riferimento alle attività previste dal Testo Unico sulla Revisione Legale, si segnala quanto segue.

Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio ha verificato l'esistenza di norme e procedure a presidio del processo di formazione e diffusione delle informazioni finanziarie. A tale proposito, la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari definisce le linee guida di riferimento per l'istituzione e la gestione del sistema delle procedure amministrative e contabili. Il Collegio ha esaminato, con l'assistenza del Dirigente Preposto alla

redazione dei documenti contabili e societari (di seguito, il “**Dirigente preposto**”), Dott. Rosario Testa, le procedure relative all’attività di formazione del bilancio della Società e del bilancio consolidato, oltre che degli altri documenti contabili periodici. Si evidenzia che il Dirigente preposto è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 aprile 2017, con parere favorevole del Collegio, in quanto giudicato in possesso di un’adeguata esperienza in materia di amministrazione, finanza e controllo e, quindi, di tutti i requisiti di professionalità previsti dalla legge e dallo statuto.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, avuto evidenza del processo che consente al Dirigente preposto e all’Amministratore a ciò delegato di rilasciare le attestazioni previste dall’art. 154-*bis* del TUF.

Il Collegio Sindacale è stato informato che le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio e di ogni altra comunicazione finanziaria sono predisposte sotto la responsabilità del Dirigente preposto, il quale, congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione, ne attesta l’adeguatezza ed effettiva applicazione in occasione del bilancio di esercizio, di quello consolidato e della relazione finanziaria semestrale.

In data 9 marzo 2018, sono state rilasciate da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Dirigente preposto le attestazioni del bilancio consolidato e del bilancio d’esercizio ai sensi dell’art. 81-*ter* del Regolamento Consob del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell’informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all’Assemblea.

Attività di vigilanza sull’efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio e sulla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati.

Il Collegio ha valutato e vigilato sull’adeguatezza del sistema di controllo interno e sull’efficacia dei sistemi di controllo interno e di gestione del rischio.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto tale sistema idoneo a garantire una conduzione della Società sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati, senza la necessità di dover costituire, al proprio interno, un Comitato di controllo interno e gestione rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione non ha nemmeno ritenuto necessario individuare al proprio interno un amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, giudicando sufficiente: *i*) istituire la funzione di *Internal Audit* e nominando responsabile della stessa il Dott. Fabrizio Caprara (dirigente del gruppo di riferimento); *ii*) nominare il responsabile della funzione di *Internal Audit* anche “Preposto al controllo interno”, con l’incarico di verificare che il sistema di controllo interno sia sempre adeguato, pienamente operativo e funzionante.

In particolare, il Collegio, nell’ambito degli incontri periodici avuti con il Dott. Caprara (Responsabile dell’*Internal Audit* e Preposto al controllo interno), è stato compiutamente informato in merito agli interventi di *Internal Audit* finalizzati a verificare l’adeguatezza e l’operatività del sistema di controllo interno e il rispetto della normativa interna ed esterna, nonché sull’attività di gestione del rischio.

In data 9 marzo 2018, il Preposto al controllo interno ha riferito al Consiglio di Amministrazione in merito alla efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ritenendolo idoneo a garantire una conduzione dell’impresa sana, corretta e

coerente con gli obiettivi prefissati.

Ulteriormente, il Collegio ha preso atto che, nel corso del 2017, l'OdV di Vianini ha proseguito nell'analisi degli strumenti organizzativi, di gestione e di controllo per garantire che il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. n. 231 del 2001 (di seguito, il "MOG") adottato da Vianini fosse coerente sia con l'evoluzione normativa che con le modifiche organizzative intervenute nell'anno.

L'OdV ha, inoltre, attuato il piano di azione per il monitoraggio e la valutazione dell'adeguatezza ed effettiva attuazione del MOG stesso.

Il Collegio ha esaminato la relazione dell'OdV sull'attività svolta nel 2016, nonché la relazione annuale del 28 febbraio 2018 riferita alle attività svolte nel 2017 e non ha osservazioni da riferire in proposito nella presente relazione.

Infine, si rappresenta che:

- la contabilità è stata sottoposta ai controlli previsti dalla normativa da parte della Società di Revisione KPMG S.p.A., alla quale, come detto, l'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2013 ha conferito l'incarico di revisore legale dei conti per gli esercizi 2013-2021. Nel corso degli incontri periodici avuti con il Collegio, la Società di Revisione non ha evidenziato rilievi a riguardo;
- Il Collegio rappresenta che la società di revisione KPMG S.p.A. ha rilasciato in data 26 marzo 2018 la relazione aggiuntiva ex art. 11 del Regolamento europeo, che rappresenta i risultati della revisione legale dei conti effettuata e include la dichiarazione relativa all'indipendenza di cui all'art. 6, paragrafo 2, lettera a), del Regolamento, oltre che le informative richieste dall'art. 11 del medesimo Regolamento, senza individuare carenze significative. Il Collegio Sindacale provvederà ad informare il Consiglio di Amministrazione della Società in merito agli esiti della revisione legale, trasmettendo a tal fine la relazione aggiuntiva, corredata da eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 39/2010;
- in relazione a quanto previsto dall'art. 19 del D.Lgs. n. 39 del 2010, il Collegio ha vigilato sulla revisione dei conti annuali e dei conti consolidati, approfondendo, nel corso delle riunioni tenute con la Società di Revisione, il piano di revisione, le aree rilevanti sul bilancio e il potenziale effetto di rischi significativi che potrebbero essere evidenziati in bilancio;
- nel corso dell'anno il Collegio Sindacale ha periodicamente incontrato, come riportato in precedenza, il Dirigente preposto e il Preposto al controllo interno.

Indipendenza della Società di Revisione

La Società di revisione, con lettera allegata alla Relazione aggiuntiva ex art. 11 del regolamento europeo, ha confermato la propria indipendenza ai sensi dell'art. 6 paragrafo 2) lett. a) del Regolamento Europeo 537/2014 e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260.

Non abbiamo rilevato ulteriori incarichi conferiti alla Società di Revisione legale, né a soggetti legati alla medesima da rapporti continuativi, salvo l'incarico - attribuito per i c.d. servizi di attestazione - compatibile con la revisione legale. Non sono quindi emersi aspetti critici in materia di indipendenza della Società di Revisione.

Attività di vigilanza sui rapporti con società controllate e controllanti e sulle operazioni con parti correlate

Come già anticipato, il Collegio ha verificato le operazioni con parti correlate e/o infragruppo di natura ordinaria o ricorrente, in merito alle quali riferisce quanto segue:

- le operazioni infragruppo, di natura sia commerciale sia finanziaria, riguardanti le società controllate e la società controllante, sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti. Esse trovano adeguata descrizione nell'ambito del bilancio. In particolare, nella Nota Esplicativa n. 28 al bilancio consolidato, sono riportati i saldi economici e patrimoniali derivanti dai rapporti, di natura commerciale e finanziaria rilevanti, derivanti dai rapporti della Società con parti correlate. Si precisa che le transazioni con parti correlate non includono operazioni atipiche o inusuali, ossia estranee alla normale gestione d'impresa;
- con riferimento ai rapporti con parti correlate di Vianini, nella Nota Esplicativa n. 23 al bilancio di esercizio, sono riportati i principali saldi economici dell'esercizio 2017 e patrimoniali al 31 dicembre 2017 derivanti da rapporti con parti correlate;

Omissioni o fatti censurabili, altri pareri resi, azioni intraprese

Il Collegio dà atto che:

- ha espresso, ai sensi dell'art. 2389, comma 3, cod. civ., il proprio parere favorevole sulla remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche;
- nel corso dell'esercizio non ha rilasciato ulteriori pareri, oltre a quanto in precedenza riferito;
- non sono state presentate denunce di cui all'art. 2408 cod. civ., così come non sono stati presentati esposti di alcun genere.

Bilancio d'esercizio, bilancio consolidato e relazione sulla gestione

Con specifico riguardo all'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, del bilancio consolidato (redatti in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente ai provvedimenti emanati dalla Consob in attuazione dell'art. 9, comma 3 del D.Lgs. n. 38 del 2005) e della Relazione sulla gestione, il Collegio riferisce quanto segue:

- il fascicolo di bilancio è stato consegnato al Collegio in tempo utile affinché sia depositato presso la sede della Società corredato dalla presente relazione;
- ha verificato che il bilancio della Società e il bilancio consolidato risultano redatti secondo la struttura e gli schemi imposti dalle norme vigenti e sono accompagnati dai documenti previsti dal codice civile e dal TUF;
- ha verificato la razionalità dei procedimenti valutativi applicati e la loro rispondenza alle logiche dei principi contabili internazionali;
- ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'espletamento dei doveri che gli competono; non si hanno, quindi, osservazioni al riguardo;
- per quanto a conoscenza del Collegio, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, cod. civ.;
- ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni da riferire.

La Società di Revisione, in data 26 marzo 2018 ha emesso la propria relazione contenente il giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38 del 2005, nonché il giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e delle informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari con il bilancio; detta relazione, richiama l'informativa di quanto riportato dagli Amministratori nella nota esplicativa n. 24 al bilancio consolidato in merito ad informazioni comparative e non contiene rilievi.


Infine, si informa che, a norma dell'art.6, comma 1 del D.Lgs. n. 254 del 2016, non si è provveduto alla redazione della Dichiarazione consolidata di carattere non finanziaria, essendo la Società esonerata per non aver superato i parametri previsti dalla normativa.

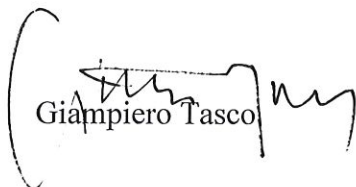
Proposta all'Assemblea

Sulla base di quanto precede a parere del Collegio nulla osta all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2017 ed il Collegio non ha obiezioni da formulare in merito alle proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione sulla destinazione della perdita di esercizio.

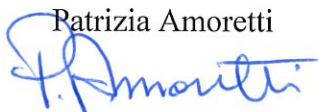
Roma, 26 marzo 2018

Il Collegio Sindacale


Alberto De Nigro


Giampiero Tasco

Patrizia Amoretti





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014

*Agli Azionisti della
Vianini S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Vianini (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, del conto economico, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Vianini S.p.A. (nel seguito anche la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa – Informazioni comparative

Si segnala quanto riportato dagli Amministratori nella nota esplicativa n. 24 al bilancio consolidato in merito alla riesposizione di alcuni dati comparativi relativi all'esercizio precedente, rispetto ai dati precedentemente presentati, in applicazione dell'IFRS 5 – "Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate". Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Valutazione degli investimenti immobiliari

Note esplicative al bilancio: paragrafo relativo ai principi contabili adottati – sezione "Investimenti immobiliari", sezione "Uso di stime", nota esplicativa n.3 "Investimenti immobiliari"

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2017 include Investimenti immobiliari per €232.929 migliaia, valutati al relativo <i>fair value</i>. Il Gruppo ha determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").</p> <p>Tale metodo è caratterizzato da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, circa:</p> <ul style="list-style-type: none">— i flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento;— i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione. <p>Per tali ragioni abbiamo considerato la valutazione degli Investimenti immobiliari un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none">— comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali;— verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dal Gruppo ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— coinvolgimento di esperti del network KPMG nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;— esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alla valutazione degli investimenti immobiliari.



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Vianini S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

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

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

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

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

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

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.



Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti della Vianini S.p.A. ci ha conferito in data 19 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestatati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Vianini S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 26 marzo 2018

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014

*Agli Azionisti della
Vianini S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2017, del conto economico e del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

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



Richiamo di informativa – Informazioni comparative

Si segnala quanto riportato dagli Amministratori nella nota esplicativa n. 22 al bilancio d'esercizio in merito alla riesposizione di alcuni dati comparativi relativi all'esercizio precedente, rispetto ai dati precedentemente presentati, in applicazione dell'IFRS 5 – "Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate". Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate

Note esplicative al bilancio d'esercizio: paragrafo relativo ai principi contabili adottati – sezione "Partecipazioni in società controllate e collegate", nota esplicativa n.3 a) "Partecipazioni valutate al costo".

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2017 include nella voce Investimenti in partecipazioni, la partecipazione nella controllata Domus Italia S.p.A. valutata al costo per €90.503 migliaia.</p> <p>Ai fini della valutazione della recuperabilità del valore della suddetta partecipazione, gli Amministratori hanno determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari detenuti direttamente dalla società controllata Domus Italia S.p.A. e indirettamente tramite le sue controllate al fine di identificare eventuali perdite per riduzioni di valore della partecipazione in Domus Italia S.p.A.. Tale <i>fair value</i> è determinato mediante il metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").</p> <p>La determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari è caratterizzata da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, circa:</p> <ul style="list-style-type: none">— i flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici nonché	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none">— comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali;— verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dalla Domus Italia S.p.A. e dalla sua controllata ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— coinvolgimento di esperti del network KPMG nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;— esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alle partecipazioni in imprese controllate ed alla verifica della relativa recuperabilità.



-
- sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento;
- i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione.

Per tali ragioni abbiamo considerato la recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Vianini S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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



- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.



Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti della Vianini S.p.A. ci ha conferito in data 19 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Vianini S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2017, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2017 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 26 marzo 2018

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio