



VIANINI SpA

Relazione Finanziaria Annuale
31 dicembre 2018



PAGINA IN BIANCO



ASSEMBLEA DEL 16 APRILE 2019

ORDINE DEL GIORNO

1. Presentazione del Bilancio d'esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, 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 2018	9
PROSPETTO DI RACCORDO TRA RISULTATO DEL PERIODO E PATRIMONIO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E GLI ANALOGHI DATI CONSOLIDATI	19
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2018	21
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO	29
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2018	84
BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2018	87
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	95



PAGINA IN BIANCO



RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2018

PREMESSA

La presente Relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato e al Bilancio separato della Vianini SpA (di seguito anche "Il Gruppo") al 31 dicembre 2018, 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 separato relativi all'esercizio 2018.

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Situazione del Gruppo ed andamento della gestione

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2018 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente:

<i>Valori in migliaia di euro</i>	2018	2017	Var.	Var. %
Ricavi Operativi	23.024	39.861	(16.837)	(42,2%)
Costi per materie prime	(866)	(169)	(697)	n.a.
Costi del Personale	(452)	(516)	64	12,4%
Altri Costi operativi	(8.373)	(23.346)	14.973	64,1%
Totale Costi Operativi	(9.691)	(24.031)	14.340	59,7%
Margine Operativo Lordo	13.333	15.830	(2.497)	(15,8%)
Amm.,Accantonamenti e Svalutazioni	(509)	(73)	(436)	n.a.
Risultato Operativo	12.824	15.757	(2.933)	(18,6%)
Proventi finanziari	1	1	0	0,0%
Oneri finanziari	(6.095)	(15.590)	9.495	60,9%
Risultato della Gestione Finanziaria	(6.094)	(15.589)	9.495	60,9%
Risultato ante Imposte	6.730	168	6.562	n.a.



Imposte	(2.154)	(2.669)	515	19,3%
Risultato delle attività continuative	4.576	(2.501)	7.077	283,0%
Risultato delle attività operative cessate	-	7.376	(7.376)	n.a.
Risultato dell'esercizio	4.576	4.875	(299)	(6,1%)
Soci della controllante	1.871	1.882	(11)	(0,6%)
Interessenze di terzi	2.705	2.993	(288)	(9,6%)

Il Gruppo Vianini prosegue positivamente nella sua missione, costituita esclusivamente dall'attività immobiliare svolta dal Gruppo Domus, e chiude l'esercizio 2018 con un risultato positivo pari a 4,6 milioni di euro (4,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017), di cui 1,9 milioni di euro di competenza del Gruppo Vianini. Domus Italia e le sue controllate contribuiscono a tale risultato per 6,2 milioni di euro, di cui 3,5 milioni di euro di competenza degli azionisti della Vianini. L'esercizio 2017 includeva anche il Risultato positivo delle attività operative cessate, pari a 7,4 milioni di Euro al netto dell'effetto fiscale, relativo alla dismissione del ramo industriale ferroviario di Aprilia.

I ricavi operativi, pari a 23 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalla locazione immobiliare per 10,1 milioni di euro, ricavi derivanti dalla vendita di alcune unità immobiliari pari a 687 mila euro e ricavi derivanti dalla valutazione al fair value degli immobili destinati alla locazione pari a 6,6 milioni di euro. I ricavi nel corrispondente periodo del 2017, erano influenzati positivamente anche dalla variazione delle rimanenze relative allo sviluppo di una consistente parte del patrimonio immobiliare.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 13,3 milioni di euro (15,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017); l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 15 milioni di euro (18,1 milioni di euro al 31 dicembre 2017).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 6,1 milioni di euro (negativo per 15,6 milioni di euro nell'esercizio 2017), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Si evidenzia che l'esercizio 2017 era influenzato per 8,7 milioni di euro dalla minusvalenza relativa alla cessione della partecipazione nella correlata Parted 1982 SpA da parte della Capogruppo Vianini SpA.

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2018 è il seguente:



<i>Valori in migliaia di Euro</i>	31.12.2018	31.12.2017
Attività finanziarie correnti	1	1
Disp.liquide e mezzi equivalenti	6.397	10.174
Passività finanziarie non correnti	(205.045)	(216.227)
Passività finanziarie correnti	(40.137)	(37.262)
Posizione Finanziaria Netta (Indebitamento Finanziario Netto)¹	(238.784)	(243.314)

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 238,8 milioni di euro (243,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017), di cui 230,5 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività di sviluppo del Gruppo Domus e risulta in miglioramento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto degli incassi relativi alla cessione delle unità immobiliari vendute.

Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo è passato da 101,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a 101,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018; il decremento è attribuibile principalmente alla valorizzazione negativa degli strumenti finanziari derivati in portafoglio.

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

	2018	2017
Equity Ratio (<i>Patrimonio Netto/totale attivo</i>)	0,4	0,4
Indice di struttura 1° (<i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i>)	0,6	0,7
Indice di liquidità (<i>Attività correnti/Passività correnti</i>)	3,0	4,2
ROI (<i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i>)*	3,0	3,6
ROE (<i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i>)*	2,8	3,0

* 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.

¹ Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata dalla Raccomandazione ESMA del 10 febbraio 2005 è evidenziata nella nota 28 delle Note Esplicative al bilancio consolidato a cui si rinvia.



Il decremento dell'indice di liquidità rispetto al 31 dicembre 2017 è riconducibile principalmente alla riclassifica di alcuni immobili da rimanenze a investimenti immobiliari, per riflettere la differente destinazione d'uso.

Gli indici economici ROI e ROE risultano in diminuzione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, caratterizzato da elementi non ricorrenti e dalla valorizzazione al fair value di un maggior numero di immobili ultimati destinati alla locazione.

Rapporti con imprese correlate

Le informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2018 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 27 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 di mercato.

Gestione dei rischi

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di variazione di fair value degli investimenti immobiliari, 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 variazione di fair value degli investimenti immobiliari*

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 2018 mostrano che il mercato immobiliare residenziale nel 2018, seppure con maggiore cautela rispetto al 2017, si è confermato positivo. Nel 2018 si sono riscontrati segnali positivi in termini qualitativi. In termini quantitativi, i prezzi di compravendita si presentano stazionari mentre i canoni di locazione registrano segnali di miglioramento.



- *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.

Da sottolineare inoltre anche 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 2018 ammontano a 233,5 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, corrispondente al 34,3% del nozionale stesso.



Principali incertezze e 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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

Evoluzione prevedibile della gestione

Relativamente alle attività del settore immobiliare, si fa presente che nel corso del 2018 è stato ultimato l'intero portafoglio immobiliare del Gruppo Domus ed è stata acquistata un'area edificabile di circa 5.800 mc nel Comune di Roma, in località Via delle Vigne, che consente di ampliare e diversificare l'offerta commerciale di unità immobiliari ad uso abitativo.

Si fa presente, inoltre, 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 2019 proseguiranno, infine, le attività finalizzate alla dismissione degli asset non strategici.

Altre informazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio 2018 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (7 unità nel 2017) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri. La media degli addetti nei dodici mesi del 2018 risulta essere di 7 unità (26 unità nel 2017); 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.



INFORMAZIONI SULLA CAPOGRUPPO

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico al 31 dicembre 2018 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente.

<i>Valori in migliaia di euro</i>	2018	2017	Var.	Var. %
Ricavi Operativi	273	47	226	480,9%
Costi per materie prime	(52)	(8)	(44)	n.a.
Costi del Personale	(214)	(239)	25	10,5%
Altri Costi operativi	(1.704)	(2.053)	349	17,0%
Totale Costi Operativi	(1.970)	(2.300)	330	14,3%
Margine Operativo Lordo	(1.697)	(2.253)	556	24,7%
Amm.,Accantonamenti e Svalutazioni	(308)	(52)	(256)	n.a.
Risultato Operativo	(2.005)	(2.305)	300	13,0%
Proventi finanziari	-	1	(1)	n.a.
Oneri finanziari	(79)	(8.862)	8.783	99,1%
Risultato della Gestione Finanziaria	(79)	(8.861)	8.782	99,1%
Risultato ante Imposte	(2.084)	(11.166)	9.082	81,3%
Imposte	458	609	(151)	(24,8%)
Risultato delle attività continuative	(1.626)	(10.557)	8.931	84,6%
Risultato delle attività operative cessate	-	7.376	(7.376)	n.a.
Risultato dell'esercizio	(1.626)	(3.181)	1.555	48,9%

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

Il Risultato della gestione finanziaria è negativo per 79mila euro (negativo per 8,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017). Si fa presente che il risultato della gestione finanziaria dell'esercizio 2017 includeva la minusvalenza pari a 8,7 milioni di euro relativa alla cessione della partecipazione nella correlata Parted 1982 SpA.

Il Bilancio separato al 31 dicembre 2018 della Vianini SpA rileva una perdita di 1,6 milioni di euro (perdita di 3,2 milioni di euro del 31 dicembre 2017). L'esercizio 2017 includeva il Risultato delle attività operative cessate, pari a 7,4 milioni di Euro al netto dell'effetto fiscale, relativo 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 Patrimonio Netto al 31 dicembre 2018, pari a 87,3 milioni di euro, si decrementa rispetto all'esercizio precedente (90,8 milioni di euro al 31 dicembre 2017) per effetto principalmente della perdita d'esercizio e della distribuzione del dividendo.

L'Indebitamento Finanziario Netto è la seguente:

<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.2018	31.12.2017
Attività finanziarie correnti	116	160
Disp. Liquide e mezzi equivalenti	62	30
Passività finanziarie correnti	(8.380)	(4.208)
Posizione finanziaria netta²	(8.202)	(4.018)
(Indebitamento Finanziario Netto)		

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2018, pari a 8,2 milioni di euro, risulta in aumento di 4,2 milioni di euro rispetto ai 4 milioni registrati al 31 dicembre 2017 per effetto principalmente della distribuzione di dividendi (1,8 milioni di euro) e dell'andamento negativo del flusso di cassa.

Alla data di chiusura dell'esercizio 2018 Vianini Spa contava alle proprie dipendenze 1 sola unità (2 unità nel 2017) con la qualifica di dirigente. La media degli addetti nei dodici mesi del 2018 risulta essere di 2 unità (20 unità nel 2017); il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto al conferimento del ramo industriale ferroviario di Aprilia alla controllata Vianini Industria Srl, partecipazione successivamente dismessa.

Andamento Società Controllate

Per quanto riguarda l'andamento della gestione del Gruppo Domus Italia, si fa riferimento alla Relazione sulla Gestione del Gruppo.

Rapporti con imprese correlate

Le informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2018 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 22 del Bilancio d'esercizio.

² 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 n. 24 al Bilancio d'esercizio cui si rinvia



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 di mercato.

Corporate Governance

Il Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2018 ha confermato anche per il 2018 l’incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società al Dott. Rosario Testa.

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.

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.vianinispa.com/assemblea-azionisti/2019/>.

Altre informazioni

È messa a disposizione presso la sede sociale e sul sito Internet della società <http://www.vianinispa.com/assemblea-azionisti/2019/>, 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 della normativa vigente avendo completa autonomia sulle decisioni prese dal proprio organo amministrativo.



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 2018 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 2018 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 1.626.129.

Il Consiglio di Amministrazione 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 20 maggio 2019 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 21 maggio 2019 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 22 maggio 2019 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

Roma, 7 marzo 2019

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**

	31.12.2018	
	Risultato del periodo	Patrimonio Netto
Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo della società controllante	(1.626)	87.354
Effetto del consolidamento delle società controllate	20.109	74.348
Eliminazione dividendi	(13.890)	-
Altre variazioni	(17)	(1)
Attribuzione alle minoranze delle quote di loro competenza	2.705	60.328
Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato	1.871	101.373



PAGINA IN BIANCO



VIANINI SpA

BILANCIO CONSOLIDATO

31 dicembre 2018



SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'	note	31.12.2018	31.12.2017
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	1	37	61
Immobili, impianti e macchinari	2	1.623	1.503
Investimenti immobiliari	3	276.860	232.929
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	4	8	10
Partecipazioni e titoli non correnti	5	1	1
Attività finanziarie non correnti	6	3	20
Imposte differite attive	7	5.055	5.187
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		283.587	239.711
Rimanenze	8	120.802	172.233
Crediti commerciali	9	8.000	7.732
di cui verso parti correlate		5.650	5.134
Attività finanziarie correnti	10	1	1
Attività per imposte correnti	7	1.174	1.272
Altre attività correnti	11	3.558	3.319
di cui verso parti correlate		3.162	2.615
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	12	6.397	10.174
di cui verso parti correlate		-	3
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		139.932	194.731
TOTALE ATTIVITA'		423.519	434.442



SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

Patrimonio Netto e Passività	note	31.12.2018	31.12.2017
<i>in migliaia di euro</i>			
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		69.397	69.672
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		1.871	1.882
Patrimonio Netto del Gruppo		101.373	101.659
Riserve		57.623	58.022
Utile (Perdita) di Esercizio di Terzi		2.705	2.993
Patrimonio Netto di azionisti Terzi		60.328	61.015
TOTALE PATRIMONIO NETTO	13	161.701	162.674
Fondi per benefici ai dipendenti	14	41	68
Passività finanziarie non correnti	15	205.045	216.227
Fondi non correnti	16	1.963	2.612
Imposte differite passive	7	8.561	6.657
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		215.610	225.564
Fondi correnti	16	860	921
Debiti commerciali	17	1.484	5.152
di cui verso parti correlate		509	3.591
Passività finanziarie correnti	15	40.137	37.262
di cui verso parti correlate		26.321	30.027
Debiti per imposte correnti		533	483
Altre passività correnti	18	3.194	2.386
di cui verso parti correlate		741	68
TOTALE PASSIVITA'CORRENTI		46.208	46.204
TOTALE PASSIVITA'		261.818	271.768
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		423.519	434.442



CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	note	2018	2017
Ricavi		28.977	22.060
<i>di cui verso parti correlate</i>		4.971	5.907
Variazione rimanenze		(13.665)	7.260
Altri ricavi		7.712	10.541
<i>di cui verso parti correlate</i>		172	1.529
TOTALE RICAVI OPERATIVI	19	23.024	39.861
Costi per materie prime	20	(866)	(169)
Costi del Personale	14	(452)	(516)
Altri Costi operativi	20	(8.373)	(23.346)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(4.210)	(18.738)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(9.691)	(24.031)
MARGINE OPERATIVO LORDO		13.333	15.830
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	21	(509)	(73)
RISULTATO OPERATIVO		12.824	15.757
Proventi Finanziari		1	1
Oneri Finanziari		(6.095)	(15.590)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(181)	(215)
RIS. NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	22	(6.094)	(15.589)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		6.730	168
Imposte	7	(2.154)	(2.669)
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE		4.576	(2.501)
Risultato delle attività operative cessate	24	-	7.376
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		4.576	4.875
Soci controllanti		1.871	1.882
Interessenze di pertinenza di terzi		2.705	2.993
Utile (perdita) base e diluito per azione	23	0,062	0,063
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività continuative</i>		0,062	(0,182)
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate</i>		0,000	0,245



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	2018	2017
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	4.576	4.875
Altre componenti del conto economico complessivo:		
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	(588)	588
Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Effetto utili/(perdite) attuariali dei piani a benefici definiti al netto dell'effetto fiscale	5	11
Totale altre componenti del conto economico complessivo	(583)	599
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	3.993	5.474
Attribuibile a :		
Soci della Controllante	1.530	2.239
<i>di cui utile da attività continuative</i>	1.530	(5.137)
<i>di cui utile da attività cedute o cessate</i>	-	7.376
Interessenze di pertinenza di terzi	2.463	3.235



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

in migliaia di euro	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Ris. del periodo Gruppo	Totale P.N di Gruppo	Totale PN di Terzi	Totale P.Netto
Saldo al 1 gennaio 2017	30.105	4.123	38.255	21.440	6.984	100.907	57.780	158.687
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
Saldo al 1 gennaio 2018	30.105	4.264	38.255	27.153	1.882	101.659	61.015	162.674
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.882	(1.882)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)	(3.150)	(4.956)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	76	(1.882)	(1.806)	(3.150)	(4.956)
Variazione netta riserva TFR				5		5		5
Variazione riserva fair value derivati				(346)		(346)	(242)	(588)
Risultato del periodo					1.871	1.871	2.705	4.576
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(341)	1.871	1.530	2.463	3.993
Altre variazioni				(10)		(10)		(10)
Saldo al 31 dicembre 2018	30.105	4.264	38.255	26.878	1.871	101.373	60.328	161.701



RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	Note	31.12.2018	31.12.2017
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	12	10.174	30.362
Utile (Perdita) dell'esercizio		4.576	4.875
Ammortamenti (Rivalutazioni) e Svalutazioni		79	206
(Rivalutazione) investimenti immobiliari		370	-
Risultato della gestione finanziaria		(6.607)	(8.380)
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		6.094	6.853
Imposte		1	3.347
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti		2.154	3.056
Variazione Fondi non correnti/correnti		(22)	(222)
		(709)	(552)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.		5.936	9.183
(Incremento) Decremento Rimanenze		13.717	(7.869)
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali		(638)	4.283
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali		(3.783)	1.296
Variazione altre attività e passività non corr./ corr		592	(43.012)
Variazioni imposte correnti e differite		454	736
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		16.278	(35.383)
Interessi incassati		1	1
Interessi pagati		(5.180)	(5.733)
Imposte pagate		(248)	(258)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE		10.851	(41.373)
Investimenti in Attività Immateriali		-	(33)
Investimenti in Attività Materiali		(247)	(13)
Realizzo Vendita Attività materiali		548	3.822
Realizzo Vendita partec.e tit.non corr.		-	4.768
Variazioni Attività Fin. non correnti		17	20
Variazioni Attività Fin. correnti		-	92
Altre Var. Attiv. Investimento		-	8.716
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		318	17.372
Variazioni Passività Fin. non correnti		(12.365)	4.787
Variazioni Passività Fin. correnti		2.375	531
Dividendi Distribuiti		(4.956)	(1.505)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE		(14.946)	3.813
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti		-	-
Variazione Netta delle Disp. liquide e mezzi equivalenti		(3.777)	(20.188)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	12	6.397	10.174



PAGINA IN BIANCO



VIANINI SpA

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

31 dicembre 2018



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.

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 2018 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 autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 7 marzo 2019.

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 2018, 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.

Si precisa, inoltre, che con il termine “corrente” s’intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per “non corrente” i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

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 2017, ad eccezione di quanto riportato in seguito.

È presentato inoltre il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 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 2018, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- “IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 29 ottobre 2016 con il Regolamento n. 1905, e “*Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 9 Novembre 2017 con il Regolamento n. 291. L'IFRS 15 definisce i criteri di rilevazione e valutazione dei ricavi derivanti da contratti con i clienti. In sintesi, il principio richiede l'analisi dei seguenti 5 step per la rilevazione dei ricavi: (i) identificazione del contratto; (ii) identificazione delle *performance obligation* contenute nel contratto; (iii) determinazione del prezzo dell'operazione; (iv) allocazione del prezzo previsto dal contratto alle *performance obligation*; (v) riconoscimento dei ricavi. Il Gruppo Vianini ha condotto un'analisi dettagliata per verificare se dall'introduzione di tale nuovo principio derivassero modifiche nella modalità di rilevazione dei ricavi. Dalle analisi condotte non sono emersi impatti in tutti gli ambiti di applicazione previsti dall'IFRS 15.
- IFRS 9 - “*Strumenti finanziari*”, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 29 novembre 2016 con il regolamento n.2067. L'IFRS 9 “Strumenti finanziari” ha sostituito dal 1° gennaio 2018 il principio contabile IAS 39 “Strumenti Finanziari: Rilevazione e Valutazione” andando a determinare un nuovo set di regole contabili applicabili alla classificazione e misurazione degli Strumenti Finanziari, all'*impairment* dei crediti ed all'*hedge accounting*.
Inoltre, tra le altre cose, l'IFRS 9 prevede che in caso di modifica o scambio di una passività finanziaria che non comporta l'eliminazione contabile, gli eventuali effetti



derivanti dalla rideterminazione del valore della nuova passività utilizzando i flussi finanziari modificati e il tasso di interesse effettivo originario, devono essere rilevati immediatamente nel risultato dell'esercizio, al contrario di quanto prevedeva lo IAS 39 in base al quale la contabilizzazione della nuova passività finanziaria avveniva in maniera prospettica. I costi o le commissioni sostenuti per la modifica continuano invece ad essere rilevati a diretta rettifica del valore contabile della passività finanziaria modificata e ammortizzati utilizzando il tasso di interesse effettivo lungo la vita dello strumento. Dall'introduzione dell'IFRS 9 non sono emersi impatti contabili con riferimento alla classificazione e misurazione. Inoltre, in merito all'*hedge accounting*, sono stati verificati i requisiti previsti dall'IFRS 9 necessari per l'applicazione delle nuove disposizioni per le contabilizzazioni delle operazioni di copertura. Sulla base delle analisi effettuate si ritiene che tutte le relazioni di copertura esistenti soddisfano i criteri necessari per continuare l'applicazione dell'*hedge accounting*. Con riferimento al modello di impairment, l'adozione dell'IFRS 9 ha cambiato radicalmente le modalità di determinazione e contabilizzazione delle perdite per riduzione di valore delle attività finanziarie, andando a sostituire l'approccio delle *incurred loss* previsto dal previgente IAS 39 con un criterio basato sul modello delle *forward-looking expected credit loss* (ECL).

In base al nuovo principio, infatti, a prescindere da uno specifico evento di perdita (trigger event) accaduto, devono essere rilevate, per tutte le attività finanziarie (eccetto per quelle valutate a FVTPL), le perdite attese determinate secondo il modello dell'ECL. Con riferimento ai crediti commerciali, è stato implementato un modello di impairment che tiene conto del c.d. approccio semplificato previsto dal principio per tale tipologia di crediti. In particolare i crediti sono stati suddivisi per cluster omogenei, con riferimenti ai quali sono stati successivamente determinati, per ogni cluster, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle *lifetime expected credit losses* utilizzando le informazioni disponibili. Dalle analisi condotte, l'introduzione dell'IFRS 9 non ha comportato effetti significativi rispetto a quanto posto in essere dal gruppo in precedenza. Infine, con riferimento alla modifica delle passività finanziarie, il Gruppo ha rideterminato i valori dei finanziamenti le cui condizioni contrattuali si sono modificate nel tempo rispetto al contratto originario.

Dalle analisi condotte, l'introduzione dell'IFRS 9 non ha comportato effetti significativi rispetto a quanto posto in essere dal gruppo in precedenza.



- IFRS 2 – *Share-based Payment*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 26 Febbraio 2018 con il regolamento n.289. Il documento “*Classifications and Measurement of Share-based Payment Transactions (Amendments to IFRS 2)*” ha risolto 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.
- IFRS 4 *Insurance Contracts*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 3 Novembre 2017 con il regolamento n.1988. 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.
- IFRIC 22 – “*Foreign Currency Transaction and Advance Consideration*”, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 28 Marzo 2018 con il regolamento n. 519. Il documento intende 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.
- IAS 40 *Investment Property*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 14 Marzo 2018. 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.
L'applicazione delle modifiche al principio contabile IAS 40 non ha generato effetti.
- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle*” la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 7 Febbraio 2018. Le modifiche introdotte rientrano nell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali.



L'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2018 non ha comportato effettivi significativi nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2018.

Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2018 e non adottati anticipatamente dal Gruppo:

- 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 sostanziali 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 avvenuta il 22 Marzo 2018 con il Regolamento n. 498.
- 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 finanziano 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*”). In particolare, l'emendamento chiarisce che tali tipologie di crediti, sebbene rappresentino un'estensione dell'investimento netto in tali partecipate a cui si applica lo IAS 28, sono comunque soggette alle disposizioni in materia di riduzione di valore (“*impairment*”) dell'IFRS 9. 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 avvenuta l'8 Febbraio 2019 con il Regolamento n. 237.
- 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 un



determinato fenomeno. 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 avvenuta in data 23 ottobre 2018 con il Regolamento n. 1595.

- In data 13 Gennaio 2016, lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 16 - *Leases*, che sostituisce le attuali disposizioni in materia di leasing, compresi lo IAS 17 "Leasing", l'IFRIC 4 "Determinare se un accordo contiene un leasing", il SIC-15 "Leasing operativo—Incentivi" e il SIC-27 "La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing". L'IFRS 16 si applica a partire dal 1° Gennaio 2019. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 Ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986. 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*. Il Gruppo Vianini applicherà l'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019; in tale contesto, è stata condotta un'analisi dettagliata per verificare gli impatti derivanti dall'introduzione di tale nuovo principio.

Dalle analisi condotte, non sono emersi impatti sul Patrimonio Netto al 31 dicembre 2018

Alla data di approvazione del presente bilancio consolidato, ad eccezione di quanto esposto con riferimento all'IFRS 16, sono in corso da parte del Gruppo le analisi per verificare l'esistenza di eventuali impatti derivanti dall'applicazione di tali nuovi principi contabili ed interpretazioni.

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 segnala quanto segue:

- 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 12 Dicembre 2017 lo IASB 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 IASB 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* è avvenuta nel corso del 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del primo trimestre 2019.
- 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* è avvenuta nel corso del 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del primo trimestre 2019.
- In data 29 Marzo 2018 lo IASB ha pubblicato la versione rivista del *Conceptual Framework for Financial Reporting*. Le principali modifiche rispetto alla versione del 2010 riguardano un nuovo capitolo in tema di valutazione, migliori definizioni e



guidance, in particolare con riferimento alla definizione di passività, e chiarimenti di importanti concetti, come *stewardship*, prudenza e incertezza nelle valutazioni. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG e l'omologazione da parte dell'UE sono previsti per il 2019.

- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 3. Il documento "*Amendment to IFRS 3 Business Combinations*" ha introdotto una definizione di business molto più restrittiva rispetto a quella contenuta nell'attuale versione dell'IFRS 3, nonché un percorso logico da seguire per verificare se una transazione è configurabile come una "*business combination*" o una semplice acquisizione di un asset. L'emendamento dovrà essere applicato alle acquisizioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2020. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG e l'omologazione da parte dell'UE sono previsti per il 2019.
- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material*" con l'obiettivo di affinare e di allineare la definizione di "Material" presente in alcuni IFRS, in modo che la stessa sia anche coerente con il nuovo *Conceptual Framework for Financial Reporting* approvato a Marzo 2018. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. È consentita l'applicazione anticipata. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG e l'omologazione da parte dell'UE sono previsti per il 2019.

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

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	2018	2017
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 Complessivo 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 evidenzi 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:

Vita utile dell'attività materiale	
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 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" 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* con imputazione degli effetti nel Conto Economico in ossequio all'IFRS 9.

Se tali partecipazioni, non di controllo né di collegamento, che non siano quotate in un mercato attivo e per le quali l'impiego di un opportuno modello di valutazione non risulti attendibile sono valutate, comunque, al costo.

Nel caso di partecipazioni valutate al costo, si procede ad una svalutazione con impatto al conto economico laddove siano individuate perdite durevoli di valore. Qualora vengano meno le cause che hanno indotto la svalutazione è necessario ripristinare il valore fino alla concorrenza, al massimo, del costo originario. Tale ripristino viene iscritto a conto economico.

Rimanenze

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.

Strumenti finanziari

Il Gruppo, a partire dal 1° gennaio 2018, applica per la rilevazione e misurazione degli strumenti finanziari, il principio contabile internazionale IFRS 9 "Strumenti finanziari". L'IFRS 9 sostituisce il precedente IAS 39, dettando nuove regole in tema di classificazione e valutazione, *derecognition, impairment e hedge accounting*. Tra le principali novità si evidenzia che in tema



di classificazione e valutazione occorre considerare il *business model* utilizzato per gestire le attività e passività finanziarie e le caratteristiche dei flussi di cassa finanziari. Inoltre il principio introduce nuovi aspetti per la valutazione delle perdite sui crediti (*expected credit losses*) ed un nuovo modello di *hedge accounting*. L'introduzione del nuovo principio non ha comportato impatti in tutti gli ambiti di applicazione previsti.

Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 introduce nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

L'IFRS 9 classifica le attività finanziarie in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL). Le categorie previste dallo IAS 39, ossia, detenuti fino a scadenza, finanziamenti e crediti e disponibili per la vendita, sono state eliminate.

Le analisi che un'entità deve svolgere per classificare le attività finanziarie nelle suddette categorie seguono una prima distinzione a seconda se siamo in presenza di un titolo di capitale, un titolo di debito o un derivato.

Tutte le attività finanziarie rappresentate da TITOLI DI CAPITALE sono sempre rilevate al fair value.

Nel caso in cui il titolo sia detenuto con finalità di trading, le variazioni di fair value devono essere rilevate a conto economico, mentre per tutti gli altri investimenti l'entità potrà decidere, alla data di rilevazione iniziale, di rilevare successivamente tutte le variazioni di fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo (OCI), esercitando la FVTOCI option. In tal caso, gli importi accumulati a OCI non saranno mai riversati nell'utile/(perdita) dell'esercizio anche in caso di eliminazione contabile dell'investimento. L'applicazione dell'opzione "FVTOCI" è irrevocabile e le riclassifiche tra le tre categorie non sono concesse.

Per quanto riguarda invece la classificazione delle attività finanziarie rappresentate dai CREDITI E DAI TITOLI DI DEBITO, è necessario considerare due elementi:

1. il modello di business adottato dalla società. In particolare:
 - Held to Collect (HTC), modello avente l'obiettivo di possedere l'attività finanziaria per l'incasso dei flussi contrattuali;



- Held To Collect and Sale (HTC&S), modello avente l'obiettivo sia di incassare i flussi contrattuali derivanti dall'attività finanziaria sia di vendere l'attività finanziaria stessa;
 - altro modello di business diverso dai due precedenti.
2. le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rinvenienti dallo strumento finanziario. In particolare si dovrà verificare se tali flussi di cassa contrattuali sono rappresentati unicamente dal pagamento del capitale e dagli interessi o diversamente includono anche altre componenti. Questa verifica è denominata SPPI Test (Solely Payment of Principal and Interest Test).

L'IFRS 9 fornisce le definizioni di capitale e interessi:

- il capitale è il fair value dell'attività finanziaria all'iscrizione iniziale e tale importo può cambiare nel tempo lungo la vita dello strumento finanziario (ad esempio, tramite rimborsi);
- gli interessi rappresentano, invece, la compensazione per il valore temporale del denaro e il rischio di credito sul capitale residuo.

Un'attività finanziaria rappresentata quindi da titoli di debito potrà essere classificata nelle seguenti categorie:

- 1) Costo ammortizzato quando:
- a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria esclusivamente per incassare flussi di cassa contrattuali (modello di business HTC).

In questa categoria, gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo come nel previgente IAS 39), le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 2) Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVTOCI) quando:
- a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria sia per incassare flussi di cassa contrattuali che flussi di cassa generati dalla vendita (modello di business HTC&S).



In tale categoria gli strumenti finanziari classificati sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione.

Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo come nel previgente IAS 39), le perdite/(utili) per riduzione di valore e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre variazioni del fair value dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di conto economico complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI saranno riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 3) Fair Value Through Profit Or Loss in via residuale, ovvero quando:
- a. non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
 - b. nel caso in cui si eserciti la fair value option.

Gli strumenti finanziari classificati in tale categoria sono inizialmente e successivamente rilevati al fair value. I costi dell'operazione e le variazioni del fair value sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite per riduzione di valore

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' ('incurred loss') previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderati in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti.

Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici: il "General deterioration method" e il "Simplified approach"; in particolare:

- Il "General deterioration method" richiede la classificazione in tre stage degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell'IFRS 9. I tre stage riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell'ECL;
- Il "Simplified approach" prevede, per i crediti commerciali, contract asset e crediti derivanti da contratti di leasing, l'adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal



modello generale. La rilevazione della perdita secondo l'approccio semplificato deve essere lifetime, pertanto non è richiesta la stage allocation. Per tale tipologia, pertanto, i crediti sono suddivisi per cluster omogenei, con riferimenti ai quali sono successivamente determinati, per ogni cluster, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle lifetime expected credit losses utilizzando le informazioni disponibili.

Nei casi in cui trova applicazione il General Deterioration Method, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre stage in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- Stage 1: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: rating) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di impairment. Permangono in stage 1, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (12-month ECL) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di default nei prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 1 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'asset;
- Stage 2: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di impairment. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l'intera vita attesa dello strumento finanziario (Lifetime ECL). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 2 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'asset;
- Stage 3: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di impairment alla Data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l'intera vita attesa dello strumento.



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.

Strumenti finanziari derivati

In linea con quanto previsto dall'IFRS 9, il Gruppo ha deciso in fase di prima applicazione di avvalersi della possibilità di continuare ad applicare le disposizioni di hedge accounting previste dallo IAS 39. Pertanto, le disposizioni relative agli strumenti derivati sono rimaste immutate.

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 dall'IFRS 9.

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 da contratti con i clienti

L'introduzione del nuovo principio IFRS 15 ha modificato profondamente la modalità di rilevazione dei ricavi.

L'obiettivo dell'introduzione del principio contabile IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, è proprio quello di creare un quadro di riferimento completo ed omogeneo per la rilevazione dei ricavi, applicabile a tutti i contratti commerciali (ad eccezione dei contratti di leasing, dei contratti assicurativi e degli strumenti finanziari).



L'adozione del nuovo principio ha come obiettivo:

- la concentrazione della disciplina dei ricavi in un unico principio (five step model framework).
- l'introduzione di un modello basato sul concetto di trasferimento del 'controllo';
- la misurazione dei ricavi sulla base del corrispettivo che l'entità ritiene di essere titolata ad incassare all'adempimento del contratto;
- l'introduzione di nuovi e specifici criteri per l'allocazione dei corrispettivi per beni e servizi all'interno dei contratti;
- l'introduzione di una specifica disciplina per la contabilizzazione dei corrispettivi 'variabili' o 'potenziali'.

Il "five step model framework" si basa su 5 fasi cruciali nella determinazione dei ricavi:

- 1) identificazione del contratto;
- 2) identificazione dei beni e servizi oggetto del contratto;
- 3) definizione del prezzo della transazione;
- 4) allocazione delle obbligazioni contrattuali della componente variabile del prezzo;
- 5) trasferimento del controllo.

Con l'IFRS 15 i ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente.

Per l'IFRS 15, nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione di fare, separatamente individuata, l'entità rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo.

Per le obbligazioni di fare adempiute nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (over the time), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi possono essere utilizzati modelli basati su dati di input o su dati di output. Il Gruppo utilizza il Metodo basato sugli input (cost-to-cost method). Secondo tale ultima metodologia, i ricavi sono rilevati sulla base degli input impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto agli input totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli input risultano distribuiti uniformemente nel tempo,



la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. Il Gruppo stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transizione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi del Gruppo vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la stessa risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.

Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

Il Gruppo capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di recuperarli. Il Gruppo capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che tali costi saranno recuperati.



Riconoscimento dei costi

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

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 variazione di fair value degli investimenti immobiliari, 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 variazione di fair value degli investimenti immobiliari*

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 2018 mostrano che il mercato immobiliare residenziale nel 2018, seppure con maggiore cautela rispetto al 2017, si è confermato positivo. Nel 2018 si sono riscontrati segnali positivi in termini qualitativi. In termini quantitativi, i prezzi di compravendita si presentano stazionari mentre i canoni di locazione registrano segnali di miglioramento.



- *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.

Da sottolineare inoltre anche 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 2018 ammontano a 233,5 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, corrispondente al 34,3% del nozionale stesso.

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.
- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: Come anticipato, l'IFRS 9 ha sostituito lo IAS 39 relativamente al modello di impairment. Sotto il modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di default che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (forward looking).
- *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 2018 pari a 34,2 milioni di euro a fronte di un Patrimonio Netto di Gruppo di 101,4 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.



Tutti gli importi sono in migliaia di euro.

Attività

1. Attività immateriali a vita definita

Costo storico	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2017	1	133	5	21	-	160
Incrementi		2			30	32
Variazione attività cedute		(75)				(75)
31.12.2017	1	60	5	21	30	117
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	1	60	5	21	30	117
Incrementi						-
31.12.2018	1	60	5	21	30	117
Ammortamento e perdite durevoli	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2017	-	24	2	7	-	33
Incrementi		12	1	4	6	23
31.12.2017	-	36	3	11	6	56
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	-	36	3	11	6	56
Incrementi	1	12	1	5	5	24
31.12.2018	1	48	4	16	11	80
Valore netto						
01.01.2017	1	109	3	14	-	127
31.12.2017	1	24	2	10	24	61
31.12.2018	-	12	1	5	19	37

2. Immobili, impianti e macchinari

Costo storico	Terreni e fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2017	20.461	37.894	2.510	313	257	61.435
Incrementi		7		7		14
Decrementi	(129)	(1.469)	(987)	(77)		(2.662)
Variazione attività cedute	(5.834)	(18.300)				(24.134)
Riclassifiche		167				167
31.12.2017	14.498	18.299	1.523	243	257	34.820
01.01.2018	14.498	18.299	1.523	243	257	34.820
Incrementi	72			181		253
Decrementi	(73)			(7)		(80)
Riclassifiche		(6)		(2)		(8)
31.12.2018	14.497	18.293	1.523	415	257	34.985
Ammortamento e perdite durevoli	Terreni e fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
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
01.01.2018	13.272	18.299	1.523	223	33.317
Incrementi	46			9	55
Decrementi				(2)	(2)
Riclassifiche		(6)		(2)	(8)
31.12.2018	13.318	18.293	1.523	228	33.362
Valore netto					
01.01.2017	4.192	642	-	16	257
31.12.2017	1.226	-	-	20	257
31.12.2018	1.179	-	-	187	1.623

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla Nota n. 21.

3. Investimenti immobiliari

	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

	01.01.2018	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2018
Investimenti immobiliari	232.929	167	(471)	37.627	6.608	276.860
Totale	232.929	167	(471)	37.627	6.608	276.860

Gli investimenti immobiliari, pari a 276,9 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 2018 sono stati ultimati i lavori di due edifici situati in zona De Chirico e Eur Tor Pagnotta. Tali immobili sono stati riclassificati dalle rimanenze agli investimenti immobiliari in quanto destinati alla locazione secondo le intenzioni degli Amministratori delle società controllate.

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche redatte da esperti indipendenti, basate sulle indicazioni provenienti dal mercato immobiliare applicabili per la tipologia di investimenti detenuti. In osservanza della Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, il Gruppo Domus Italia ha utilizzato la procedura, approvata dal Consiglio di Amministrazione, denominata "Processo Nomina Esperti Indipendenti e Valutazione asset immobiliari" che ha come obiettivo l'individuazione:

- dei criteri per la selezione degli Esperti Indipendenti, le modalità per il rinnovo dell'incarico e per la commisurazione del compenso;
- delle attività di predisposizione, verifica, autorizzazione e trasmissione dei dati rilevanti per lo svolgimento, da parte dell'Esperto indipendente, delle attività che ad esso sono rimesse;



delle modalità di monitoraggio delle attività degli Esperti Indipendenti con particolare riferimento alla corretta applicazione dei criteri di valutazione dei beni.

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

	Valore Contabile al 31.12.2018	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	104.510	fair value	104.510	feb-19
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.350	fair value	172.350	feb-19
Totale Investimenti immobiliari	276.860		276.860	
<i>Secondo Portafoglio</i>	119.942	costo	138.120	feb-19
Totale Rimanenze	119.942		138.120	
Totale Progetti di Sviluppo	396.802		414.980	

<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 31.12.2018	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<i>Primo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	104.510	1.799	mutui ipotecari a tasso fisso	2038/2043	nessuna
		56.732	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2044	nessuna
Totale Primo Portafoglio	104.510	58.531			
<i>Secondo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	172.350		mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile		
Rimanenze	119.942	176.729		2023/2037	nessuna
Totale Secondo Portafoglio	292.292	176.729			
Totale Progetti di Sviluppo	396.802	235.260			



4. Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

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

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2018	Incrementi / (Decrementi)	Rivalutazioni / (Svalutazioni)	Altre movimentazioni	31.12.2018	% possesso
ANGITOLA Scarl in liquidazione	8				8	50,0%
Rofin 2008 Srl	2	(2)			-	20,0%
Totale	10	(2)	-	-	8	

Nel corso del 2018 la Rofin 2008 Srl è stata liquidata.

5. Partecipazioni e titoli non correnti

Il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese è il seguente:

	01.01.2017	Incrementi / (Decrementi)	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	

	01.01.2018	Incrementi / (Decrementi)	31.12.2018	% possesso
Consorzio Eurofer	1		1	19,6%
Totale	1	-	1	

6. Attività finanziarie non correnti

La voce, pari a 3 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>	01.01.2017	Accantonamenti	Utilizzi	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
<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2018	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	31.12.2018
Imposte differite attive					
Accantonamento fondo rischi	269	17	(35)	(3)	248
Altri	4.918	1.127	(1.417)	179	4.807
Totale	5.187	1.144	(1.452)	176	5.055
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	118				118
Fair value investimenti immobiliari	6.539	1.904			8.443
Totale	6.657	1.904	-	-	8.561

Le imposte differite attive sono pari a 5,1 milioni di euro (5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017) e sono relative principalmente agli effetti fiscali rivenienti Gruppo Domus Italia per l' Aiuto alla Crescita Economica (c.d. ACE), per gli interessi deducibili, per lo stanziamento relativo ai cosiddetti decimi IVA e agli effetti relativi al *fair value* degli strumenti derivati.

Le imposte differite passive, pari a 8,6 milioni di euro (6,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli immobili.

Le attività per imposte correnti sono pari a 1,2 milioni di euro (1,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP; le passività per imposte correnti, pari a 533 mila euro (483 mila euro al 31 dicembre 2017), sono costituite quasi esclusivamente dal debito per decimi IVA; per maggiori dettagli si veda la nota n. 16.

Le imposte a conto economico sono così composte:

	2018	2017
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(493)	(740)
IRAP	433	525
Imposte esercizi precedenti	2	-
Imposte correnti	(58)	(215)
Accantonamento imposte differite passive	1.904	2.415
Utilizzo imposte differite passive	-	-
Imposte differite	1.904	2.415
Accertamento imposte differite attive	(1.144)	(1.297)
Utilizzo imposte differite attive	1.452	1.766
Imposte anticipate	308	469
Totale imposte	2.154	2.669
Totale Ires corrente e differita	1.369	1.740
Totale Irap corrente e differita	783	929
Imposte esercizi precedenti	2	-
Totale Imposte	2.154	2.669



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

	2018		2017	
	Imposta	Aliquota	Imposta	Aliquota
Risultato ante imposte	6.730		168	
Onere fiscale teorico	1.615	24,00%	40	24,00%
Svalutazione di partecipazioni	-		(4)	
Minusvalenze/(Plusvalenze)	-		2.087	
Altre variazioni	(246)		(383)	
Totale Ires corrente e differita	1.369	20,34%	1.740	n.a

8. Rimanenze

	31.12.2018	31.12.2017
Materie prime, sussidiarie e di consumo	684	736
Fondo svalutazione	(541)	(541)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	143	195
Immobili destinati alla vendita	119.942	171.986
Prodotti finiti e in corso di costruzione	717	52
Rimanenze	120.802	172.233

La variazione degli immobili in corso di costruzione è dovuta principalmente alla vendita di unità immobiliari e alla riclassifica tra gli investimenti immobiliari di due immobili ultimati, a seguito del cambio della destinazione d'uso in immobili destinati alla locazione con specifico mandato a locare conferito alla correlata Intermedia Srl dalla controllata Domus Roma 15 Srl.

9. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	31.12.2018	31.12.2017
Crediti verso clienti entro l'esercizio	3.050	2.993
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(886)	(546)
Crediti verso clienti	2.164	2.447
Crediti verso imprese consortili correlate	-	110
Crediti verso altre imprese correlate	5.650	5.024
Crediti verso correlate	5.650	5.134
Anticipi a fornitori	3	16
Crediti commerciali entro l'esercizio	7.817	7.597
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	183	135
Totale crediti commerciali	8.000	7.732

I crediti commerciali verso altre imprese correlate si riferiscono principalmente alla garanzia di canone sugli immobili concessa dalla Ical 2 SpA per 5,4 milioni di euro.

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*.

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



	31.12.2018	31.12.2017
A scadere	432	294
01-30 gg	88	26
30-60 gg	47	-
60-90gg	51	7
Oltre 90 gg	2.432	2.666
Scaduto	2.618	2.699
Totale valore lordo	3.050	2.993
Fondo svalutazione	(886)	(546)
Totale valore netto	2.164	2.447

10. Attività finanziarie correnti

La voce accoglie risconti attivi su fidejussioni.

11. Altre attività correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Crediti verso Controllanti	2.963	2.559
Crediti verso correlate	199	56
Crediti per altre attività correnti verso correlate	3.162	2.615
Crediti verso altri	396	704
Totale altre attività correnti	3.558	3.319

La voce 'crediti verso controllanti' è costituita dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (446mila euro), al consolidato IVA (1,6 milioni di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro).

12. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31.12.2018	31.12.2017
Depositi bancari e postali	6.386	10.155
Depositi bancari e postali correlate	-	3
Denaro e valori in cassa	11	16
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.397	10.174

La diminuzione delle disponibilità liquide, completamente di competenza del Gruppo Domus Italia, deriva dal rimborso di alcuni finanziamenti e dal pagamento di dividendi, al netto degli incassi relativi alle vendite e all'accensione di nuovi finanziamenti.

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



Patrimonio Netto e Passività

13. Patrimonio Netto

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

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	31.12.2018	31.12.2017
Riserva Legale	4.264	4.264
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Altre riserve di rivalutazione	6.267	6.267
Altre riserve per contributi	4.152	4.152
Riserva TFR	17	(29)
Plusvalenza azioni proprie	2.679	2.679
Riserva FV derivati	(691)	(344)
Riserva FV investimenti immobiliari	458	458
Utili e Perdite a nuovo	13.996	13.970
Totale altre riserve	69.397	69.672

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, in attuazione della delibera assembleare del 18 aprile 2018, un dividendo nella misura di 0,06 euro per ogni azione ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

Passività correnti e non correnti

14. 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>	31.12.2018	31.12.2017
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,55%	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>	31.12.2018	31.12.2017
Passività netta a inizio periodo	68	290
Costo corrente dell'esercizio	24	22
Interessi passivi (attivi) netti	1	4
(Utili)/Perdite attuariali	(10)	(14)
Riclassifiche	4	-
Variazioni passività destinate alla vendita (Prestazioni pagate)	- (46)	(136) (98)
Passività netta a fine periodo	41	68

Costo del Personale

	2018	2017
Salari e stipendi	320	370
Oneri sociali	108	118
Accantonamento per TFR	24	22
Altri costi	-	6
Totale costi del personale	452	516

Forza lavoro

	31.12.2018	31.12.2017	Media 2018	Media 2017
Dirigenti	1	1	1	2
Impiegati e quadri	5	6	6	6
Operai	-	-	-	18
Totale	6	7	7	26



15. Passività finanziarie non correnti e correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Debiti verso banche	203.503	215.459
Derivati	1.542	768
Totale passività finanziarie non correnti	205.045	216.227
Debiti verso banche	8.380	507
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	5.204	6.214
Debiti finanziari verso correlate	26.321	30.027
Ratei passivi su interessi	232	514
Totale passività finanziarie correnti	40.137	37.262
Totale passività finanziarie	245.182	253.489

Le passività finanziarie non correnti, pari a 205 milioni di euro, sono riferibili alle società del Gruppo Domus Italia. In particolare:

- 123,8 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Banca IMI SpA a valere sull'ammontare massimo (pari a 126 milioni) concesso; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultato rispettati;
- 79,7 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 1,5 milioni di 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 40,1 milioni di euro. In particolare:

- 26,1 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti della società correlata Istituto Finanziario 2012 SpA;
- 8,4 milioni di euro sono rappresentati dall'utilizzo di linee di credito messe a disposizione dal sistema bancario;
- 5,2 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine dei e sui finanziamenti concessi da Banca IMI SpA;
- 174mila euro sono relativi agli interessi sul finanziamento concesso dalla società correlata Istituto Finanziario 2012 S.p.A.;
- 232mila euro sono relativi al rateo di interessi passivi connessi mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:



	31.12.2018	31.12.2017
Entro 3 mesi	9.626	6.815
Tra 3 mesi ed 1 anno	30.511	30.447
Passività finanziarie correnti	40.137	37.262
Tra 1 e 2 anni	4.499	4.061
Tra 2 e 5 anni	13.495	12.393
oltre 5 anni	187.051	199.773
Passività finanziarie non correnti	205.045	216.227
Totale Passività finanziarie	245.182	253.489

16. *Fondi non correnti e correnti*

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1 gennaio 2017	921	3.300	4.221
Utilizzi		(204)	(204)
Riclassifiche		(484)	(484)
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
Saldo al 1 gennaio 2018	921	2.612	3.533
Accantonamenti	60		60
Utilizzi	(121)	(121)	(242)
Riclassifiche		(528)	(528)
Saldo al 31 dicembre 2018	860	1.963	2.823
Di cui:			
Quota corrente	860		860
Quota non corrente		1.963	1.963
Totale	860	1.963	2.823

I fondi per contenziosi sono costituiti per 800mila euro da un fondo rischi accantonato a fronte di un 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 e secondo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della somma di circa 1,6 milioni di euro (la cui esecutività è stata sospesa) oltre gli interessi di legge, a titolo di risarcimento del danno. La Società, supportata dal parere dei legali, ha presentato ricorso per cassazione ed ha inoltre ritenuto congruo l'accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna considerato che sussistono i presupposti per una definizione transitiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

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.



17. Debiti commerciali

<i>In migliaia di euro</i>	31.12.2018	31.12.2017
Debiti verso società collegate	14	54
Debiti verso società controllanti	7	65
Debiti verso altre imprese correlate	488	3.472
Debiti verso correlate	509	3.591
Debiti verso fornitori	970	1.341
Acconti	5	220
Totale debiti commerciali	1.484	5.152

Il valore dei debiti commerciali correnti approssima il relativo *fair value*; il loro decremento è attribuibile principalmente al pagamento del debito verso la Vianini Lavori SpA per servizi effettuati in relazione alla costruzione degli immobili.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

18. Altre passività correnti

Altri Debiti correnti	31.12.2018	31.12.2017
Debiti verso controllanti	720	47
Debiti verso correlate	21	21
Debiti verso correlate	741	68
Debiti verso istituti previdenziali	27	25
Debiti verso il personale	4	19
Debiti per IVA	141	141
Debiti per ritenute e Irpef	30	99
Depositi cauzionali	1.201	933
Debiti verso altri	511	702
Risconti passivi	539	399
Totale altri debiti correnti	3.194	2.386

Il debito verso imprese controllanti, interamente riferito alla FGC SpA, è relativo all'adesione alla procedura di consolidamento IVA delle società del Gruppo Domus Italia.



Conto Economico

19. Ricavi Operativi

	2018	2017
Ricavi	28.977	22.060
Variazione rimanenze	(13.665)	7.260
Altri ricavi	7.712	10.541
Totale Ricavi operativi	23.024	39.861
<i>di cui verso correlate</i>	5.143	7.436

I ricavi operativi al 31 dicembre 2018, realizzati completamente in Italia, sono pari a 23 milioni di euro (39,9 milioni al 31 dicembre 2017), di cui 22,8 milioni di euro (39,8 milioni al 31 dicembre 2017) relativi al Gruppo Domus; sono composti principalmente da ricavi derivanti da locazione immobiliare per 5,1 milioni di euro (3,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017), ricavi derivanti dalla garanzia di canone per 5 milioni di euro (5,9 milioni di euro al 31 dicembre 2017), ricavi derivanti dalla vendita di alcune unità immobiliari pari a 687 mila euro (nessun ricavo al 31 dicembre 2017) e ricavi derivanti dalla valutazione al fair value degli immobili destinati alla locazione pari a 6,6 milioni di euro (8,4 milioni di euro al 31 dicembre 2017).

20. Costi Operativi

	2018	2017
Acquisti materie prime	814	169
Variazioni rimanenze	52	-
Costi per materie prime	866	169
<i>di cui verso correlate</i>	-	-
	2018	2017
Consulenze	334	466
Prestazioni di servizio varie	1.550	1.960
Assicurazioni	220	126
Amministratori e Sindaci	240	353
Altri costi	3.975	18.618
Costi per servizi	6.319	21.523
<i>di cui verso correlate</i>	4.097	18.635
Fitti	134	124
Altri	33	40
Totale costi per godimento beni di terzi	167	164
<i>di cui verso correlate</i>	113	103
Imposte indirette	382	212
Imu	1.306	1.275
Oneri diversi di gestione terzi	199	172
Totale altri costi	1.887	1.659
<i>di cui verso correlate</i>	-	-
Totale altri costi operativi	8.373	23.346

Gli altri costi per servizi comprendono le prestazioni di servizio da correlate, pari a 3,6 milioni di euro (17,4 milioni di euro al 31 dicembre 2017) relative ai lavori effettuati sugli edifici in costruzione da società sotto comune controllo.



La diminuzione dei costi operativi è attribuibile al fatto che la costruzione dei comparti di edilizia residenziale è terminata e gli immobili sono stati consegnati.

21. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	2018	2017
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	24	23
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	55	50
Accantonamento fondo rischi	60	-
Svalutazione crediti	370	-
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	509	73

Risultato netto della gestione finanziaria

	2018	2017
Interessi attivi su depositi bancari	1	1
Totale proventi finanziari	1	1
	2018	2017
Minusvalenze e cessione partecipazioni	-	8.696
Interessi passivi su debiti verso banche	35	74
Interessi passivi su mutui	1.847	1.708
Interessi passivi su finanziamenti	2.845	3.548
Commissioni e spese bancarie	147	135
Commissioni su fidejussioni	18	22
Oneri su derivati	665	638
Oneri su finanziamenti	521	740
Interessi passivi su TFR	1	4
Altri	16	25
Totale oneri finanziari	6.095	15.590

Il risultato della gestione finanziaria dell'esercizio 2017 includeva la minusvalenza pari a 8,7 milioni di euro relativa alla cessione della partecipazione nella correlata Parted 1982 SpA.

22. 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.

	2018	2017
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	1.871	1.882
Ris. delle attività continuative Gruppo	1.871	(5.494)
Ris. delle attività operative cessate Gruppo	-	7.376



N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000)	30.105	30.105
Risultato base per azione (euro per azione)	0,062	0,063
Ris. base per azione delle attività continuative (euro per azione)	0,062	(0,182)
Ris. base per azione delle attività cedute o cessate (euro per azione)	0,000	0,245

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

23. Risultato delle attività operative cessate

Per maggiori informazioni riguardo al risultato delle attività operative cessate, riferite all'esercizio 2017, si fa riferimento alle note esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2017

24. 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:

	31.12.2018			31.12.2017		
	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto
Derivati di copertura	(775)	187	(588)	774	(186)	588
Utile/(perdita) attuariale da TFR	7	(2)	5	14	(3)	11

25. 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.

<i>In migliaia di euro</i>		Gestione immobiliare	Altre attività	Consolidato
	31.12.2017			
Ricavi di settore da terzi		39.814	47	39.861
Ricavi di settore		39.814	47	39.861
Risultato di settore (MOL)		18.105	(2.314)	15.791
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti		(20)	(53)	(73)
Risultato Operativo		18.085	(2.367)	15.718
Risultato della gestione finanziaria				(15.550)
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	426.871	7.653	434.524
Passività di settore	264.485	7.283	271.768
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	-	10	10
Investimenti in attività materiali e immateriali	-	47	47
<i>In migliaia di euro</i>			
	Gestione immobiliare	Altre attività	Consolidato
31.12.2018			
Ricavi di settore da terzi	22.751	273	23.024
Ricavi di settore	22.751	273	23.024
Risultato di settore (MOL)	15.041	(1.708)	13.333
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(201)	(308)	(509)
Risultato Operativo	14.840	(2.016)	12.824
Risultato della gestione finanziaria			(6.094)
Risultato ante imposte			6.730
Imposte			(2.154)
Risultato delle attività continuative			4.576
Risultato delle attività cedute o cessate			-
Risultato dell'esercizio			4.576
Attività di settore	416.355	7.164	423.519
Passività di settore	251.504	10.314	261.818
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	-	8	8
Investimenti in attività materiali e immateriali	182	71	253

Il settore "altre attività" comprende la Capogruppo Vianini Spa e le controllate 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.

26. 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 infragruppo, 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.

31.12.2017	(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%
Debiti commerciali		65	54	3.472		3.591	5.152	69,70%
Passività finanziarie correnti				26.327	3.700	30.027	37.262	80,58%
Altre passività correnti		47		21		68	2.386	2,85%
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	23.346	80,26%
Oneri finanziari		15			200	215	15.551	1,38%
31.12.2018	(Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla



		al comune controllo			voce di bilancio	
Rapporti patrimoniali						
Crediti commerciali		5.650	5.650	8.000	70,63%	
Altre attività correnti	2.964	198	3.162	3.558	88,87%	
Debiti commerciali	7	488	509	1.484	34,30%	
Passività finanziarie correnti		26.321	26.321	40.137	65,58%	
Altre passività correnti	720	21	741	3.194	23,20%	
Rapporti economici						
Ricavi operativi		4.971	4.971	28.977	17,15%	
Altri ricavi operativi		172	172	7.712	2,23%	
Altri costi operativi		4.210	4.210	8.373	50,28%	
Oneri finanziari	7		174	181	6.095	2,97%

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 (5 milioni di euro);
- le altre attività correnti sono relative principalmente ai crediti verso la Caltagirone SpA è costituita dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (446mila euro), al consolidato IVA (1,6 milioni di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro).
- i debiti commerciali sono principalmente nei confronti di Vianini Lavori SpA per lavori di edilizia residenziale (175 mila euro) e di Intermedia Srl per servizi di agenzia (217 mila euro);
- le passività finanziarie non correnti sono relative a finanziamenti ricevuti da Istituto Finanziario SpA (26,3 milioni di euro);
- le altre passività correnti comprendono il debito del Gruppo Domus verso la controllante FGC SpA per l'adesione al consolidato IVA (720 mila euro) e verso Finanziaria Italia SpA per ribaltamento costi (21mila euro);
- i ricavi operativi sono nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (5 milioni di euro);
- gli altri ricavi operativi sono costituiti principalmente da recupero spese di manutenzione e utenze cantiere nei confronti della Vianini Lavori SpA (71 mila euro) e dal recupero degli oneri condominiali sfitti nei confronti di Ical 2 SpA (77 mila euro);
- gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai costi per lavori di edilizia residenziale verso la Vianini Lavori SpA (3,6 milioni di euro) e dai costi per servizi di agenzia verso Intermedia Srl (295 mila euro);
- gli oneri finanziari sono costituiti principalmente da interessi passivi verso Istituto Finanziario SpA (174 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.



27. 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.

<i>In migliaia di euro</i>	31.12.2018	31.12.2017
A. Cassa	11	16
B. Depositi bancari	6.386	10.158
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	6.397	10.174
	<i>di cui verso parti correlate</i>	3
E. Crediti finanziari correnti	1	1
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-
F. Debiti bancari correnti	8.380	4.207
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	5.204	6.214
H. Debiti verso altri finanziatori correnti	26.553	26.841
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	40.137	37.262
	<i>di cui verso parti correlate</i>	30.027
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)	33.739	27.087
K. Debiti bancari non correnti	203.503	215.459
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	1.542	768
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	205.045	216.227
	<i>di cui verso parti correlate</i>	-
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	238.784	243.314

28. 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*:

	31.12.2017	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		15		768		768
Totale passività			-	768	-	768
	31.12.2018	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate al fair value available for sale						
Investimenti immobiliari		3		276.860		276.860
Totale attività			-	276.860	-	276.860
Passività valutate al fair value available for sale						
Passività finanziarie non correnti		15		1.542		1.542
Totale passività			-	1.542	-	1.542



29. 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 2018 a 98 mila euro, di cui 4mila euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770, 8mila euro relativi allo svolgimento delle procedure concordate ai fini della verifica dei *financial covenants* e 11 mila euro per le attività di revisione limitata sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, 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 31.12.2018

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%
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
Angitola Scarl	50,00	(9)	29	(24)	93	102



PAGINA IN BIANCO



VIANINI SpA

BILANCIO D'ESERCIZIO

31 dicembre 2018



SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA'	note	31.12.2018	31.12.2017
<i>(in euro)</i>			
Attività Immateriali a vita definita	1	18.285	24.380
Immobili, impianti e macchinari	2	1.300.236	1.353.468
Investimenti in partecipazioni	3	90.523.974	90.521.185
Attività finanziarie non correnti	4	3.300	20.060
Imposte differite attive	5	514.325	554.630
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		92.360.120	92.473.723
Rimanenze	6	195.316	246.980
Crediti commerciali	7	1.754.078	2.510.497
<i>di cui verso parti correlate</i>		153.315	249.014
Attività finanziarie correnti	8	116.431	159.999
<i>di cui verso parti correlate</i>		115.535	159.301
Attività per imposte correnti	5	73.857	5.148
Altre attività correnti	9	3.095.192	2.760.367
<i>di cui verso parti correlate</i>		2.919.551	2.365.511
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	61.990	30.437
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	1.104
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		5.296.864	5.713.428
TOTALE ATTIVITA'		97.656.984	98.187.151



SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' <i>(in euro)</i>	note	31.12.2018	31.12.2017
Capitale sociale		30.105.387	30.105.387
Riserve		58.875.141	63.867.797
Utile (Perdita) di Esercizio		(1.626.129)	(3.181.390)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11	87.354.399	90.791.794
Fondi per i dipendenti	12	14.382	47.658
Imposte differite passive	5	114.589	114.589
PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI		128.971	162.247
Fondi correnti	13	860.000	956.552
Debiti commerciali	14	515.022	1.292.339
<i>di cui verso parti correlate</i>		<i>47.104</i>	<i>134.859</i>
Passività finanziarie correnti	15	8.379.702	4.207.671
<i>di cui verso parti correlate</i>		<i>-</i>	<i>3.700.287</i>
Debiti per imposte correnti	5	-	3.665
Altre passività correnti	16	418.890	772.883
<i>di cui verso parti correlate</i>		<i>1.240</i>	<i>84.561</i>
PASSIVITA' E FONDI CORRENTI		10.173.614	7.233.110
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		97.656.984	98.187.151



CONTO ECONOMICO <i>(in euro)</i>	note	2018	2017
Altri ricavi		273.358	46.638
<i>di cui verso parti correlate</i>		24.120	24.000
TOTALE RICAVI OPERATIVI	17	273.358	46.638
Costi per materie prime	18	(51.664)	(8.004)
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	-
Costi del Personale	12	(214.112)	(239.356)
Altri Costi operativi	18	(1.704.705)	(2.052.156)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(95.518)	(172.324)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(1.970.481)	(2.299.516)
MARGINE OPERATIVO LORDO		(1.697.123)	(2.252.878)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	19	(307.639)	(52.495)
RISULTATO OPERATIVO		(2.004.762)	(2.305.373)
Proventi Finanziari		117	1.165
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	-
Oneri Finanziari		(79.059)	(8.861.566)
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	(8.715.377)
Risultato della gestione finanziaria	20	(78.942)	(8.860.401)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		(2.083.704)	(11.165.774)
Imposte sul reddito	5	457.575	607.953
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE		(1.626.129)	(10.557.821)
RISULTATO DELLE ATTIVITA' OPERATIVE CESSATE	21	-	7.376.431
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		(1.626.129)	(3.181.390)



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

	2018	2017
<i>(in euro)</i>		
Utile/(Perdita) del periodo rilevato a Conto Economico	(1.626.129)	(3.181.390)
Componenti non saranno mai riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Utili/(perdite) attuariale al netto dell'effetto fiscale	3.550	13.126
Proventi/(Oneri) direttamente imputati a Patrimonio Netto	3.550	13.126
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nel periodo	(1.622.579)	(3.168.264)



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

<i>(in euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo	Totale
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
Risultato del periodo					(3.181.390)	(3.181.390)
Utile/(Perdita) 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
Saldo al 1 gennaio 2018	30.105.387	4.264.290	38.255.316	21.348.191	(3.181.390)	90.791.794
Operazioni con gli azionisti						
Risultato esercizio prec. a nuovo				(3.181.390)	3.181.390	-
Dividendi distribuiti				(1.806.323)		(1.806.323)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(4.987.713)	3.181.390	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR				3.550		3.550
Risultato del periodo					(1.626.129)	(1.626.129)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nel periodo	-	-	-	3.550	(1.626.129)	(1.622.579)
Altre variazioni				(8.493)		(8.493)
Saldo al 31 dicembre 2018	30.105.387	4.264.290	38.255.316	16.355.535	(1.626.129)	87.354.399



RENDICONTO FINANZIARIO

in migliaia di euro

	31.12.2018	31.12.2017
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	30.437	27.409.007
Utile (Perdita) dell'esercizio	(1.626.128)	(3.181.390)
Ammortamenti (Rivalutazioni) e Svalutazioni	52.856	185.083
Risultato della gestione finanziaria (Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni	204.022	-
Imposte	69.701	164.496
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	(19.491)	3.466.601
Variazione Fondi non correnti/correnti	(457.575)	(220.452)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.	(1.901.456)	202.604
(Incremento) Decremento Rimanenze	(28.289)	(211.482)
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	(96.552)	(252)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	(2.309.578)	(38.819.997)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	51.664	4.966.518
Variazioni imposte correnti e differite	561.636	6.322.517
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	(2.309.578)	(38.819.997)
Interessi incassati	117	1.165
Interessi pagati	(69.198)	(117.732)
Imposte pagate	(29.137)	-
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE	(2.407.796)	(38.936.564)
Investimenti in Attività Immateriali	-	(32.852)
Investimenti in Attività Materiali	(71.600)	(13.780)
Realizzo Vendita Attività Immateriali e Materiali	98.000	150.000
Realizzo Vendita partec.e tit.non corr.	-	4.767.196
Variazioni Attività Fin. non correnti	16.760	20.064
Variazioni Attività Fin. correnti	31.101	62.427
Altre Var. Attiv. Investimento	-	8.715.927
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	74.261	13.668.982
Variazioni Passività Fin. correnti	4.171.411	(605.808)
Dividendi Distribuiti	(1.806.323)	(1.505.270)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE	2.365.088	(2.111.078)
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti	-	-
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	31.553	(27.378.660)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	61.990	30.347



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

31 dicembre 2018



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.

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 autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 7 marzo 2019.

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 2018, 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, 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 di esercizio è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in euro, tranne quando diversamente indicato.

Si precisa, inoltre, che con il termine "corrente" s'intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per "non corrente" i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

I principi ed i criteri contabili applicati nel presente bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2017, ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo.



Principi contabili e interpretazione applicabili e di prossima applicazione

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dalla Società

A partire dal 1° gennaio 2018, la Società ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- “IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 29 ottobre 2016 con il Regolamento n. 1905, e “*Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 9 Novembre 2017 con il Regolamento n. 291. L’IFRS 15 definisce i criteri di rilevazione e valutazione dei ricavi derivanti da contratti con i clienti. In sintesi, il principio richiede l’analisi dei seguenti 5 step per la rilevazione dei ricavi: (i) identificazione del contratto; (ii) identificazione delle *performance obligation* contenute nel contratto; (iii) determinazione del prezzo dell’operazione; (iv) allocazione del prezzo previsto dal contratto alle *performance obligation*; (v) riconoscimento dei ricavi. La Società ha condotto un’analisi dettagliata per verificare se dall’introduzione di tale nuovo principio derivassero modifiche nella modalità di rilevazione dei ricavi. Dalle analisi condotte non sono emersi impatti in tutti gli ambiti di applicazione previsti dall’IFRS 15.
- IFRS 9 - “*Strumenti finanziari*”, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta in data 29 novembre 2016 con il regolamento n.2067. L’IFRS 9 “Strumenti finanziari” ha sostituito dal 1° gennaio 2018 il principio contabile IAS 39 “Strumenti Finanziari: Rilevazione e Valutazione” andando a determinare un nuovo set di regole contabili applicabili alla classificazione e misurazione degli Strumenti Finanziari, all’*impairment* dei crediti ed all’*hedge accounting*.

Inoltre, tra le altre cose, l’IFRS 9 prevede che in caso di modifica o scambio di una passività finanziaria che non comporta l’eliminazione contabile, gli eventuali effetti derivanti dalla rideterminazione del valore della nuova passività utilizzando i flussi finanziari modificati e il tasso di interesse effettivo originario, devono essere rilevati immediatamente nel risultato dell’esercizio, al contrario di quanto prevedeva lo IAS 39 in base al quale la contabilizzazione della nuova passività finanziaria avveniva in maniera prospettica. I costi o le commissioni sostenuti per la modifica continuano invece ad essere rilevati a diretta rettifica del valore contabile della passività finanziaria modificata e ammortizzati utilizzando il tasso di interesse effettivo lungo la vita dello strumento. Dall’introduzione dell’IFRS 9 non sono emersi impatti contabili con



riferimento alla classificazione e misurazione. Inoltre, in merito all'*hedge accounting*, sono stati verificati i requisiti previsti dall'IFRS 9 necessari per l'applicazione delle nuove disposizioni per le contabilizzazioni delle operazioni di copertura. Sulla base delle analisi effettuate si ritiene che tutte le relazioni di copertura esistenti soddisfano i criteri necessari per continuare l'applicazione dell'*hedge accounting*. Con riferimento al modello di impairment, l'adozione dell'IFRS 9 ha cambiato radicalmente le modalità di determinazione e contabilizzazione delle perdite per riduzione di valore delle attività finanziarie, andando a sostituire l'approccio delle *incurred loss* previsto dal previgente IAS 39 con un criterio basato sul modello delle *forward-looking expected credit loss* (ECL).

In base al nuovo principio, infatti, a prescindere da uno specifico evento di perdita (trigger event) accaduto, devono essere rilevate, per tutte le attività finanziarie (eccetto per quelle valutate a FVTPL), le perdite attese determinate secondo il modello dell'ECL. Con riferimento ai crediti commerciali, è stato implementato un modello di impairment che tiene conto del c.d. approccio semplificato previsto dal principio per tale tipologia di crediti. In particolare i crediti sono stati suddivisi per cluster omogenei, con riferimenti ai quali sono stati successivamente determinati, per ogni cluster, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle *lifetime expected credit losses* utilizzando le informazioni disponibili. Dalle analisi condotte, l'introduzione dell'IFRS 9 non ha comportato effetti significativi rispetto a quanto posto in essere dalla Società in precedenza. Infine, con riferimento alla modifica delle passività finanziarie, la Società ha rideterminato i valori dei finanziamenti le cui condizioni contrattuali si sono modificate nel tempo rispetto al contratto originario.

Dalle analisi condotte, l'introduzione dell'IFRS 9 non ha comportato effetti significativi rispetto a quanto posto in essere dalla Società in precedenza.

- IFRS 2 – *Share-based Payment*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 26 Febbraio 2018 con il regolamento n.289. Il documento "*Classifications and Measurement of Share-based Payment Transactions (Amendments to IFRS 2)*" ha risolto 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.



- IFRS 4 *Insurance Contracts*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 3 Novembre 2017 con il regolamento n.1988. 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.
- IFRIC 22 – “Foreign Currency Transaction and Advance Consideration”, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 28 Marzo 2018 con il regolamento n. 519. Il documento intende 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.
- IAS 40 *Investment Property*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 14 Marzo 2018. 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 più sufficiente a supportare un trasferimento.
L'applicazione delle modifiche al principio contabile IAS 40 non ha generato effetti.
- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle*” la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 7 Febbraio 2018. Le modifiche introdotte rientrano nell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali.

L'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2018 non ha comportato effetti significativi nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2018.

Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2018 e non adottati anticipatamente dalla Società:

- 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 sostanziali 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 avvenuta il 22 Marzo 2018 con il Regolamento n. 498.

- 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 finanziano 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”). In particolare, l’emendamento chiarisce che tali tipologie di crediti, sebbene rappresentino un’estensione dell’investimento netto in tali partecipate a cui si applica lo IAS 28, sono comunque soggette alle disposizioni in materia di riduzione di valore (“impairment”) dell’IFRS 9. 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 avvenuta l’8 Febbraio 2019 con il Regolamento n. 237.
- 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 un determinato fenomeno. 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 avvenuta in data 23 ottobre 2018 con il Regolamento n. 1595.
- In data 13 Gennaio 2016, lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 16 - Leases, che sostituisce le attuali disposizioni in materia di leasing, compresi lo IAS 17 “Leasing”, l’IFRIC 4 “Determinare se un accordo contiene un leasing”, il SIC-15 “Leasing operativo—Incentivi” e il SIC-27 “La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing”. L’IFRS 16 si applica a partire dal 1° Gennaio 2019. L’omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 Ottobre 2017 con il



Regolamento n. 1986. 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*. La Società applicherà l'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019; in tale contesto, è stata condotta un'analisi dettagliata per verificare gli impatti derivanti dall'introduzione di tale nuovo principio.

Dalle analisi condotte, non sono emersi impatti sul Patrimonio Netto al 31 dicembre 2018

Alla data di approvazione del presente bilancio d'esercizio, ad eccezione di quanto esposto con riferimento all'IFRS 16, sono in corso da parte della Società le analisi per verificare l'esistenza di eventuali impatti derivanti dall'applicazione di tali nuovi principi contabili ed interpretazioni.

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 segnala quanto segue:

- 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 12 Dicembre 2017 lo IASB 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* è avvenuta nel corso del 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del primo trimestre 2019.

- 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* è avvenuta nel corso del 2018, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del primo trimestre 2019.
- In data 29 Marzo 2018 lo IASB ha pubblicato la versione rivista del *Conceptual Framework for Financial Reporting*. Le principali modifiche rispetto alla versione del 2010 riguardano un nuovo capitolo in tema di valutazione, migliori definizioni e *guidance*, in particolare con riferimento alla definizione di passività, e chiarimenti di importanti concetti, come *stewardship*, prudenza e incertezza nelle valutazioni. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG e l'omologazione da parte dell'UE sono previsti per il 2019.
- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 3. Il documento "*Amendment to IFRS 3 Business Combinations*" ha introdotto una definizione di business molto più restrittiva rispetto a quella contenuta nell'attuale versione dell'IFRS



3, nonché un percorso logico da seguire per verificare se una transazione è configurabile come una “*business combination*” o una semplice acquisizione di un asset. L'emendamento dovrà essere applicato alle acquisizioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2020. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG e l'omologazione da parte dell'UE sono previsti per il 2019.

- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material*” con l'obiettivo di affinare e di allineare la definizione di “Material” presente in alcuni IFRS, in modo che la stessa sia anche coerente con il nuovo *Conceptual Framework for Financial Reporting* approvato a Marzo 2018. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. È consentita l'applicazione anticipata. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG e l'omologazione da parte dell'UE sono previsti per il 2019.

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 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.

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 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

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.

Strumenti finanziari

La Società, a partire dal 1° gennaio 2018, applica per la rilevazione e misurazione degli strumenti finanziari, il principio contabile internazionale IFRS 9 “Strumenti finanziari”. L'IFRS 9 sostituisce il precedente IAS 39, dettando nuove regole in tema di classificazione e valutazione, *derecognition*, *impairment* e *hedge accounting*. Tra le principali novità si evidenzia che in tema di classificazione e valutazione occorre considerare il *business model* utilizzato per gestire le attività e passività finanziarie e le caratteristiche dei flussi di cassa finanziari. Inoltre il principio introduce nuovi aspetti per la valutazione delle perdite sui crediti (*expected credit losses*) ed un nuovo modello di *hedge accounting*. L'introduzione del nuovo principio non ha comportato impatti in tutti gli ambiti di applicazione previsti.

Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 introduce nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

L'IFRS 9 classifica le attività finanziarie in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL). Le categorie previste dallo IAS 39, ossia, detenuti fino a scadenza, finanziamenti e crediti e disponibili per la vendita, sono state eliminate.

Le analisi che un'entità deve svolgere per classificare le attività finanziarie nelle suddette categorie seguono una prima distinzione a seconda se siamo in presenza di un titolo di capitale, un titolo di debito o un derivato.

Tutte le attività finanziarie rappresentate da TITOLI DI CAPITALE sono sempre rilevate al fair value.

Nel caso in cui il titolo sia detenuto con finalità di trading, le variazioni di fair value devono essere rilevate a conto economico, mentre per tutti gli altri investimenti l'entità potrà decidere, alla data di rilevazione iniziale, di rilevare successivamente tutte le variazioni di fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo (OCI), esercitando la FVTOCI option. In tal



caso, gli importi accumulati a OCI non saranno mai riversati nell'utile/(perdita) dell'esercizio anche in caso di eliminazione contabile dell'investimento. L'applicazione dell'opzione "FVTOCI" è irrevocabile e le riclassifiche tra le tre categorie non sono concesse.

Per quanto riguarda invece la classificazione delle attività finanziarie rappresentate dai CREDITI E DAI TITOLI DI DEBITO, è necessario considerare due elementi:

1. il modello di business adottato dalla società. In particolare:
 - Held to Collect (HTC), modello avente l'obiettivo di possedere l'attività finanziaria per l'incasso dei flussi contrattuali;
 - Held To Collect and Sale (HTC&S), modello avente l'obiettivo sia di incassare i flussi contrattuali derivanti dall'attività finanziaria sia di vendere l'attività finanziaria stessa;
 - altro modello di business diverso dai due precedenti.
2. le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rinvenienti dallo strumento finanziario. In particolare si dovrà verificare se tali flussi di cassa contrattuali sono rappresentati unicamente dal pagamento del capitale e dagli interessi o diversamente includono anche altre componenti. Questa verifica è denominata SPPI Test (Solely Payment of Principal and Interest Test).

L'IFRS 9 fornisce le definizioni di capitale e interessi:

- il capitale è il fair value dell'attività finanziaria all'iscrizione iniziale e tale importo può cambiare nel tempo lungo la vita dello strumento finanziario (ad esempio, tramite rimborsi);
- gli interessi rappresentano, invece, la compensazione per il valore temporale del denaro e il rischio di credito sul capitale residuo.

Un'attività finanziaria rappresentata quindi da titoli di debito potrà essere classificata nelle seguenti categorie:

- 1) Costo ammortizzato quando:
 - a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria esclusivamente per incassare flussi di cassa contrattuali (modello di business HTC).

In questa categoria, gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo come nel previgente IAS 39), le perdite (e i ripristini



delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 2) Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVTOCI) quando:
- a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria sia per incassare flussi di cassa contrattuali che flussi di cassa generati dalla vendita (modello di business HTC&S).

In tale categoria gli strumenti finanziari classificati sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione.

Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo come nel previgente IAS 39), le perdite/(utili) per riduzione di valore e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre variazioni del fair value dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di conto economico complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI saranno riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 3) Fair Value Through Profit Or Loss in via residuale, ovvero quando:
- a. non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
 - b. nel caso in cui si eserciti la fair value option.

Gli strumenti finanziari classificati in tale categoria sono inizialmente e successivamente rilevati al fair value. I costi dell'operazione e le variazioni del fair value sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite per riduzione di valore

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' ('incurred loss') previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderati in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti.



Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici: il “General deterioration method” e il “Simplified approach”; in particolare:

- Il “General deterioration method” richiede la classificazione in tre stage degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell’IFRS 9. I tre stage riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell’ECL;
- Il “Simplified approach” prevede, per i crediti commerciali, contract asset e crediti derivanti da contratti di leasing, l’adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della perdita secondo l’approccio semplificato deve essere lifetime, pertanto non è richiesta la stage allocation. Per tale tipologia, pertanto, i crediti sono suddivisi per cluster omogenei, con riferimenti ai quali sono successivamente determinati, per ogni cluster, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle lifetime expected credit losses utilizzando le informazioni disponibili.

Nei casi in cui trova applicazione il General Deterioration Method, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre stage in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- Stage 1: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: rating) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di impairment. Permangono in stage 1, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (12-month ECL) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di default nei prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 1 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull’asset;
- Stage 2: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di impairment. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l’intera vita attesa dello strumento finanziario (Lifetime ECL). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 2 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull’asset;



- Stage 3: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di impairment alla Data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l'intera vita attesa dello strumento.

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 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 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 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 da contratti con i clienti

L'introduzione del nuovo principio IFRS 15 ha modificato profondamente la modalità di rilevazione dei ricavi.

L'obiettivo dell'introduzione del principio contabile IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, è proprio quello di creare un quadro di riferimento completo ed omogeneo per la rilevazione dei ricavi, applicabile a tutti i contratti commerciali (ad eccezione dei contratti di leasing, dei contratti assicurativi e degli strumenti finanziari).

L'adozione del nuovo principio ha come obiettivo:

- la concentrazione della disciplina dei ricavi in un unico principio (five step model framework).
- l'introduzione di un modello basato sul concetto di trasferimento del 'controllo';
- la misurazione dei ricavi sulla base del corrispettivo che l'entità ritiene di essere titolata ad incassare all'adempimento del contratto;
- l'introduzione di nuovi e specifici criteri per l'allocazione dei corrispettivi per beni e servizi all'interno dei contratti;
- l'introduzione di una specifica disciplina per la contabilizzazione dei corrispettivi 'variabili' o 'potenziali'.

Il "five step model framework" si basa su 5 fasi cruciali nella determinazione dei ricavi:

- 1) identificazione del contratto;
- 2) identificazione dei beni e servizi oggetto del contratto;
- 3) definizione del prezzo della transazione;
- 4) allocazione delle obbligazioni contrattuali della componente variabile del prezzo;
- 5) trasferimento del controllo.

Con l'IFRS 15 i ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente.

Per l'IFRS 15, nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione



di fare, separatamente individuata, l'entità rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo.

Per le obbligazioni di fare adempiute nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (over the time), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi possono essere utilizzati modelli basati su dati di input o su dati di output. La Società utilizza il Metodo basato sugli input (cost-to-cost method). Secondo tale ultima metodologia, i ricavi sono rilevati sulla base degli input impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto agli input totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli input risultano distribuiti uniformemente nel tempo, la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. La Società stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transizione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi della Società vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la stessa risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.

Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

La Società capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di



recuperarli. La Società capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che tali costi saranno recuperati.

Riconoscimento dei costi

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

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 Società del consolidato fiscale nazionale con la controllante Caltagirone SpA. Di conseguenza, la Società ha 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".

Aggregazioni di impresa

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

- v. 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 dalla Società 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;
- vi. 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 alla Società 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;
- vii. 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;

- viii. 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, la Società riporta nel proprio Bilancio d'esercizio 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, la Società 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).

Gestione dei rischi

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, non essendo più operativa. 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.

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.
- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: Come anticipato, l'IFRS 9 ha sostituito lo IAS 39 relativamente al modello di impairment. Sotto il modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di default che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (forward looking).
- *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.

Per quanto riguarda la descrizione dei cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima si rimanda a quanto descritto nelle note illustrative del consolidato.



Tutti gli importi sono in migliaia di euro

Attività

1. Attività immateriali a vita definita

	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2018
Altre	24			(6)	18
	24			(6)	18

2. Immobili, impianti e macchinari

Costo storico	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Comm.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01/01/2017	20.460	37.890	2.509	292	122	61.273
Incrementi	-	173	-	7	-	180
Decrementi	(5.964)	(19.770)	(987)	(77)	-	(26.798)
31/12/2017	14.496	18.293	1.522	222	122	34.655
01/01/2018	14.496	18.293	1.522	222	122	34.655
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	(1)	(2)	-	(18)	-	(21)
31/12/2018	14.495	18.291	1.522	204	122	34.634
Ammortamento e Perdite durevoli	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Comm.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
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
01/01/2018	13.271	18.293	1.522	216	-	33.302
Incrementi	46	-	-	1	-	47
Decrementi	-	(2)	-	(13)	-	(15)
31/12/2018	13.317	18.291	1.522	204	-	33.334
Valore Netto						
01/01/2017	4.192	642	-	-	122	4.956
31/12/2017	1.225	-	-	6	122	1.353
31/12/2018	1.178	-	-	-	122	1.300

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

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 19.



3. Investimenti in Partecipazioni

	31/12/2017	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	31/12/2018
Imprese Controllate	90.510	13	(8)	90.515
Imprese Collegate	10	(2)	-	8
Altre Imprese	1	-	-	1
Totale	90.521	11	(8)	90.524

Le partecipazioni in Imprese Controllate risultano essere:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2017	Acquisizioni/dismissioni	Altre Variazioni	Valore contabile al 31/12/2017	% di possesso	Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2017	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2017
Ind 2004 Srl	99,99	6	4	(10)	0	99,99	(35)	35
Vianini Energia Srl	99,99	6	4	(3)	7	99,99	7	-
Domus Italia SpA	100	90.564	-	(61)	90.503	100	89.757	746
		90.576	8	(74)	90.510			

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2018	Acquisizioni/dismissioni	Altre variazioni	Valore contabile al 31/12/2018	% di possesso	Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2018	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2018
Ind 2004 Srl	99,99	-	10	(3)	7	99,99	7	-
Vianini Energia Srl	99,99	7	3	(5)	5	99,99	5	-
Domus Italia SpA	100	90.503	-	-	90.503	100	93.657	(3.154)
		90.510	13	(8)	90.515			

Il management valuta la recuperabilità del valore del Gruppo Domus Italia avvalendosi di perizie effettuate da esperti indipendenti che determinano il Fair Value degli immobili.

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.

Le partecipazioni in Imprese Collegate sono costituite:

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	

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2018	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31/12/2018	% di possesso
Angitola Scarl in Liquidaz.	50,00	8	-	-	8	50,00
Rofin 2008 Srl	20,00	2	(2)	-	-	20,00
		10	(2)	-	8	



Nel corso del 2018 è stata liquidata la società Rofin 2008 Srl.

Le partecipazioni in Altre Imprese sono costituite:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2017	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre Variazioni	Valore contabile al 31/12/2017	% 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	14.336	(14.336)		-	8,10
		14.338	(14.337)		1	

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2018	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre Variazioni	Valore contabile al 31/12/2018	% di possesso
Consorzio EUROFER	19,50	1	-	-	1	19,50
		1	-		1	

4. Attività finanziarie non correnti

La voce include 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.

Le imposte differite attive sono pari a 514 mila euro (555 mila euro nel 2017) e sono accertate, principalmente, in relazione a fondi tassati fiscalmente e alle perdite fiscali di esercizio.

Le imposte differite passive (115 mila euro) sono costituite essenzialmente da imposte differite accertate in relazione alla maggiore quota degli ammortamenti fiscalmente deducibili.

L'utilizzo di tali accantonamenti si prevede possa verificarsi oltre l'esercizio successivo.

<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

<i>in migliaia di Euro</i>	01/01/2018	Accantonamenti a conto economico	Utilizzi a conto economico	Altre variazioni a Patrimonio Netto	31/12/2018
Imposte differite attive					
Perdite esercizi precedenti	173	-	-	-	173
Altri	382	25	(56)	(10)	341
Totale	555	25	(56)	(10)	514
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	-	115
Totale	115	-	-	-	115



Le altre variazioni a Patrimonio Netto sono da ricondurre alle imposte calcolate sull'effetto fiscale della riserva di attuazione 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>	31.12.2018	31.12.2017
Ires a credito	5	5
Debiti lordi per IRAP	-	(4)
Acconti versati	25	-
Altri crediti vs Erario	44	-
Totale	74	1

Le imposte sono così composte:

	2018	2017
Imposte		
IRAP	-	(63)
Imposta esercizi precedenti	1	-
Onere (Provento) da Consolidato Fiscale	(490)	(662)
Imposte correnti	(489)	(725)
Imposte differite	-	-
Imposte anticipate	31	117
Totale imposte	(458)	(608)

Le imposte sono così suddivise:

	2018	2017
IRES corrente e differita	(463)	(545)
IRAP corrente e differita	5	(63)
	(458)	(608)

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 490 mila euro. La riconciliazione dell'aliquota teorica ed effettiva risulta la seguente:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
IRES				
Risultato ante imposte	(2.084)	24,00%	(11.166)	24,00%
Onere fiscale teorico	-	(500)	-	(2.680)
Imposte indeducibili	150		222	
Svalutazione partecipazioni	5		8.744	
Altro	-		(71)	
Totale	155		8.895	
Onere (Provento) fiscale effettivo	(1.929)		(2.271)	
	(463)	22,22%	(545)	4,88%



6. Rimanenze

Le rimanenze al 31 dicembre 2018 sono pari a 195 mila euro (247 mila euro al 31 dicembre 2017) e sono rappresentate principalmente da materie prime, sussidiarie e di consumo.

	31.12.2018	31.12.2017
Materie prime, sussidiarie e di consumo	750	802
Prodotti finiti	475	475
Fondo svalutazione	(1.030)	(1.030)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	195	247

La diminuzione delle rimanenze di materie prime è interamente attribuibile alla vendita di parte delle giacenze presenti tutt'ora negli stabilimenti inattivi.

7. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	31.12.2018	31.12.2017
Crediti verso clienti	2.128	2.642
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(711)	(546)
Anticipi a fornitori	-	30
Crediti verso clienti > 12 mesi	184	135
Crediti verso clienti	1.601	2.261
Crediti verso imprese Controllate	65	65
Crediti verso correlate	-	74
Crediti verso Altre imprese del Gruppo	88	110
Crediti verso correlate	153	249
Totale crediti commerciali	1.754	2.510

Il fondo svalutazione crediti ha subito un incremento nel corso del 2018 dovuto alla valutazione sulla recuperabilità dei crediti iscritti.

I Crediti verso Clienti sono riferiti a clienti nazionali.

I Crediti commerciali verso Correlate riguardano la controllata Vianini Energia S.r.l. (65 mila Euro) e la correlata Vianini Lavori S.p.A. (88 mila Euro).

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
31/12/2017	-	-	-	7	3.049	3.056	3.056	(546)	2.510
31/12/2018	-	-	-	-	2.465	2.465	2.465	(711)	1.754



8. Attività finanziarie correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Attività finanziarie verso controllate	115	159
Attività finanziarie verso correlate	115	159
Risconti attivi su fidejussioni	1	1
Attività finanziarie verso terzi	1	1
Totale attività finanziarie correnti	116	160

Le attività finanziarie verso le Imprese correlate sono riferibili a finanziamenti rimborsabili a richiesta del finanziatore, con scadenza 31 dicembre 2019, erogati nei confronti della controllata IND 2004 (33 mila euro) e Vianini Energia Srl (82 mila Euro).

9. Altre attività correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Crediti verso altri	176	395
Altre Attività correnti verso terzi	176	395
Crediti verso Controllanti	2.919	2.365
Altre Attività correnti verso correlate	2.919	2.365
Totale altre attività correnti	3.095	2.760

I crediti verso controllanti comprendono i crediti verso FGC S.p.A. (147 mila Euro) per l'adesione al consolidato IVA e verso la Caltagirone S.p.A. per il consolidato fiscale (407 mila Euro), per il consolidato IVA fino a tutto l'esercizio 2017 (1,49 mln di Euro) e per il residuo corrispettivo sulla vendita della PARTED 1982 S.p.A. (873 mila Euro).

10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31.12.2018	31.12.2017
Depositi bancari e postali	52	16
Depositi bancari e postali Vs. parti correlate	-	1
Denaro e valori in cassa	10	13
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	62	30

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



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

11. 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 58,87 milioni di euro (63,87 milioni di euro al 31 dicembre 2017), sono costituite dalle seguenti voci:

	31.12.2018	31.12.2017
Riserva da rivalutazione monetaria	6.267	6.267
Riserva Legale	4.264	4.264
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Riserva contributi in conto capitale	4.152	4.152
Riserva plusvalenza vendita azioni proprie	2.679	2.679
Altre riserve	367	365
Utili (perdite) a nuovo	2.891	7.885
Totale Altre Riserve	58.875	63.867

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 2018

	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	-	-
Riserva Plusvalenze vendite azioni proprie	2.679	A B C	2.679	-	-
Riserva contributi industriali	4.152	A B C	4.152	-	-
Altre riserve	367	-	-	-	-
Utili portati a nuovo	11.172	A B C	11.172	3.181 (2)	3.913 (1)
Perdite portate a nuovo	(8.280)	-	-	-	-
TOTALE DISPONIBILE	88.981		62.525	-	-
Quota non distribuibile	-		8.280		
RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE	-		54.245	-	-



A Per aumento di capitale

B Per copertura perdite

C Per distribuzione ai soci

(1) Utilizzata per distribuzione dividendi del 2015 (602), del 2016 (1.505), del 2017 (1.806)

(2) Copertura delle perdite del 2017

Nel corso dell'esercizio si è distribuito agli azionisti, in attuazione della delibera assembleare del 18 aprile 2018, un dividendo nella misura di 0,06 euro per ogni azione ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

12. 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 %	31.12.2018	31.12.2017
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,55%	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:

	31.12.2018	31.12.2017
Passività netta al 1 gennaio	48	272
Costo corrente dell'esercizio	7	12
Rivalutazione (Interest Cost)	1	4
(Utili) / Perdite attuariali	(5)	(18)
Variazioni per passività cedute	-	(136)
(Prestazioni pagate)	(37)	(86)
Passività netta al 31 dicembre	14	48

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

	2018	2017
Salari e stipendi	144	162
Oneri sociali	63	60
Accantonamento per TFR	7	12
Accantonamento fondi previdenza complementare	-	5
Totale costi del personale	214	239



Forza lavoro

	31.12.2018	31.12.2017	Media 2018	Media 2017
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	-	1	1	1
Operai	-	-	-	13
Totale	1	2	2	15

13. Fondi Correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Altri fondi rischi ed oneri a B/T	860	957
	860	957

I fondi correnti sono costituiti principalmente da un fondo rischi pari a 800mila euro accantonato a fronte di un 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 e secondo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della somma di circa 1,6 milioni di euro (la cui esecutività è stata sospesa) oltre gli interessi di legge, a titolo di risarcimento del danno. La Società, supportata dal parere dei legali, ha presentato ricorso per cassazione ed ha inoltre ritenuto congruo l'accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna considerato che sussistono i presupposti per una definizione transitiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

14. Debiti commerciali

	31.12.2018	31.12.2017
Debiti verso fornitori	468	957
Acconti	-	201
Debiti commerciali verso terzi	468	1.158
Debiti verso società controllanti	-	50
Debiti verso società collegate	14	53
Debiti verso imprese correlate	33	31
Debiti commerciali verso correlate	47	134
	515	1.292

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

I debiti verso fornitori sono riferiti a fornitori nazionali ed includono 221 mila Euro di fatture da ricevere.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.



15. Passività finanziarie correnti

Debiti finanziari correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Debiti verso banche	8.380	508
Debiti finanziari verso correlate	-	3.700
	8.380	4.208

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 regolati sulla base di tassi variabili. Si segnala che il tasso medio per il 2018 è pari al 0,13%.

16. Altre Passività correnti

	31.12.2018	31.12.2017
Debiti verso istituti previdenziali	15	17
Debiti verso il personale	4	19
Debiti per IVA	141	141
Debiti per ritenute e Irpef	18	71
Debiti verso altri	240	440
Altri Debiti verso terzi	418	688
Altri debiti verso Imprese Controllate	1	1
Altri debiti verso Controllanti	-	84
Altri Debiti verso imprese correlate	1	85
	419	773

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

17. Ricavi operativi

	2018	2017
Altri ricavi	273	47
Totale Ricavi operativi	273	47

18. Costi Operativi

	2018	2017
Acquisti materie prime	-	8
Variazioni rimanenze	52	-
Costi per materie prime	52	8
Consulenze	193	341
Assicurazioni	148	75
Amministratori e Sindaci	219	292
Prestazioni di servizio varie	601	964
Costi per servizi	1.161	1.672
Fitti	21	21
Altri	53	52
Totale costi per godimento beni di terzi	74	73
Imposte indirette	405	242
Oneri diversi di gestione terzi	65	65
Totale altri costi	470	307
Totale altri costi operativi	1.705	2.052

Gli altri costi operativi registrano un incremento dovuto al pagamento di una cartella esattoriale per TARES risalente agli anni 2007-2012.

Per i costi operativi del personale si rinvia alla nota n. 12.

19. Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti

	2018	2017
Ammortamenti Imm. Immateriali	6	6
Ammortamenti Imm. Materiali	47	46
Accantonamenti fondo rischi	60	-
Accantonamento fondo svalut. crediti	195	-
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	308	52



20. Risultato netto della gestione finanziaria

	2018	2017
Interessi attivi su depositi bancari	-	1
Totale proventi finanziari	-	1

	2018	2017
Svalutazione di partecipazioni	(8)	(47)
Minusvalenza su cessione partecipazioni	-	(8.696)
Interessi passivi su debiti verso banche	(13)	(75)
Altri interessi passivi	(23)	(4)
Commissioni e spese bancarie	(16)	(18)
Altri	(19)	(21)
Totale oneri finanziari	(79)	(8.861)
Totale netto Gestione finanziaria	(79)	8.860

Il risultato della gestione finanziaria dell'esercizio 2017 includeva la minusvalenza pari a 8,7 milioni di euro relativa alla cessione della partecipazione nella correlata Parted 1982 SpA.

Le svalutazioni di partecipazioni riguardano le perdite registrate dalla Società Controllata Vianini Energia Srl per Euro 3 mila e dalla IND 2004 per Euro 5 mila.

21. Risultato delle attività operative cessate

Per maggiori informazioni riguardo al risultato delle attività operative cessate, riferite all'esercizio 2017, si fa riferimento alle note esplicative al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

Altre Informazioni

22. 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.



31.12.2017 (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		184		249	2.510	9,92%
Attività finanziarie correnti		159				159	160	99,38%
Altre attività correnti	2.365					2.365	2.760	85,69%
Disponibilità liquide					1	1	30	3,33%
Debiti commerciali	50		53	31		134	1.292	10,37%
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				8.696	19	8.715	8.861	98,35%
Rapporti patrimoniali								
Crediti commerciali		65		88		153	1.754	8,72%
Attività finanziarie correnti		115				115	116	99,14%
Altre attività correnti	2.919					2.919	3.095	94,31%
Debiti commerciali			14	33		47	515	9,13%
Altre passività correnti		1				1	419	0,24%
Rapporti economici								
Altri ricavi operativi				24		24	273	8,79%
Altri costi operativi				96		96	1.705	5,63%

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i Crediti finanziari sono relativi alla quota del finanziamento soci concesso a titolo gratuito alla Vianini Energia Srl (82 mila Euro) e alla IND 2004 Srl (33 mila Euro);
- le altre attività correnti sono relative ai crediti verso la Caltagirone S.p.A. e FGC S.p.A. descritti alla nota n. 9.
- i costi operativi per 96 mila euro riguardano le prestazioni di servizi offerte da società del gruppo, di cui 53 mila Euro riguardano il canone di locazione della sede addebitato dalla società correlata ICAL 2 S.p.A.

Transazioni con amministratori, sindaci e personale dirigente delle aziende del 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.vianinipa.com/assemblea-azionisti/2019/>.

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.

23. Informativa per settori di attività

La Vianini S.p.A. a seguito della cessione del ramo d'azienda 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.

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.

	31.12.2018	31.12.2017
A. Cassa	10	13
B. Altre disponibilità liquide	52	17
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	62	30
E. Crediti finanziari correnti	116	160
F. Debiti bancari correnti	8.380	4.208
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H. Altri debiti finanziari correnti	-	-
I. Indebitamento finanziario corrente (F+G+H)	8.380	4.208
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I-E-D)	8.202	4.018
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)	8.202	4.018

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 2018 ammontano a circa 33 mila euro, di cui 1 mila euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770 e 6 mila euro allo svolgimento delle attività di revisione sulla situazione patrimoniale e finanziaria predisposta ai fini del consolidato semestrale abbreviato, senza considerare il contributo CONSOB e le spese vive.

25. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Non si segnalano eventi di rilevante interesse.

26. Proposte all'Assemblea

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 1.626.129.



Il Consiglio di Amministrazione 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 20 maggio 2019 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 21 maggio 2019 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 22 maggio 2019 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00195 VIA MONTELLO,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 2018.
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, 7 marzo 2019

Il Presidente

F.to Albino Majore

Il Dirigente Preposto

F.to Rosario Testa

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 2018.
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, 7 marzo 2019

Il Presidente

Il Dirigente Preposto

F.to Albino Majore

F.to Rosario Testa

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)

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**”) 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 2018.

Il Collegio sindacale 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 2018, 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 sindacale 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 il Revisore legale, 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 6 riunioni del Collegio, assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione che sono state tenute in numero complessivo di 3 e con la partecipazione del Collegio Sindacale alla Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 18 aprile 2018. Si precisa, inoltre, che nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute da Revisore legale, 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.
Non si segnalano operazioni ed eventi di particolare rilevanza nel 2018 né 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;
- ai sensi dell'art. 151, commi 1 e 2, del TUF, ha avuto uno scambio di informazioni con i Collegi Sindacali delle società direttamente controllate.
- ha ricevuto dall'Organismo di Vigilanza (di seguito, l'"OdV") informazioni circa la propria attività, dalla quale non risultano anomalie o fatti significativi censurabili;

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 Sindacale non ha riscontrato operazioni significative atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate infragruppo e non infragruppo.

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. 26 del bilancio consolidato e in quella n. 22 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.

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 D.Lgs. 39/2010 si segnala quanto segue.

A) Informativa al Consiglio di Amministrazione sull'esito della revisione legale e sulla relazione aggiuntiva di cui all'art. 11 del Regolamento europeo (Reg. UE 537/2014)

Il Collegio rappresenta che la società di revisione KPMG S.p.A. ha rilasciato in data 25 marzo 2019 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.

Relativamente all'esercizio precedente, il Collegio Sindacale ha provveduto ad informare il Consiglio di Amministrazione in merito agli esiti della revisione legale nella riunione del 30 maggio 2018.

B) 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 9 marzo 2018 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 7 marzo 2019, 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.

C) Attività di vigilanza sull'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio

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 7 marzo 2019, 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 2018, 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 annuale dell’ODV del 26 febbraio 2019 riferita alle attività svolte nel 2018 e non ha osservazioni da riferire in proposito nella presente relazione.

D) Attività di vigilanza sulla revisione legale del bilancio d’esercizio e del bilancio consolidato

- 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 Sindacale: (i) ha analizzato l’attività svolta dalla società di revisione e, in particolare, l’impianto metodologico, l’approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio e la pianificazione del lavoro di revisione; (ii) ha condiviso con la società di revisione le problematiche relative ai rischi aziendali, potendo così apprezzare l’adeguatezza della risposta pianificata dal revisore in termini di approccio di revisione con i profili, strutturali e di rischio, della Società e del Gruppo;
- la KPMG S.p.A. ha emesso in data 25 marzo 2019 la relazione sulla revisione del bilancio d’esercizio e la relazione sulla revisione del bilancio consolidato. Sul punto si rappresenta che:
 - entrambe le relazioni contengono: (i) il giudizio di rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Vianini S.p.A. e del Gruppo al 31 dicembre 2018, 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; (ii) la descrizione degli aspetti chiave della revisione e le procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave; (iii) il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d’esercizio e consolidato al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge; (iv) il giudizio di coerenza di alcune specifiche informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/1998 con il bilancio d’esercizio e consolidato al 31 dicembre 2018; (v) la conferma che il giudizio sul bilancio d’esercizio e il giudizio sul bilancio consolidato espresso nelle rispettive relazioni sono in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata allo scrivente Collegio Sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell’art. 11 del Regolamento europeo;
 - le citate relazioni non contengono rilievi né richiami di informativa;

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..

E) Indipendenza della Società di Revisione

Il Collegio Sindacale ha vigilato, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, sull'indipendenza della società di revisione KPMG S.p.A., verificando la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo contabile prestati alla Vianini S.p.A. e alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti al network della medesima.

Nella relazione finanziaria annuale al bilancio, al quale si rinvia, è stata data completa informativa sui compensi corrisposti dalla Vianini S.p.A. e dalle sue controllate alla società di revisione KPMG S.p.A., inclusa la sua rete, ai sensi dell'articolo 149 duodecies del Regolamento Emittenti.

I compensi corrisposti nel 2018, senza considerare il contributo Consob e le spese vive, sono:

Revisione contabile € 86mila
Servizi di attestazione € 4 mila
Altri servizi € 8 mila

Si precisa che nell'ambito della categoria "Altri servizi" (diversi dalla revisione contabile e dai servizi di attestazione) gli € 8 mila sono relativi all'incarico relativo alla certificazione dei *covenants* per il quale il Collegio ha dato il proprio nulla osta. L'incidenza degli "Altri servizi" rispetto alla "Revisione contabile" e ai "Servizi di attestazione (connessi alla revisione contabile)" è pertanto pari all'8,89%.

Alla luce di quanto esposto, il Collegio ritiene quindi sussistente il requisito di indipendenza della società di revisione KPMG S.p.A., che ha fornito, con lettera allegata alla Relazione aggiuntiva ex art. 11 del regolamento europeo, conferma annuale della 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.

Omissioni o fatti censurabili, altri pareri resi, azioni intraprese

Il Collegio dà atto che:

- ha espresso parere favorevole alla conferma del Dott. Rosario Testa dell'incarico di dirigente preposto;
- 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 2018, 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.

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.

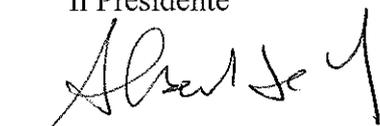
Proposta all'Assemblea

Sulla base di quanto precede a parere del Collegio nulla osta all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2018 ed il Collegio non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di riportare a nuovo la perdita di esercizio nonché di distribuire un dividendo mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Roma, 25 marzo 2019

Per Il Collegio Sindacale

Il Presidente



Alberto De Nigro



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 2018, 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 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 2018, 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.

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 2018 include investimenti immobiliari per €276.860 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. (già Vianini Industria 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 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 contabile, 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 2018, 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 2018 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 2018 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, 25 marzo 2019

KPMG S.p.A.

Marcella Ballistreri
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 e finanziaria al 31 dicembre 2018, 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 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 2018, 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.

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 "Investimenti in Partecipazioni".

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2018 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 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 recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate 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 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.

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. (già Vianini Industria 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 contabile, 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 2018, 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 2018 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 2018 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, 25 marzo 2019

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio