



**VIANINI** SpA

**Relazione Finanziaria Annuale**  
**31 dicembre 2019**

---



PAGINA IN BIANCO



## **ASSEMBLEA DEL 23 APRILE 2020**

### **ORDINE DEL GIORNO**

1. Presentazione del Bilancio di Esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019, corredati dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Sindaci e della Società di Revisione; deliberazioni conseguenti;
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2020 – 2021 e 2022, previa determinazione del numero dei componenti e relativo compenso;
3. Nomina del Collegio dei Sindaci per il triennio 2020 – 2021 e 2022 e determinazione degli emolumenti relativi;
4. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2022 - 2030; deliberazioni conseguenti;
5. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; deliberazioni conseguenti.



PAGINA IN BIANCO



## **Cariche sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

*Presidente*

Elena De Simone

*Consiglieri*

Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso  
Malwina Kozikowska  
Marco Longo \*  
Lupo Rattazzi \*  
Luigi Rossetti \*  
Cristina Sgubin \*

### **Collegio dei Sindaci**

*Presidente*

Alberto De Nigro

*Sindaci Effettivi*

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.



## **Indice**

<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2019</b>	<b>9</b>
<b>BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2019</b>	<b>22</b>
<b>NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>29</b>
<b>ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2019</b>	<b>94</b>
<b>BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2019</b>	<b>95</b>
<b>NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO</b>	<b>103</b>



PAGINA IN BIANCO



## **RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2019**

### **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 2019, 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 2019.

Il perimetro di consolidamento al 31 dicembre 2019 ha subito variazioni rispetto allo stesso periodo del 2018 a seguito dell’operazione straordinaria che ha previsto la scissione non proporzionale e asimmetrica della società controllata Domus Roma 15 Srl in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione denominata Immobili Residenziali S.r.l. In particolare, tale operazione ha comportato l’assegnazione da parte di Domus Roma, in favore della società beneficiaria, del ramo d’azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili ed il mantenimento in capo alla società scissa di tutti gli elementi patrimoniali riguardanti il settore della locazione di beni immobili. La società beneficiaria, secondo il rapporto di cambio determinato dal Consiglio di Amministrazione della Domus Roma 15 Srl è stata successivamente attribuita al socio di minoranza, Unione Generale Immobiliare S.r.l., parte correlata, e pertanto, al 31 dicembre 2019, il Patrimonio Netto della controllata Domus Roma 15 Srl risulta essere interamente di competenza degli azionisti del Gruppo Vianini. Si rinvia al successivo paragrafo “Rapporti con imprese correlate” per ulteriori informazioni su tale operazione.

Antecedentemente a tale operazione, inoltre, è stata perfezionata in data 24 luglio 2019, l’operazione di fusione inversa di Domus Italia 2 Srl in Domus Roma 15 Srl. Tale operazione non ha avuto tuttavia effetti sul bilancio consolidato, trattandosi di un’operazione tra società sotto comune controllo.

\* \* \* \* \*



## INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

### Situazione del Gruppo ed andamento della gestione

A seguito della scissione del ramo vendite relativo alla controllata Domus Roma 15 Srl, il Gruppo ha rappresentato gli effetti della scissione come discontinued operations, ai sensi del principio contabile IFRS 5; ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2018 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio.

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2019 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente:

<i>valori in migliaia di euro</i>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018 Riclassificato</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>	<b>31.12.2018 Pubblicato</b>
<b>Ricavi operativi</b>	<b>12.481</b>	<b>19.330</b>	<b>(6.849)</b>	<b>(35,4%)</b>	<b>23.024</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(4.593)</b>	<b>(6.587)</b>	<b>1.994</b>	<b>30,3%</b>	<b>(9.691)</b>
Costi per materie prime	(3)	(738)	735	99,6%	(866)
Costo del lavoro	(381)	(452)	71	15,7%	(452)
Altri costi operativi	(4.209)	(5.397)	1.188	22,0%	(8.373)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>7.888</b>	<b>12.743</b>	<b>(4.855)</b>	<b>(38,1%)</b>	<b>13.333</b>
Ammortamenti, accantonamenti e sval.	(1.329)	(509)	(820)	(161,1%)	(509)
<b>Reddito Operativo</b>	<b>6.559</b>	<b>12.234</b>	<b>(5.675)</b>	<b>(46,4%)</b>	<b>12.824</b>
Proventi finanziari	4.015	1	4.014	n.a.	1
Oneri finanziari	(6.445)	(5.854)	(591)	(10,1%)	(6.095)
<b>Risultato Gestione Finanziaria</b>	<b>(2.430)</b>	<b>(5.853)</b>	<b>3.423</b>	<b>58,5%</b>	<b>(6.094)</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>4.129</b>	<b>6.381</b>	<b>(2.252)</b>	<b>(35,3%)</b>	<b>6.730</b>
Imposte	(1.720)	(2.054)	334	16,3%	(2.154)
<b>Risultato delle Attività Continuative</b>	<b>2.409</b>	<b>4.327</b>	<b>(1.918)</b>	<b>(44,3%)</b>	<b>4.576</b>
Risultato delle attività cedute o cessate	(87)	249	(336)	(134,9%)	-
<b>Risultato del periodo</b>	<b>2.322</b>	<b>4.576</b>	<b>(2.254)</b>	<b>(49,3%)</b>	<b>4.576</b>
Quota delle minoranze	-	2.705	(2.705)	(100,0%)	2.705
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>2.322</b>	<b>1.871</b>	<b>451</b>	<b>24,1%</b>	<b>1.871</b>

Il Gruppo Vianini prosegue positivamente nella sua missione costituita esclusivamente dall'attività immobiliare svolta dal Gruppo Domus e chiude l'esercizio 2019 con un risultato positivo pari a 2,3 milioni di euro (4,6 milioni di euro al 31 dicembre 2018 di cui di competenza del gruppo 1,9 milioni di euro). Il Gruppo Domus contribuisce a tale risultato per 3,6 milioni di euro.

I ricavi operativi, pari a 12,5 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalla locazione immobiliare per 11,6 milioni di euro (10,1 milioni di euro al 31



dicembre 2018). I ricavi, nel corrispondente periodo del 2018, erano influenzati positivamente dalla valutazione al fair value degli immobili destinati alla locazione pari a 6,6 milioni di euro.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 7,9 milioni di euro (12,7 milioni di euro al 31 dicembre 2018); l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 9,1 milioni di euro (14,5 milioni di euro al 31 dicembre 2018).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 2,4 milioni di euro (negativo per 5,9 milioni di euro nell'esercizio 2018), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Si evidenzia che tra i proventi finanziari dell'esercizio 2019, in accordo a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9, sono presenti 4 milioni di euro relativi all'effetto positivo della rinegoziazione del tasso e della durata di alcuni contratti di finanziamento in essere.

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2019 è il seguente:

*in migliaia di Euro*

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Attività finanziarie correnti	1	1
Disp.liquide e mezzi equivalenti	7.278	6.397
Passività finanziarie non correnti	(160.524)	(205.045)
Passività finanziarie correnti	(15.853)	(40.137)
<b>Posizione Finanziaria Netta<sup>1</sup></b>	<b>(169.098)</b>	<b>(238.784)</b>

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 169,1 milioni di euro (238,8 milioni di euro al 31 dicembre 2018), di cui 158,5 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 della scissione del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili assegnati alla società beneficiaria di nuova costituzione (le passività finanziarie trasferite ammontano a 53,4 milioni di euro).

<sup>1</sup> 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.



## Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo è passato da 101,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a 109,2 milioni di euro al 31 dicembre 2019; l'incremento è attribuibile principalmente alla variazione di perimetro derivante dagli effetti dell'operazione straordinaria descritta in precedenza per 7,7 milioni di euro e al risultato dell'esercizio.

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

	2019	2018
<b>Equity Ratio</b> ( <i>Patrimonio Netto/totale attivo</i> )	0,4	0,4
<b>Indice di struttura 1°</b> ( <i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i> )	0,4	0,6
<b>Indice di liquidità</b> ( <i>Attività correnti/Passività correnti</i> )	0,9	3,0
<b>ROI</b> ( <i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i> )*	2,2	3,0
<b>ROE</b> ( <i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i> )*	2,2	2,8

\* 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.

Il decremento dell'indice di liquidità rispetto al 31 dicembre 2018 è riconducibile principalmente alla scissione del ramo d'azienda relativo alle vendite che ha comportato una riduzione delle rimanenze e, quindi, delle attività correnti, per 103,6 milioni di euro.

L'indice ROI risulta in diminuzione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, caratterizzato quest'ultimo dalla valorizzazione al fair value di alcuni immobili ultimati e destinati alla locazione, come precedentemente evidenziato; l'indice ROE risulta in diminuzione principalmente per effetto della diminuzione del risultato d'esercizio.

## Rapporti con imprese correlate

Il Consiglio di Amministrazione della controllata Domus Roma 15 Srl tenutosi in data 25 novembre 2019 ha deliberato la scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili e il mantenimento in



capo a Domus Roma di tutti gli elementi patrimoniali riguardanti il settore della locazione di beni immobili.

Tale scissione si colloca nell'ambito di un ampio processo di riorganizzazione societaria del gruppo Domus ed è motivata dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria focalizzando la propria mission sulle attività connesse alla locazione.

In conseguenza di tale operazione straordinaria, il capitale sociale della costituenda società beneficiaria è stato assegnato, secondo il rapporto di cambio determinato dagli amministratori della società scissa, alla Unione Generale Immobiliare S.r.l., fino a quel momento socio di minoranza di Domus Roma 15; l'operazione costituisce un'operazione con parti correlate in quanto la società scissa e la società beneficiaria sono parti correlate rispetto a Vianini essendo sottoposte, insieme a Vianini, a comune controllo di FGC S.p.A.; inoltre, l'operazione si configura quale operazione tra parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi del Regolamento Consob e della procedura "Operazioni con Parti Correlate" di Vianini SpA.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Vianini SpA tenutosi in data 25 novembre 2019 ha assunto le delibere di propria competenza in merito all'operazione, previo motivato parere favorevole reso all'unanimità dal Comitato Amministratori Indipendenti di Vianini. Per tutte le altre informazioni inerenti l'operazione, si può fare riferimento al comunicato e al documento informativo pubblicati sul sito [www.vianinispaspa.it](http://www.vianinispaspa.it)

Le altre informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2019 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; l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2019, seppure in un contesto economico debole, si è confermato positivo. Nel 2019 si è confermato il trend positivo dei volumi transati anche se stentano a rialzarsi le quotazioni.

- *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 2019 ammontano a 160 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 la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

### **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**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, nel corso del mese di gennaio 2020, è risultato conclamato l'insorgere del nuovo virus c.d. COVID 19, con un'epidemia che si è velocemente trasmessa in molti Paesi del mondo, definita dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "situazione pandemica".

L'Italia rappresenta, al momento di emissione del presente documento, uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale e prima tra i Paesi europei. Ciò ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte delle autorità Governative di una serie di provvedimenti severi, limitando non solo la circolazione delle persone, ma a volte anche di beni e servizi, tesi al contenimento del rischio di ulteriore espansione del Coronavirus presso la popolazione italiana.

La Società ha preso atto che l'emergenza COVID-19 verosimilmente produrrà effetti sul regolare e ordinario svolgimento delle attività aziendali, pur in presenza delle azioni mitigative già tempestivamente poste in essere dalla Società e volte principalmente a garantire la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori.

La Società, al riguardo, ha ritenuto che l'andamento dell'emergenza accompagnato dalle incertezze legate agli ulteriori sviluppi in termini di impatto sulla salute pubblica e, conseguentemente, sul tessuto produttivo, economico e sociale del Paese non permetta allo



stato attuale ogni approssimazione di quantificazione degli effetti sull'andamento 2020 del Gruppo.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

L'operazione straordinaria intervenuta nel corso dell'esercizio che ha comportato la scissione del ramo vendite, come già descritto in precedenza, si colloca nell'ambito di un più ampio processo di riorganizzazione societaria del gruppo Domus, realizzatosi nel 2019, ed è motivata dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria focalizzando la propria mission sulle attività connesse alla locazione.

Nel corso del 2020 proseguiranno, infine, le attività finalizzate alla dismissione degli asset correnti non strategici.

Con riferimento agli impatti derivanti dall'epidemia del virus c.d. COVID 19, si veda quanto riportato nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

### **Altre informazioni**

Alla data di chiusura dell'esercizio 2019 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 unità nel 2018) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri. La media degli addetti nei dodici mesi del 2019 risulta essere di 6 unità (7 unità nel 2018).

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 2019 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente.

<i>Valori in migliaia di euro</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Var.</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>47</b>	<b>273</b>	<b>-226</b>	<b>-82,78%</b>
Costi per materie prime	0	-52	52	n.a.
Costi del Personale	-144	-214	70	-32,71%
Altri Costi operativi	-1.103	-1.704	601	-35,27%
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>-1.247</b>	<b>-1.970</b>	<b>723</b>	<b>-36,70%</b>
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>-1.200</b>	<b>-1.697</b>	<b>497</b>	<b>-29,29%</b>
Amm.,Accantonamenti e Svalutazioni	-402	-308	-94	30,52%
<b>Risultato Operativo</b>	<b>-1.602</b>	<b>-2.005</b>	<b>403</b>	<b>-20,10%</b>
Oneri finanziari	-70	-79	9	-11,39%
<b>Risultato della Gestione Finanziaria</b>	<b>-70</b>	<b>-79</b>	<b>9</b>	<b>-11,39%</b>
<b>Risultato ante Imposte</b>	<b>-1.672</b>	<b>-2.084</b>	<b>412</b>	<b>-19,77%</b>
Imposte	396	458	-62	-13,54%
<b>Risultato delle attività continuative</b>	<b>-1.276</b>	<b>-1.626</b>	<b>350</b>	<b>-21,53%</b>
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>-1.276</b>	<b>-1.626</b>	<b>350</b>	<b>-21,53%</b>

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

Il Risultato della gestione finanziaria è negativo per 70 mila euro (negativo per 79 mila euro al 31 dicembre 2018).

Il Bilancio separato al 31 dicembre 2019 della Vianini SpA rileva una perdita di 1,3 milioni di euro (perdita di 1,6 milioni di euro del 31 dicembre 2018).

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2019, pari a 84,3 milioni di euro, si decrementa rispetto all'esercizio precedente (87,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018) 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>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Attività finanziarie correnti	109	116
Disp. Liquide e mezzi equivalenti	4	62
Passività finanziarie correnti	(10.562)	(8.380)
<b>Posizione finanziaria netta<sup>2</sup></b>	<b>(10.449)</b>	<b>(8.202)</b>
<b>(Indebitamento Finanziario Netto)</b>		

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2019, pari a 10,4 milioni di euro, risulta in aumento di 2,2 milioni di euro rispetto agli 8,2 milioni registrati al 31 dicembre 2018 per effetto principalmente della distribuzione di dividendi (1,8 milioni di euro) e dell'andamento negativo del flusso di cassa derivante dalle attività operative e di investimento.

### **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 2019 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.

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 7 marzo 2019 ha confermato anche per il 2019 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società al Dott. Rosario Testa.

<sup>2</sup> 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



Il Consiglio di Amministrazione del 6 maggio 2019 ha preso atto delle dimissioni dalla carica di Consigliere e Presidente di Albino Majore e ha nominato l'Avv. Elena De Simone, precedentemente Amministratore Delegato, Presidente della Società attribuendole le relative deleghe. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di non procedere alla nomina di un nuovo Amministratore Delegato.

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.vianinisp.com/assemblea-azionisti/2020/>.

## **Altre informazioni**

Alla data di chiusura dell'esercizio 2019 Vianini Spa contava alle proprie dipendenze 1 sola unità (1 unità nel 2018) con la qualifica di dirigente. La media degli addetti nei dodici mesi del 2019 risulta essere di 1 unità (1 unità nel 2018).

È messa a disposizione presso la sede sociale e sul sito Internet della società <http://www.vianinisp.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 2019 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 1.275.902.

Il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323 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 18 maggio 2020 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 19 maggio 2020 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 20 maggio 2020 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

Roma, 9 marzo 2020

**P. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**Il Presidente**

***Elena De Simone***



## 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
<b>Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo della società controllante</b>	<b>(1.626)</b>	<b>87.354</b>
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
<b>Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato</b>	<b>1.871</b>	<b>101.373</b>

  

	31.12.2019	
	Risultato del periodo	Patrimonio Netto
<b>Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo della società controllante</b>	<b>(1.276)</b>	<b>84.272</b>
Effetto del consolidamento delle società controllate	3.610	24.979
Eliminazione dividendi	-	-
Altre variazioni	(12)	(98)
Attribuzione alle minoranze delle quote di loro competenza	-	-
<b>Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato</b>	<b>2.322</b>	<b>109.153</b>



**VIANINI SpA**

**BILANCIO CONSOLIDATO**

**31 dicembre 2019**



## SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>ATTIVITA'</b>	<b>note</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018<sup>3</sup></b>
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	<b>1</b>	18	37
Immobili, impianti e macchinari	<b>2</b>	2.055	1.623
Investimenti immobiliari	<b>3</b>	276.420	276.860
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	<b>4</b>	-	8
Partecipazioni e titoli non correnti	<b>5</b>	1	1
Attività finanziarie non correnti	<b>6</b>	3	3
Imposte differite attive	<b>7</b>	3.014	5.055
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>281.511</b>	<b>283.587</b>
Rimanenze	<b>8</b>	3.224	120.802
Crediti commerciali	<b>9</b>	7.400	8.000
di cui verso parti correlate		5.431	5.650
Attività finanziarie correnti	<b>10</b>	1	1
Attività per imposte correnti	<b>7</b>	545	1.174
Altre attività correnti	<b>11</b>	3.011	3.558
di cui verso parti correlate		2.724	3.162
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	<b>12</b>	7.278	6.397
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>21.459</b>	<b>139.932</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>302.970</b>	<b>423.519</b>

<sup>3</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.



## SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>Patrimonio Netto e Passività</b>	<b>note</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018<sup>4</sup></b>
<i>in migliaia di euro</i>			
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		76.726	69.397
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		2.322	1.871
<b>Patrimonio Netto del Gruppo</b>		<b>109.153</b>	<b>101.373</b>
Riserve		-	57.623
Utile (Perdita) di Esercizio di Terzi		-	2.705
<b>Patrimonio Netto di azionisti Terzi</b>		<b>-</b>	<b>60.328</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>109.153</b>	<b>161.701</b>
Benefici ai dipendenti	<b>14</b>	61	41
Passività finanziarie non correnti	<b>15</b>	160.524	205.045
Fondi non correnti	<b>16</b>	1.319	1.963
Imposte differite passive	<b>7</b>	8.781	8.561
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>170.685</b>	<b>215.610</b>
Fondi correnti	<b>16</b>	1.210	860
Debiti commerciali	<b>17</b>	2.862	1.484
di cui verso parti correlate		2.035	509
Passività finanziarie correnti	<b>15</b>	15.853	40.137
di cui verso parti correlate		1.161	26.321
Debiti per imposte correnti	<b>7</b>	577	533
Altre passività correnti	<b>18</b>	2.630	3.194
di cui verso parti correlate		15	741
<b>TOTALE PASSIVITA'CORRENTI</b>		<b>23.132</b>	<b>46.208</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>193.817</b>	<b>261.818</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>302.970</b>	<b>423.519</b>

<sup>4</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.



## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	note	2019	2018 <sup>5</sup>
<i>in migliaia di euro</i>			
Ricavi derivanti da contratto <i>di cui verso parti correlate</i>		13.320 5.185	14.473 4.971
Variazione rimanenze		(1.745)	(2.855)
Altri ricavi <i>di cui verso parti correlate</i>		906 72	7.712 172
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>19</b>	<b>12.481</b>	<b>19.330</b>
Costi per materie prime	<b>20</b>	(3)	(738)
Costi del Personale	<b>14</b>	(381)	(452)
Altri Costi operativi <i>di cui verso parti correlate</i>	<b>20</b>	(4.209) (306)	(5.397) (4.065)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(4.593)</b>	<b>(6.587)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>7.888</b>	<b>12.743</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	<b>21</b>	(1.329)	(509)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>6.559</b>	<b>12.234</b>
Proventi Finanziari		4.015	1
Oneri Finanziari <i>di cui verso parti correlate</i>		(6.445) (170)	(5.854) (181)
<b>RIS.NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>22</b>	<b>(2.430)</b>	<b>(5.853)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>4.129</b>	<b>6.381</b>
Imposte	<b>7</b>	(1.720)	(2.054)
<b>RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE</b>		<b>2.409</b>	<b>4.327</b>
<b>Risultato delle attività operative cessate</b> <i>di cui verso parti correlate</i>	<b>24</b>	<b>(87)</b> (125)	<b>249</b> (145)
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>2.322</b>	<b>4.576</b>
Soci controllanti		2.322	1.871
Interessenze di pertinenza di terzi		-	2.705
<b>Utile (perdita) base e diluito per azione</b>	<b>23</b>	<b>0,077</b>	<b>0,062</b>
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività continuative</i>		0,080	0,054
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate</i>		(0,003)	0,008

<sup>5</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate. Ai sensi del principio contabile IFRS 5, ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2018 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio.



## Conto Economico Complessivo Consolidato

(in migliaia di euro)

	NOTE	2019	2018 <sup>6</sup>
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico</b>		<b>2.322</b>	<b>4.576</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo:</b>			
<b>Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio</b>			
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale		(458)	(588)
<b>Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio</b>			
Effetto utili/(perdite) attuariali dei piani a benefici definiti al netto dell'effetto fiscale	15	-	5
<b>Totale altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>(458)</b>	<b>(583)</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>		<b>1.864</b>	<b>3.993</b>
<b>Attribuibile a :</b>			
Soci della Controllante		1.864	1.530
di cui utile da attività continuative		1.951	1.281
di cui utile da attività cedute o cessate		(87)	249
Interessenze di pertinenza di terzi		-	2.463

<sup>6</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.  
Ai sensi del principio contabile IFRS 5, ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2018 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio.



## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

in migliaia di euro	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto <sup>7</sup>
<b>Saldo al 1 gennaio 2018</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>27.153</b>	<b>1.882</b>	<b>101.659</b>	<b>61.015</b>	<b>162.674</b>
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.882	(1.882)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)	(3.150)	(4.956)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>(1.882)</b>	<b>(1.806)</b>	<b>(3.150)</b>	<b>(4.956)</b>
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
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(341)</b>	<b>1.871</b>	<b>1.530</b>	<b>2.463</b>	<b>3.993</b>
Altre variazioni				(10)		(10)		(10)
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>26.878</b>	<b>1.871</b>	<b>101.373</b>	<b>60.328</b>	<b>161.701</b>
<b>Saldo al 1 gennaio 2019</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>26.878</b>	<b>1.871</b>	<b>101.373</b>	<b>60.328</b>	<b>161.701</b>
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.871	(1.871)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
Variazione perimetro di consolidamento				7.722		7.722	(60.328)	(52.606)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.787</b>	<b>(1.871)</b>	<b>5.916</b>	<b>(60.328)</b>	<b>(54.412)</b>
Variazione riserva fair value derivati				(458)		(458)		(458)
Risultato del periodo					2.322	2.322		2.322
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(458)</b>	<b>2.322</b>	<b>1.864</b>	<b>-</b>	<b>1.864</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>34.207</b>	<b>2.322</b>	<b>109.153</b>	<b>-</b>	<b>109.153</b>

<sup>7</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.



## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	31.12.2019	31.12.2018 <sup>8</sup>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE</b>	<b>6.397</b>	<b>10.174</b>
Utile (Perdita) dell'esercizio	2.322	4.576
Ammortamenti (Rivalutazioni) e Svalutazioni	151	79
(Rivalutazione) investimenti immobiliari	828	370
Risultato della gestione finanziaria	(104)	(6.607)
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni	2.430	6.094
Imposte	42	1
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	1.720	2.154
Variazione Fondi non correnti/correnti	21	(22)
<b>FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.</b>	<b>(296)</b>	<b>(709)</b>
(Incremento) Decremento Rimanenze	<b>7.114</b>	<b>5.936</b>
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	14.096	13.717
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	(227)	(638)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	(237)	(3.783)
Variazioni imposte correnti e differite	(143)	592
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO</b>	<b>620</b>	<b>454</b>
Interessi incassati	<b>21.223</b>	<b>16.278</b>
Interessi pagati	-	1
Imposte pagate	(6.441)	(5.180)
<b>A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE</b>	<b>-</b>	<b>(248)</b>
Investimenti in Attività Immateriali	<b>14.782</b>	<b>10.851</b>
Investimenti in Attività Materiali	(6)	-
Realizzo Vendita Attività materiali	(447)	(247)
Realizzo Vendita partec.e tit.non corr.	501	548
Variazioni Attività Fin. non correnti	-	-
<b>B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
Variazioni Passività Fin. non correnti	<b>48</b>	<b>318</b>
Variazioni Passività Fin. correnti	(14.275)	(12.365)
Dividendi Distribuiti	2.132	2.375
<b>C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>(1.806)</b>	<b>(4.956)</b>
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti	<b>(13.949)</b>	<b>(14.946)</b>
<b>Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)</b>	<b>881</b>	<b>(3.777)</b>
	<b>7.278</b>	<b>6.397</b>

<sup>8</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.  
Con riferimento alle variazioni dei flussi di cassa relative alle attività operative cessate, si veda quanto riportato alla Nota n. 24.



**VIANINI SpA**

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO**  
**31 dicembre 2019**



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 2019 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 9 marzo 2020.

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 2019, 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 2018, ad eccezione di quanto riportato in seguito.

È presentato inoltre il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 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 2019, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- “IFRS 16 - “Leases”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 Ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986. L’IFRS 16 sostituisce il principio IAS 17 *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4-Determinare se un accordo contiene un leasing, SIC 15-*Leasing* operativo – Incentivi e SIC 27-La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del *leasing*. Il principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sul controllo per distinguere i contratti di *lease* dai contratti per la fornitura di servizi. 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’utilizzo di una determinata attività per un determinato periodo di tempo. Il principio si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente e in tema di rilevazione contabile prevede un unico modello di rilevazione per il locatario (*lessee*) richiedendo, quale regola generale, la rilevazione tra le attività del diritto d’utilizzo del bene (*right-of-use asset*) e al passivo patrimoniale la passività finanziaria (*lease liability*), che rappresenta l’obbligazione a pagare la quota capitale dei canoni di leasing. Non sono, invece, particolarmente rilevanti le modifiche introdotte dal nuovo principio contabile con riferimento al bilancio del locatore (*lessor*). Per una dettagliata descrizione di quanto previsto dal Principio si rimanda a quanto descritto in apposito paragrafo dei principi



contabili applicati. Con riferimento agli impatti derivanti dalla prima applicazione, invece, si rimanda alla nota n. 2 nel prosieguo delle presenti note esplicative.

## **IFRS 16**

### *Prima applicazione dell'IFRS 16*

Il Gruppo Vianini ha applicato 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. L'approccio di transizione adottato è il “*Modified Retrospective*”, che ha comportato la rilevazione del diritto di utilizzo alla data dell'applicazione iniziale con importo pari alla passività del leasing.

### Definizione di leasing

In precedenza il Gruppo stabiliva all'inizio del contratto se il contratto era, o conteneva, un leasing secondo l'IFRIC 4. In conformità all'IFRS 16, il Gruppo valuta se il contratto è o contiene un leasing sulla base della definizione di leasing riportata all'interno del principio.

Alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 16, il Gruppo ha deciso di adottare l'espedito pratico che consente di non riesaminare quali operazioni costituiscono un leasing. L'IFRS 16 è stato applicato solo ai contratti che erano stati individuati in precedenza come leasing. I contratti che non erano stati identificati come leasing applicando lo IAS 17 e l'IFRIC 4 non sono stati valutati nuovamente al fine di stabilire se fossero un leasing. Pertanto, la definizione di leasing contenuta nell'IFRS 16 è stata applicata solo ai contratti sottoscritti o modificati il 1° gennaio 2019 o in data successiva.

### Modello contabile per il locatario

In qualità di locatario, in precedenza il Gruppo classificava i leasing come operativi o finanziari valutando se il leasing trasferiva sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. Secondo l'IFRS 16, il Gruppo rileva nella situazione patrimoniale-finanziaria le attività per il diritto di utilizzo e le passività del leasing per la maggior parte dei leasing.

Il Gruppo ha deciso di applicare le esenzioni alla rilevazione dei leasing di breve termine (inferiore a un anno - *short term lease*) e ai leasing di beni di modico valore (*low value lease*), ovvero quelli in cui il bene, quando nuovo, oppure il valore complessivo del contratto, siano pari o inferiori a 5.000 dollari. Per queste tipologie di contratto la società rileva i pagamenti



dovuti come costo con un criterio a quote costanti, o con un altro criterio sistematico, se maggiormente rappresentativo. In caso di *leasing* di breve durata, lo stesso viene considerato quale nuovo *leasing* in caso di modifiche contrattuali o variazioni della durata.

Con riferimento ai leasing classificati come operativi in base allo IAS 17, alla data di applicazione iniziale, le passività del leasing sono state determinate per un importo pari al valore attuale dei pagamenti residui dovuti per i leasing, attualizzati utilizzando il tasso di finanziamento marginale del Gruppo al 1° gennaio 2019. Le attività per il diritto di utilizzo sono state valutate ad un importo pari alla passività del leasing, rettificato dell'importo degli eventuali pagamenti anticipati o accumulati dovuti per il leasing. Inoltre, il Gruppo ha utilizzato i seguenti principali espedienti pratici per applicare l'IFRS 16 ai leasing classificati in precedenza come operativi secondo lo IAS 17:

- ha applicato un unico tasso di attualizzazione ad un portafoglio di leasing con caratteristiche simili;
- ha applicato l'esenzione dalla rilevazione delle attività per il diritto di utilizzo e delle passività del leasing ai contratti la cui durata è inferiore a 12 mesi;
- ha escluso i costi diretti iniziali dalla valutazione dell'attività per il diritto di utilizzo alla data dell'applicazione iniziale;
- si è basato sulle esperienze acquisite alla data di applicazione iniziale del principio per determinare la durata del leasing contenente opzioni di proroga o di risoluzione.

Relativamente agli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16, si segnala un incremento delle attività per il diritto di utilizzo (*right-of-use*) pari a 70 mila Euro ed un corrispondente effetto negativo sull'indebitamento finanziario netto pari a 70 mila Euro.

In fase di valutazione delle passività del leasing, il Gruppo ha attualizzato i pagamenti dovuti per il leasing utilizzando il tasso di finanziamento marginale al 1° gennaio 2019. La media ponderata del tasso applicato è pari all'1%.

- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 14 Marzo 2019 con il Regolamento n. 412. Le modifiche introdotte, che si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019, o successivamente e 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.

- Modifiche allo IAS 19 - *Employee Benefits*. Il documento “*Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 13 Marzo 2019 con il Regolamento n. 402, 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.
- Modifiche allo IAS 28 – *Investments in associates and joint venture*. Il documento “*Long-term interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*”, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta l'8 Febbraio 2019 con il Regolamento n. 237, 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.
- *IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 23 ottobre 2018 con il Regolamento n. 1595, 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.
- Modifiche all'IFRS 9 – *Financial Instruments*. Il documento “*Prepayment features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*”, la cui omologazione da parte dell'UE



è avvenuta il 22 Marzo 2018 con il Regolamento n. 498, 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.

Ad eccezione di quanto già in precedenza commentato con riferimento all'IFRS 16, l'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2019 non ha comportato effettivi significativi.

Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2019 e non adottati anticipatamente dal Gruppo:

- 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'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 6 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2075.
- 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 ed omologato dall'UE in data 6 dicembre 2019. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 10 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2014.
- In data 26 settembre 2019 lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest rate benchmark reform*". L'obiettivo del documento è



quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull'ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all'IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio; pertanto, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 e all'IFRS 7, introducendo delle deroghe temporanee all'applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting) dell'IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n. 34.

Alla data di approvazione del presente bilancio consolidato, sono in corso da parte del Gruppo le analisi al fine di 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. Nel mese di giugno 2019, lo IASB ha pubblicato un *exposure draft* che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2022. Alla



data di riferimento del presente bilancio le modifiche all'IFRS 17 non sono state ancora approvate dallo IASB in via definitiva.

- 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'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2020.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 1. Il documento "*Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1)*" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2022. È consentita l'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.

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 approfondimento 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:



	<b>Sede</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	Italia	-	55%
Domus Roma 15 Srl (1)	Italia	100%	55%

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

La variazione nell'area di consolidamento è dovuta alle seguenti due operazioni straordinarie del Gruppo Domus:

- Fusione inversa di Domus Italia 2 Srl in Domus Roma 15 Srl. Tale operazione, perfezionatasi in data 24 luglio 2019, non ha avuto effetti sul bilancio consolidato, trattandosi di un'operazione tra società sotto comune controllo.
- Scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, del ramo d'azienda di Domus Roma 15 Srl, costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili. Per ulteriori informazioni relative a tale operazione, si veda quanto riportato all'interno del paragrafo "Eventi e operazioni significativi e non ricorrenti".

### **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 evidenzia un Patrimonio Netto negativo, il valore di carico della partecipazione è annullato e l'eventuale eccedenza di pertinenza del Gruppo, laddove quest'ultimo si sia impegnato ad adempiere a obbligazioni legali o implicite dell'impresa partecipata, o comunque a coprirne le perdite, è rilevata in un apposito fondo; le variazioni patrimoniali delle società valutate con il metodo del Patrimonio Netto non rappresentate dal risultato di Conto Economico sono contabilizzate direttamente a rettifica delle riserve di Patrimonio Netto;
- gli utili e le perdite significative non realizzati generati su operazioni poste in essere tra la Capogruppo/società controllate e la partecipata valutata con il metodo del Patrimonio Netto sono eliminati in funzione del valore della quota di partecipazione del Gruppo nella partecipata stessa; le perdite non realizzate sono eliminate, a eccezione del caso in cui esse siano rappresentative di riduzione di valore.

L'elenco delle collegate è fornito in allegato.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

### ***Attività immateriali a vita utile definita***

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 antinquinamento	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.



## Leasing

### *Locatario*

#### Individuazione del leasing

Alla data di inizio del contratto (*inception date*, anteriore tra quella di stipula del contratto e quella in cui le parti si impegnano a rispettare i termini contrattuali), e successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società verifica se lo stesso contiene o rappresenta un *leasing*. In particolare, un contratto contiene o rappresenta un *leasing* se trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un bene identificato, per un periodo di tempo stabilito, in cambio di un corrispettivo. Per valutare se un contratto contiene o rappresenta un leasing la società:

- valuta se, rispetto all'attività identificata, detiene il diritto di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici connessi con il suo utilizzo lungo tutto il periodo di utilizzo;
- verifica se il contratto si riferisce all'utilizzo di una attività specificata, esplicitamente o implicitamente, fisicamente distinta o rappresentante sostanzialmente tutta la capacità di un'attività fisicamente distinta. Se il fornitore ha il diritto sostanziale di sostituzione, l'attività non è identificata;
- verifica se ha il diritto di dirigere l'utilizzo dell'attività. La società ritiene di godere di questo diritto quando ha i diritti per assumere le decisioni che sono le più rilevanti per cambiare la modalità e la finalità di utilizzo dell'attività stessa.

Per i contratti contenenti più componenti, di natura *leasing* e non *leasing*, e quindi rientranti sotto altri principi contabili, occorre separare le singole componenti alle quali applicare i rispettivi principi contabili.

La durata del *leasing* inizia quando il locatore mette il bene a disposizione del locatario (*commencement date*) ed è determinata considerando il periodo non annullabile del contratto, cioè il periodo durante il quale le parti hanno dei diritti e degli obblighi legalmente esecutivi (*enforceable*) e include anche i *rent-free period*. A tale durata si aggiunge:

- il periodo coperto da un'opzione di rinnovo del contratto ("opzione di proroga" o *renewal option*), quando la società è ragionevolmente certa di esercitare tale opzione;
- i periodi successivi alla data di risoluzione ("opzione di risoluzione" o *termination option*), quando la società è ragionevolmente certa di non esercitare tale opzione.

Le opzioni di risoluzione detenute solo dal locatore non sono considerate.



La ragionevole certezza di esercitare o meno un'opzione di proroga o risoluzione prevista dal contratto è verificata dalla società alla data di decorrenza, considerando tutti i fatti e le circostanze che generano un incentivo economico all'esercizio o meno dell'opzione, ed è successivamente riverificata ogni qualvolta si presentino eventi significativi o cambiamenti nelle circostanze che potrebbero incidere sulla sua determinazione, e che sono sotto il controllo della società.

### Contabilizzazione del *leasing*

Alla data di decorrenza del *leasing*, la società rileva l'attività per il diritto di utilizzo (*Right of Use* o *RoU*) e la passività del *leasing* (*lease liability*).

L'attività consistente nel diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del *leasing*, rettificato dei pagamenti dovuti per il *leasing* effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al *leasing* ricevuti.

La passività del *leasing* viene valutata al valore attuale dei pagamenti dovuti per il *leasing* non versati alla data di decorrenza. Ai fini dell'attualizzazione la società utilizza, quando possibile e se evincibile dal contratto, il tasso di interesse implicito del *leasing* o, in alternativa, il tasso di finanziamento marginale (*incremental borrowing rate - IBR*). I pagamenti dovuti per il *leasing* inclusi nella valutazione della passività comprendono i pagamenti fissi, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, gli importi che si prevede di pagare a titolo di garanzia sul valore residuo, il prezzo di esercizio di un'opzione di acquisto (che la società ha la ragionevole certezza di esercitare), i pagamenti dovuti in un periodo di rinnovo facoltativo (se la società ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione di rinnovo) e le penalità di risoluzione anticipata (a meno che la società non abbia la ragionevole certezza di non risolvere anticipatamente il *leasing*).

Successivamente, l'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata a quote costanti per l'intera durata del contratto, a meno che il contratto stesso non preveda il trasferimento della proprietà al termine della durata del *leasing* ovvero il costo del *leasing* rifletta il fatto che il locatario eserciterà l'opzione di acquisto. In tale ultima fattispecie l'ammortamento dovrà essere il più breve tra la vita utile del bene e la durata del contratto. Le vite utili stimate delle attività per il diritto di utilizzo sono calcolate secondo il medesimo criterio applicato alle voci di immobilizzazioni di riferimento. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene diminuita delle



eventuali perdite per riduzione di valore (*impairment*) e rettificata al fine di riflettere le rimisurazioni della passività del *leasing*.

La passività del *leasing*, successivamente alla valutazione iniziale alla data di decorrenza, è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il *leasing* derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che la società prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la società modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione. Quando la passività del *leasing* viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, la modifica viene rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, la società espone le attività per il diritto di utilizzo tra le immobilizzazioni, nella stessa voce nella quale sarebbero esposte tali attività, se fossero di proprietà; e le passività del leasing tra le passività finanziarie. A conto economico gli interessi passivi sulle passività del leasing costituiscono una componente degli oneri finanziari e sono esposti separatamente dalle quote di ammortamento delle attività per il diritto di utilizzo.

#### *Locatore*

##### Individuazione del leasing

Alla data di inizio del contratto e, successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società classifica ognuno dei suoi *leasing* "attivi" come *leasing* finanziario o *leasing* operativo. A tal fine, la società valuta in linea generale se il *leasing* trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. In tal caso, il *leasing* è classificato quale finanziario, altrimenti quale operativo. Nell'ambito di tale valutazione, la società considera tra i vari indicatori, se la durata del *leasing* copre la maggior parte della vita economica dell'attività sottostante e/o la presenza o meno di opzioni di acquisto ragionevolmente esercitabili.

Per i contratti contenenti una componente *leasing* e una o più componenti *leasing* e non *leasing*, la società ripartisce il corrispettivo del contratto applicando l'IFRS 15.

##### Contabilizzazione del leasing



In caso di leasing *finanziario* la società rileva nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria l'attività quale credito ad un valore uguale all'investimento netto nel *leasing*. Per valutare l'investimento netto nel *leasing* la società ricorre al tasso di interesse implicito del *leasing*, definito in modo tale da ricomprendere i costi diretti iniziali. All'investimento netto nel *leasing*, la società applica le disposizioni previste dall'IFRS 9 in tema di eliminazione contabile ed accantonamenti per riduzione di valore.

I proventi finanziari vengono rilevati lungo la durata del *leasing* sulla base di un criterio sistematico.

In caso di *leasing* operativo la società rileva i pagamenti ricevuti come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del *leasing*, nella voce "altri ricavi delle vendite e prestazioni".

#### *Sub-leasing*

Per quanto riguarda i *sub-leasing*, la società, in qualità di locatore intermedio, classifica la sua quota nel *leasing* principale separatamente dal *sub-leasing*. A tal fine, classifica il *sub-leasing* con riferimento all'attività per il diritto di utilizzo derivante dal *leasing* principale, piuttosto che facendo riferimento all'attività sottostante. Se il *leasing* principale è un *leasing* a breve termine che la società ha contabilizzato applicando l'esenzione prevista dal principio e di seguito esposta, il *sub-leasing* è classificato come *leasing* operativo. In presenza di *sub-leasing* il *leasing* principale non è mai considerato di modesto valore.

### **Strumenti finanziari**

#### Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 prevede specifiche 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.

Le attività finanziarie sono classificate 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 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), 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), 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, ossia 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. 29.

#### ***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”.

In presenza di trattamenti fiscali incerti, il Gruppo determina la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell’autorità fiscale. Se l’accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l’accettazione è ritenuta improbabile, il Gruppo calcola l’effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell’importo più probabile o del valore atteso.

### ***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; l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2019, seppure in un contesto economico debole, si è confermato positivo. Nel 2019 si è confermato il trend positivo dei volumi transati anche se stentano a rialzarsi le quotazioni.

- *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 2019 ammontano a 166 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 la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

### ***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 in tutti quei casi in cui i trattamenti fiscali risultano incerti o di complessa interpretazione. Per tale motivo gli amministratori determinano la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale e se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, gli amministratori procedono a calcolare l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso. In aggiunta, 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*: In accordo al 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:

1. rappresenta un importante ramo di attività o area geografica di attività;



2. 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 26.

### **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 2019 pari a 34 milioni di euro a fronte di un Patrimonio Netto di Gruppo di 109,2 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.

### **EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE E NON RICORRENTI**

Nel corso del 2019 il Gruppo ha compiuto tre operazioni significative di natura non ricorrente.

In data 24 luglio 2019 si è perfezionata la fusione inversa di Domus Italia 2 Srl in Domus Roma 15 Srl. Tale operazione non ha avuto effetti sul bilancio consolidato, trattandosi di un'operazione tra società sotto comune controllo.

Successivamente, il Consiglio di Amministrazione della controllata Domus Roma 15 Srl tenutosi in data 25 novembre 2019 ha deliberato la scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili e il mantenimento in capo a Domus Roma di tutti gli elementi patrimoniali riguardanti il settore della locazione di beni immobili.

Tale scissione si colloca nell'ambito di un ampio processo di riorganizzazione societaria del gruppo Domus ed è motivata dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria focalizzando la propria mission sulle attività connesse alla locazione.



In conseguenza di tale operazione straordinaria, il capitale sociale della costituenda società beneficiaria è stato assegnato, secondo il rapporto di cambio determinato dagli amministratori della società scissa, alla Unione Generale Immobiliare S.r.l., fino a quel momento socio di minoranza di Domus Roma 15; l'operazione costituisce un'operazione con parti correlate in quanto la società scissa e la società beneficiaria sono parti correlate rispetto a Vianini essendo sottoposte, insieme a Vianini, a comune controllo di FGC S.p.A.; inoltre, l'operazione si configura quale operazione tra parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi del Regolamento Consob e della procedura "Operazioni con Parti Correlate" di Vianini SpA.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Vianini SpA tenutosi in data 25 novembre 2019 ha assunto le delibere di propria competenza in merito all'operazione, previo motivato parere favorevole reso all'unanimità dal Comitato Amministratori Indipendenti di Vianini. Per tutte le altre informazioni inerenti l'operazione, si può fare riferimento al comunicato e al documento informativo pubblicati sul sito [www.vianinisp.it](http://www.vianinisp.it)

Le informazioni di natura economico, patrimoniale e finanziaria relative a tale operazione, sono dettagliate nella Nota n. 24 del Bilancio consolidato.

Le altre informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2019 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.

Infine, in data 20 dicembre 2019 è stata perfezionata l'operazione di rinegoziazione del finanziamento con Banca IMI SpA, su diverse linee di finanziamento, che ha determinato una riduzione dei tassi di interesse applicati (-0,30% e -0,60%) e l'allungamento della durata del finanziamento stesso (dicembre 2026). Tale operazione, registrata conformemente ai principi contabili internazionali, ha comportato l'iscrizione di un provento finanziario di 4 milioni di euro.



## Attività

### 1. Attività immateriali a vita definita

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2018</b>	1	60	5	21	30	<b>117</b>
Incrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2018</b>	<b>1</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	<b>117</b>

  

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2019</b>	1	60	5	21	30	<b>117</b>
Incrementi	-	6	-	-	-	<b>6</b>
Decrementi	-	-	-	(2)	-	<b>(2)</b>
<b>31.12.2019</b>	<b>1</b>	<b>66</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>30</b>	<b>121</b>

  

<i>Fondo ammortamento e perdite durevoli</i>	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2018</b>	-	36	3	11	6	<b>56</b>
Incrementi	1	12	1	5	5	24
<b>31.12.2018</b>	<b>1</b>	<b>48</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>80</b>

  

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2019</b>	1	48	4	16	11	<b>80</b>
Incrementi	-	13	1	4	6	24
Decrementi	-	-	-	(1)	-	(1)
<b>31.12.2019</b>	<b>1</b>	<b>61</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>103</b>

  

<i>Valore netto</i>						
<b>01.01.2018</b>	-	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>60</b>
<b>31.12.2018</b>	-	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>37</b>
<b>31.12.2019</b>	-	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>18</b>

### 2. Immobili, impianti e macchinari

	Costo storico	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>01.01.2018</b>		14.498	-	18.299	1.523	243	257	<b>34.820</b>
Incrementi		72				181		253
Decrementi		(73)				(7)		(80)
Riclassifiche				(6)		(2)		(8)
<b>31.12.2018</b>	<b>14.497</b>	<b>14.497</b>	<b>-</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>415</b>	<b>257</b>	<b>34.985</b>

  

	Costo storico	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>01.01.2019</b>		14.497	119	18.293	1.523	415	257	<b>35.104</b>
Incrementi						138	310	448
Decrementi						(17)		(17)
<b>31.12.2019</b>	<b>14.497</b>	<b>14.497</b>	<b>119</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>536</b>	<b>567</b>	<b>35.535</b>

  

<i>Fondo ammortamento e perdite durevoli</i>	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>01.01.2018</b>	13.272	-	18.299	1.523	223	-	<b>33.317</b>
Incrementi	46				9		55
Decrementi					(2)		(2)
Riclassifiche			(6)		(2)		(8)
<b>31.12.2018</b>	<b>13.318</b>	<b>-</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>33.362</b>



<b>01.01.2019</b>	13.318	-	18.293	1.523	228	-	<b>33.362</b>
Incrementi	46	49			32		127
Decrementi					(9)		(9)
Riclassifiche							0
<b>31.12.2019</b>	<b>13.364</b>	<b>49</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>251</b>	-	<b>33.480</b>
<b>Valore netto</b>							
<b>01.01.2018</b>	<b>1.226</b>	-	-	-	<b>20</b>	<b>257</b>	<b>1.503</b>
<b>31.12.2018</b>	<b>1.179</b>	-	-	-	<b>187</b>	<b>257</b>	<b>1.623</b>
<b>31.12.2019</b>	<b>1.133</b>	<b>70</b>	-	-	<b>285</b>	<b>567</b>	<b>2.055</b>

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

Con riferimento agli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per il Gruppo al 31 dicembre 2019, si riportano di seguito le seguenti informazioni integrative:

<b>Terreni e fabbricati</b>	
<b>Valore lordo al 1° gennaio 2019</b>	<b>119</b>
Incrementi	-
Decrementi	-
Riclassifiche	-
<b>Valore lordo al 31 dicembre 2019</b>	<b>119</b>
<b>Fondo ammortamento al 1° gennaio 2019</b>	-
Ammortamenti	49
Decrementi	-
Riclassifiche	-
<b>Fondo ammortamento al 31 dicembre 2019</b>	<b>49</b>
<b>Valore netto al 31 dicembre 2019</b>	<b>70</b>

Al 31 dicembre 2019 le attività per il diritto di utilizzo (right-of-use) sono pari a 70 mila Euro e includono esclusivamente contratti relativi ad immobili.

L'esposizione del Gruppo, con evidenza delle scadenze delle passività del leasing relative ai flussi finanziari contrattuali non attualizzati, è la seguente:

Entro 3 mesi	12
Tra 3 mesi ed 1 anno	38
Tra 1 e 2 anni	21
Tra 2 e 5 anni	-
Oltre 5 anni	-
<b>Totale passività del leasing non attualizzate al 31 dicembre</b>	<b>71</b>



Le passività del leasing non correnti e correnti sono di seguito esposte:

Passività non correnti del leasing – parti correlate	20
<b>Passività del leasing non correnti</b>	<b>20</b>
Passività correnti del leasing – parti correlate	50
<b>Passività del leasing correnti</b>	<b>50</b>
<b>Totale passività del leasing</b>	<b>70</b>

**Importi rilevati nel conto economico consolidato**

Ammortamenti	49
Interessi passivi sulle passività del leasing	1
Costi relativi ai leasing a breve termine	27
Costi relativi ai leasing di attività di modesto valore	75

**Importi rilevati nel prospetto dei flussi finanziari**

Totale dei flussi finanziari in uscita per i leasing	50
--	----

### 3. Investimenti immobiliari

	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
<b>Totale</b>	<b>232.929</b>	<b>167</b>	<b>(471)</b>	<b>37.627</b>	<b>6.608</b>	<b>276.860</b>

  

	01.01.2019	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2019
Investimenti immobiliari	276.860	-	(544)		104	276.420
<b>Totale</b>	<b>276.860</b>	<b>-</b>	<b>(544)</b>	<b>-</b>	<b>104</b>	<b>276.420</b>

Gli investimenti immobiliari, pari a 276,4 milioni di euro, sono costituiti da immobili destinati alla locazione, situati in Roma, di proprietà del Gruppo Domus Italia.

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:

1. dei criteri per la selezione degli Esperti Indipendenti, le modalità per il rinnovo dell'incarico e per la commisurazione del compenso;



2. 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 31.12.2019	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	103.940	fair value	103.940	feb-20
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.480	fair value	172.480	feb-20
<b><i>Totale Investimenti immobiliari</i></b>	<b>276.420</b>		<b>276.420</b>	
<i>Secondo Portafoglio</i>	2.885	costo	3.000	feb-20
<b><i>Totale Rimanenze</i></b>	<b>2.885</b>		<b>3.000</b>	
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>279.305</b>		<b>279.420</b>	

<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 31.12.2019	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<b><i>Primo Portafoglio</i></b>					
Investimenti Immobiliari	103.940	1.716	mutui ipotecari a tasso fisso	2038/2043	nessuna
		54.200	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2044	nessuna
<b><i>Totale Primo Portafoglio</i></b>	<b>103.940</b>	<b>55.915</b>			
<b><i>Secondo Portafoglio</i></b>					
Investimenti Immobiliari	172.480	107.683	mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
Rimanenze	2.885				
<b><i>Totale Secondo Portafoglio</i></b>	<b>175.365</b>	<b>107.683</b>			
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>279.305</b>	<b>163.598</b>			



#### 4. Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

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%
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2019	Incrementi / (Decrementi)	Rivalutazioni / (Svalutazioni)	Altre movimentazioni	31.12.2019	% possesso
ANGITOLA Scarl in liquidazione	8	(8)			0	0,0%
Rofin 2008 Srl	-	(2)			0	0,0%
<b>Totale</b>	<b>8</b>	<b>(10)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	

#### 5. Partecipazioni e titoli non correnti

Il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese è il seguente:

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

	01.01.2019	Incrementi / (Decrementi)	31.12.2019	% possesso
Consorzio Eurofer	1		1	19,6%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	

#### 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

	01.01.2018	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2018
<b>Imposte differite attive</b>						
Accantonamento fondo rischi	269		17 (35)		(3)	248
Altri	4.918		1.127 (1.417)		179	4.807
<b>Totale</b>	<b>5.187</b>		<b>1.144 (1.452)</b>	<b>0</b>	<b>176</b>	<b>5.055</b>
<b>Imposte differite passive</b>						
Differenze ammortamenti fiscali	118					118
Fair value investimenti immobiliari	6.539		1.904			8.443
<b>Totale</b>	<b>6.657</b>		<b>1.904 -</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.561</b>
<i>in migliaia di euro</i>						
	<b>01.01.2019</b>	<b>Accantonamenti</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>Variazione di perimetro</b>	<b>Altre variazioni</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Imposte differite attive</b>						
Accantonamento fondo rischi	248					248
Altri	4.807		380 (1.886)	(741)	206	2.766
<b>Totale</b>	<b>5.055</b>		<b>380 (1.886)</b>	<b>(741)</b>	<b>206</b>	<b>3.014</b>
<b>Imposte differite passive</b>						
Differenze ammortamenti fiscali	118				(2)	116
Fair value investimenti immobiliari	8.443		127		95	8.665
<b>Totale</b>	<b>8.561</b>		<b>127 -</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>8.781</b>

Le imposte differite attive sono pari a 3 milioni di euro (5,1 milioni di euro al 31 dicembre 2018) e sono relative principalmente agli effetti fiscali rivenienti dal 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 8,8 milioni di euro (8,6 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 0,5 milioni di euro (1,2 milioni di euro al 31 dicembre 2018) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP; le passività per imposte correnti, pari a 577 mila euro (533 mila euro al 31 dicembre 2018), 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:



	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(293)	(493)
IRAP	402	433
Imposte esercizi precedenti	-	2
<b>Imposte correnti</b>	<b>109</b>	<b>(58)</b>
Accantonamento imposte differite passive	105	1.904
Utilizzo imposte differite passive	-	-
<b>Imposte differite</b>	<b>105</b>	<b>1.904</b>
Accertamento imposte differite attive	(380)	(1.144)
Utilizzo imposte differite attive	1.886	1.452
<b>Imposte anticipate</b>	<b>1.506</b>	<b>308</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>1.720</b>	<b>2.154</b>
Totale Ires corrente e differita	1.292	1.369
Totale Irap corrente e differita	428	783
Imposte esercizi precedenti	-	2
<b>Totale Imposte</b>	<b>1.720</b>	<b>2.154</b>
Imposte da attività continuative	1.779	2054
Imposte da attività cedute o cessate	(59)	100
<b>Totale Imposte</b>	<b>1.720</b>	<b>2.154</b>

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

	2019		2018	
	Imposta	Aliquota	Imposta	Aliquota
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>3.983</b>		<b>6.381</b>	
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>956</b>	<b>24,00%</b>	<b>1.531</b>	<b>24,00%</b>
Svalutazione di partecipazioni	-		-	
Minusvalenze/(Plusvalenze)	-		-	
Altre variazioni	336		(162)	
<b>Totale Ires corrente e differita</b>	<b>1.292</b>	<b>32,44%</b>	<b>1.369</b>	<b>21,46%</b>

## 8. Rimanenze

	31.12.2019	31.12.2018
Materie prime, sussidiarie e di consumo	684	684
Fondo svalutazione	(541)	(541)
<b>Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	<b>143</b>	<b>143</b>
Immobili destinati alla vendita	2.364	119.942
Prodotti finiti e in corso di costruzione	717	717
<b>Rimanenze</b>	<b>3.224</b>	<b>120.802</b>

La variazione degli immobili destinati alla vendita è dovuta principalmente alla scissione del ramo vendite della controllata Domus Roma 15 Srl. Per ulteriori dettagli si veda anche quanto riportato alla Nota n. 24.



## 9. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	31.12.2019	31.12.2018
Crediti verso clienti entro l'esercizio	3.161	3.050
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.389)	(886)
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>1.772</b>	<b>2.164</b>
Crediti verso imprese consortili correlate	-	-
Crediti verso altre imprese correlate	5.432	5.650
<b>Crediti verso correlate</b>	<b>5.432</b>	<b>5.650</b>
Anticipi a fornitori	16	3
<b>Crediti commerciali entro l'esercizio</b>	<b>7.220</b>	<b>7.817</b>
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	183
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>7.400</b>	<b>8.000</b>

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.

Ical 2 SpA si è infatti impegnata, per la durata di 36 mesi a decorrere dal mese successivo alla data di fine lavori in relazione a ciascun compendio immobiliare, ad integrare l'eventuale differenza tra quanto effettivamente percepito dalla Domus Roma 15 S.r.l. per la locazione degli immobili e l'importo annuale di ciascuna Garanzia di Canone.

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:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>A scadere</b>	<b>711</b>	<b>432</b>
01-30 gg	80	88
30-60 gg	70	47
60-90gg	55	51
Oltre 90 gg	2.245	2.432
<b>Scaduto</b>	<b>2.450</b>	<b>2.618</b>
<b>Totale valore lordo</b>	<b>3.161</b>	<b>3.050</b>
Fondo svalutazione	(1.389)	(886)
<b>Totale valore netto</b>	<b>1.772</b>	<b>2.164</b>

## 10. Attività finanziarie correnti

La voce accoglie risconti attivi su fidejussioni.



### 11. Altre attività correnti

	31.12.2019	31.12.2018
Crediti verso Controllanti	2.724	2.963
Crediti verso correlate		199
<b>Crediti per altre attività correnti verso correlate</b>	<b>2.724</b>	<b>3.162</b>
Crediti verso altri	287	396
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>3.011</b>	<b>3.558</b>

La voce 'crediti verso controllanti' è costituita dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (740mila euro), al consolidato IVA (1,1 milioni di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro).

### 12. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31.12.2019	31.12.2018
Depositi bancari e postali	7.273	6.386
Depositi bancari e postali correlate	-	-
Denaro e valori in cassa	5	11
<b>Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>7.278</b>	<b>6.397</b>

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

La voce include inoltre 887 mila euro vincolati in favore dei creditori non saldati alla data di efficacia dell'operazione di scissione sino alla scadenza del termine previsto dall'art.2503 c.c.



## 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.

#### Riserve

Il dettaglio delle Riserve è così composto:

<b>Dettaglio Riserve</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
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	17
Plusvalenza azioni proprie	2.679	2.679
Riserva FV derivati	(1.630)	(691)
Riserva FV investimenti immobiliari	458	458
Utili e Perdite a nuovo	22.263	13.996
<b>Totale Riserve</b>	<b>76.725</b>	<b>69.397</b>

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 16 aprile 2019, un dividendo nella misura di 0,06 euro per ogni azione ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

Per gli effetti sul patrimonio netto derivanti dall'operazione di scissione, si veda quanto riportato all'interno della Nota n. 24.



## 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>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,70%	1,55%
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>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Passività netta a inizio periodo</b>	<b>41</b>	<b>68</b>
Costo corrente dell'esercizio	24	24
Interessi passivi (attivi) netti	1	1
(Utili)/Perdite attuariali	-	(10)
Riclassifiche	(5)	4
Variazioni passività destinate alla vendita	-	-
(Prestazioni pagate)	-	(46)
<b>Passività netta a fine periodo</b>	<b>61</b>	<b>41</b>

### Costo del Personale

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Salari e stipendi	267	320
Oneri sociali	90	108
Accantonamento per TFR	24	24
<b>Totale costi del personale</b>	<b>381</b>	<b>452</b>



## Forza lavoro

	31.12.2019	31.12.2018	Media 2019	Media 2018
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	5	5	5	6
Operai	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

## 15. Passività finanziarie non correnti e correnti

	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso banche	158.358	203.503
Derivati	2.146	1.542
Debiti per leasing - quota non corrente	20	-
<b>Totale passività finanziarie non correnti</b>	<b>160.524</b>	<b>205.045</b>
Debiti verso banche	10.562	8.380
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	3.460	5.204
Debiti finanziari verso correlate	1.161	26.321
Ratei passivi su interessi	620	232
Debiti per leasing - quota corrente	50	-
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>15.853</b>	<b>40.137</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>176.377</b>	<b>245.182</b>

La diminuzione delle passività finanziarie non correnti e correnti è dovuta essenzialmente alla scissione del ramo d'azienda relativo al settore vendite della controllata Domus Roma '15.

Le passività finanziarie non correnti, pari a 160,5 milioni di euro, sono riferibili alle società del Gruppo Domus Italia. In particolare:

- 87 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Banca IMI SpA; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultato rispettati; si segnala che nel corso dell'esercizio tale finanziamento è stato rinegoziato, come riportato nel paragrafo "Eventi e operazioni significative non ricorrenti";
- 71,3 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 2,1 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 15,9 milioni di euro. In particolare:



- 1,1 milioni di euro sono rappresentati dal debito nei confronti della società correlata Istituto Finanziario 2012 SpA per finanziamenti ricevuti;
- 10,6 milioni di euro sono rappresentati dall'utilizzo di linee di credito messe a disposizione dal sistema bancario;
- 3,5 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine dei e sui finanziamenti concessi da Banca IMI SpA;
- 620mila euro sono relativi al rateo di interessi passivi connessi ai mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018
Entro 3 mesi	11.213	9.626
Tra 3 mesi ed 1 anno	4.640	30.511
<b>Passività finanziarie correnti</b>	<b>15.853</b>	<b>40.137</b>
Tra 1 e 2 anni	3.519	4.499
Tra 2 e 5 anni	12.643	13.495
oltre 5 anni	144.362	187.051
<b>Passività finanziarie non correnti</b>	<b>160.524</b>	<b>205.045</b>
<b>Totale Passività finanziarie</b>	<b>176.377</b>	<b>245.182</b>

## 16. Fondi non correnti e correnti

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1 gennaio 2018	921	2.612	3.533
Accantonamenti	60		60
Utilizzi	(121)	(121)	(242)
Riclassifiche		(528)	(528)
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	<b>860</b>	<b>1.963</b>	<b>2.823</b>
Di cui:			
Quota corrente	860		860
Quota non corrente		1.963	1.963
<b>Totale</b>	<b>860</b>	<b>1.963</b>	<b>2.823</b>
Saldo al 1 gennaio 2019	860	1.963	2.823
Accantonamenti	350		
Utilizzi		(644)	
Riclassifiche			
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	<b>1.210</b>	<b>1.319</b>	<b>2.529</b>
Di cui:			
Quota corrente	1.210		1210
Quota non corrente		1.319	1319



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 transattiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

La Società, ha inoltre provveduto ad accantonare nel 2019 ulteriori 350mila euro per fronteggiare nuovi rischi ritenuti probabili ed emersi da contenziosi sorti nel corso dell'esercizio.

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*

	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso società collegate	-	14
Debiti verso società controllanti	1	7
Debiti verso altre imprese correlate	2.035	488
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>2.036</b>	<b>509</b>
Debiti verso fornitori	819	970
Acconti	7	5
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>2.862</b>	<b>1.484</b>

Il valore dei debiti commerciali correnti approssima il relativo *fair value*; il loro incremento è attribuibile a debiti verso correlate per servizi effettuati in relazione alla vendita degli immobili. Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.



## 18. Altre passività correnti

Altri Debiti correnti	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso controllanti	-	720
Debiti verso correlate	15	21
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>15</b>	<b>741</b>
Debiti verso istituti previdenziali	25	27
Debiti verso il personale	7	4
Debiti per IVA	-	141
Debiti per ritenute e Irpef	56	30
Depositi cauzionali	1.327	1.201
Debiti verso altri	580	511
Risconti passivi	620	539
<b>Totale altri debiti correnti</b>	<b>2.630</b>	<b>3.194</b>

La riduzione degli altri debiti correnti è prevalentemente dovuta al pagamento del debito IVA esistente al 31 dicembre 2018 alla società controllante.

## Conto Economico

### 19. Ricavi Operativi

	2019	2018
Ricavi provenienti dai contratti con i clienti	13.320	14.473
Variazione rimanenze	(1.745)	(2.855)
Altri ricavi	906	7.712
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>12.481</b>	<b>19.330</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>5.257</i>	<i>5.143</i>

I ricavi operativi, pari a 12,5 milioni di euro, realizzati completamente in Italia, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti da locazione immobiliare per 6,4 milioni di euro (5,1 milioni di euro al 31 dicembre 2018), ricavi derivanti dalla garanzia di canone per 5,2 milioni di euro (5 milioni di euro al 31 dicembre 2018) e 0,1 milioni di euro dalla valutazione al fair value degli immobili destinati alla locazione. I ricavi, nel corrispondente periodo del 2018, erano influenzati positivamente dalla valutazione al fair value degli immobili destinati alla locazione pari a 6,6 milioni di euro.



## 20. Costi Operativi

	2019	2018
Acquisti materie prime	3	686
Variazioni rimanenze	-	52
<b>Costi per materie prime</b>	<b>3</b>	<b>738</b>
<i>di cui verso correlate</i>	-	-
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Consulenze	358	334
Assicurazioni	76	220
Amministratori e Sindaci	194	240
Altri costi	1.770	2.549
<b>Costi per servizi</b>	<b>2.398</b>	<b>3.343</b>
<i>di cui verso correlate</i>	306	3.952
Fitti	80	134
Altri	23	33
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>103</b>	<b>167</b>
<i>di cui verso correlate</i>	58	113
Imposte indirette	223	382
Imu	1.198	1.306
Oneri diversi di gestione terzi	287	199
<b>Totale altri costi</b>	<b>1.708</b>	<b>1.887</b>
<i>di cui verso correlate</i>	-	-
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>4.209</b>	<b>5.397</b>

Il Gruppo continua a perseguire l'obiettivo di efficientare i costi operativi e ciò ha comportato un contenimento delle spese relative ad assicurazioni e prestazioni di servizi vari nel corso dell'esercizio 2019 rispetto al 2018.

## 21. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

<b>Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	24	24
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	127	55
Accantonamento fondo rischi	350	60
Svalutazione crediti	828	370
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti</b>	<b>1.329</b>	<b>509</b>



## 22. Risultato netto della gestione finanziaria

	2019	2018
Interessi attivi su depositi bancari	-	1
Rinegoiazione finanziamento	4.014	
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>4.014</b>	<b>1</b>
	2019	2018
Interessi passivi su debiti verso banche	31	35
Interessi passivi su mutui	1.367	1.847
Interessi passivi su finanziamenti	2.640	2.604
Commissioni e spese bancarie	896	147
Commissioni su fidejussioni	13	18
Oneri su derivati	665	665
Oneri su finanziamenti	832	521
Interessi passivi su TFR	1	1
Altri	-	16
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>6.445</b>	<b>5.854</b>

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 2,4 milioni di euro (negativo per 5,9 milioni di euro nell'esercizio 2018), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Si evidenzia che tra i proventi finanziari dell'esercizio 2019 sono presenti 4 milioni di euro relativi all'effetto positivo della rinegoiazione del tasso e della durata di alcuni contratti di finanziamento in essere, in accordo a quanto previsto dal principio contabile IFRS 9.

## 23. 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.

	2019	2018
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	2.322	1.871
Risultato delle attività continuative attribuibile ai soci della controllante	2.322	1.735
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000)	30.105	30.105
<b>Risultato base per azione (euro per azione)</b>	<b>0,077</b>	<b>0,062</b>
Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione)	0,077	0,058

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



## 24. Risultato delle attività operative cessate

Il Consiglio di Amministrazione della controllata Domus Roma 15 Srl tenutosi in data 25 novembre 2019 ha deliberato la scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili e il mantenimento in capo a Domus Roma di tutti gli elementi patrimoniali riguardanti il settore della locazione di beni immobili.

Tale scissione si colloca nell'ambito di un ampio processo di riorganizzazione societaria del gruppo Domus, realizzatosi nel corso dell'esercizio 2019, ed è motivata dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria focalizzando la propria mission sulle attività connesse alla locazione.

A seguito della summenzionata operazione gli effetti economici del c.d. Ramo Vendite della controllata Domus Roma 15 S.r.l., anche con riferimento ai dati comparativi presentati, sono stati esposti nella specifica voce qui commentata come discontinued operation, come richiesto dal principio contabile internazionale IFRS 5 "Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations".

Di seguito si riportano i risultati economici e finanziari al 31 dicembre 2019 ed al 31 dicembre 2018 del ramo d'azienda ceduto.

	31.12.2019	31.12.2018
Ricavi derivanti da contratto	12.470	14.504
Variazione rimanenze	(12.351)	(10.810)
Costi per materie prime	(118)	(128)
Altri costi operativi	(147)	(2.976)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(146)</b>	<b>590</b>
Oneri finanziari	-	(241)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(146)</b>	<b>349</b>
Imposte	59	(100)
<b>Risultato delle attività cedute o cessate</b>	<b>(87)</b>	<b>249</b>



	31.12.2019	31.12.2018
Flusso di cassa operativo	(87)	249
Flusso di cassa da attività di investimento	-	(3.719)
Flusso di cassa da attività finanziarie	-	(6.862)
<b>Flusso di cassa generato dalle attività cedute o cessate</b>	<b>(87)</b>	<b>(10.332)</b>

Si riporta di seguito il valore contabile delle attività e passività al momento della scissione:

	31.12.2019
Immobili, impianti e macchinari	7
Rimanenze	103.588
Imposte differite attive	741
Altre attività correnti	1.623
<b>Totale attivo (A)</b>	<b>105.959</b>
Passività finanziarie non correnti	28.217
Passività finanziarie correnti	25.154
<b>Totale passivo (B)</b>	<b>53.371</b>
<b>Attività nette trasferite (A) - (B)</b>	<b>52.588</b>

Come è possibile evincere dalla tabella sotto riportata, dalla valutazione al fair value di tali attività e passività è emerso un plusvalore pari a 7,7 milioni di euro che ha incrementato il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2019.

	31.12.2019
Patrimonio netto di terzi al 31.12.2018 <b>(A)</b>	60.328
Attività nette trasferite <b>(B)</b>	52.588
<b>Aumento del patrimonio netto del Gruppo dall'operazione di scissione</b>	<b>7.740</b>

## 25. 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:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto
Derivati di copertura	(604)	146	(458)	(775)	187	(588)
Utile/(perdita) attuariale da TFR	-	-	-	7	(2)	5



## 26. 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>	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Eliminazioni di settore</b>	<b>Consolidato</b>
<b>31.12.2018</b>				
Ricavi di settore da terzi	19.057	273	-	19.330
<b>Ricavi di settore</b>	<b>19.057</b>		-	<b>19.330</b>
		273		
<b>Risultato di settore (MOL)</b>	<b>14.451</b>	<b>(1.708)</b>	-	<b>12.743</b>
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(201)	(308)	-	(509)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>14.250</b>	<b>(2.016)</b>	-	<b>12.234</b>
Risultato della gestione finanziaria				(5.853)
Risultato netto delle partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto				-
<b>Risultato ante imposte</b>				<b>6.381</b>
Imposte				(2.054)
<b>Risultato delle attività continuative</b>				<b>4.327</b>
Risultato delle attività cedute o cessate				
			249	
<b>Risultato dell'esercizio</b>				<b>4.576</b>
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
<i>In migliaia di euro</i>	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Eliminazioni di settore</b>	<b>Consolidato</b>
<b>31.12.2019</b>				
Ricavi di settore da terzi	12.434	47	-	12.481
<b>Ricavi di settore</b>	<b>12.434</b>		-	<b>12.481</b>
		47		
<b>Risultato di settore (MOL)</b>	<b>9.100</b>	<b>(1.212)</b>	-	<b>7.888</b>
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(927)	(402)	-	(1.329)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>8.173</b>	<b>(1.614)</b>	-	<b>6.559</b>
Risultato della gestione finanziaria				(2.430)
Risultato netto delle partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto				-
<b>Risultato ante imposte</b>				<b>4.129</b>
Imposte				(1.720)
<b>Risultato delle attività continuative</b>				<b>2.409</b>
Risultato delle attività cedute o cessate				(87)
<b>Risultato dell'esercizio</b>				<b>2.322</b>
Attività di settore	296.438	6.532	-	302.970
Passività di settore	181.054	12.763	-	193.817
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	-	0	-	0
Investimenti in attività materiali e immateriali	139	315	-	454

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.

## 27. Transazioni con parti correlate

### Transazioni con società sotto comune controllo

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

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

31.12.2018	(Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali</b>							
Crediti commerciali				5.650	<b>5.650</b>	<b>8.000</b>	70,6%
Altre attività correnti		2.964		198	<b>3.162</b>	<b>3.558</b>	88,9%
Debiti commerciali		7	14	488	<b>509</b>	<b>1.484</b>	34,3%
Passività finanziarie correnti				26.321	<b>26.321</b>	<b>40.137</b>	65,6%
Altre passività correnti		720		21	<b>741</b>	<b>3.194</b>	23,2%
<b>Rapporti economici</b>							
Ricavi operativi				4.971	<b>4.971</b>	<b>14.473</b>	34,3%
Altri ricavi operativi				172	<b>172</b>	<b>7.712</b>	2,2%
Altri costi operativi				4.065	<b>4.065</b>	<b>5.397</b>	75,3%
Oneri finanziari		7		174	<b>181</b>	<b>5.854</b>	3,1%
Oneri da attività operative cessate				145	<b>145</b>	<b>3.345</b>	4,3%

31.12.2019	(Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali</b>							
Crediti commerciali				5.431	<b>5.431</b>	<b>7.400</b>	73,4%
Altre attività correnti		2.724		-	<b>2.724</b>	<b>3.011</b>	90,5%
Debiti commerciali		1	-	2.034	<b>2.035</b>	<b>2.862</b>	71,1%
Passività finanziarie correnti				1.161	<b>1.161</b>	<b>15.853</b>	7,3%
Altre passività correnti				15	<b>15</b>	<b>2.630</b>	0,6%
<b>Rapporti economici</b>							
Ricavi operativi				5.185	<b>5.185</b>	<b>13.320</b>	38,9%
Altri ricavi operativi				72	<b>72</b>	<b>906</b>	7,9%
Altri costi operativi		1		430	<b>431</b>	<b>4.209</b>	10,2%
Oneri finanziari		1		169	<b>170</b>	<b>6.445</b>	2,6%
Oneri da attività operative cessate				125	<b>125</b>	<b>265</b>	47,2%



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 (5,4 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 (740mila euro), al consolidato IVA (1,1 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 (195 mila euro), di Intermedia Srl per servizi di agenzia (155 mila euro) e della società beneficiaria della scissione a cui spetta un conguaglio dall'operazione di 1.619 mila euro;
- le passività finanziarie non correnti sono relative al debito residuo sul finanziamento ricevuto da Istituto Finanziario SpA (1,2 milioni di euro);
- i ricavi operativi sono nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (5,2 milioni di euro);
- gli altri ricavi operativi sono costituiti principalmente da recupero spese di manutenzione e utenze cantiere nei confronti della Vianini Lavori SpA (24 mila euro) e dal recupero degli oneri condominiali sfitti nei confronti di Ical 2 SpA (48 mila euro);
- gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai costi per servizi di agenzia verso Intermedia Srl (143 mila euro);
- gli oneri finanziari sono costituiti principalmente da interessi passivi verso Istituto Finanziario SpA (169 mila euro).



## 28. Posizione finanziaria netta

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

In migliaia di euro	31.12.2019	31.12.2018
A. Cassa	5	11
B. Depositi bancari	7.273	6.386
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>7.278</b>	<b>6.397</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
F. Debiti bancari correnti	10.562	8.380
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.460	5.204
H. Debiti verso altri finanziatori correnti	1.831	26.553
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>15.853</b>	<b>40.137</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	1.210	26.321
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)</b>	<b>8.574</b>	<b>33.739</b>
K. Debiti bancari non correnti	158.357	203.503
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	2.166	1.542
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>160.523</b>	<b>205.045</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)</b>	<b>169.097</b>	<b>238.784</b>

## 29. 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*:

	31.12.2018	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività valutate hold to collect and sell</b>						
Investimenti immobiliari		3		276.860		<b>276.860</b>
<b>Totale attività</b>			-	<b>276.860</b>	-	<b>276.860</b>
<b>Passività valutate al fair value</b>						
Passività finanziarie non correnti		15		1.542		<b>1.542</b>
<b>Totale passività</b>			-	<b>1.542</b>	-	<b>1.542</b>

  

	31.12.2019	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività valutate hold to collect and sell</b>						
Investimenti immobiliari		3		276.420		<b>276.420</b>
<b>Totale attività</b>			-	<b>276.420</b>	-	<b>276.420</b>
<b>Passività valutate al fair value</b>						
Passività finanziarie non correnti		15		2.146		<b>2.146</b>
<b>Totale passività</b>			-	<b>2.146</b>	-	<b>2.146</b>



### **30. 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 2019 ad un totale di 93,7 mila euro, di cui 4 mila euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 8 mila euro per servizi vari relativi allo svolgimento di specifiche procedure di revisione cd Agreed Upon Procedures e 11,3 mila euro per le attività di revisione limitata sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

### **31. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, nel corso del mese di gennaio 2020, è risultato conclamato l'insorgere del nuovo virus c.d. COVID 19, con un'epidemia che si è velocemente trasmessa in molti Paesi del mondo, definita dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "situazione pandemica".

L'Italia rappresenta, al momento di emissione del presente documento, uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale e prima tra i Paesi europei. Ciò ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte delle autorità Governative di una serie di provvedimenti severi, limitando non solo la circolazione delle persone, ma a volte anche di beni e servizi, tesi al contenimento del rischio di ulteriore espansione del Coronavirus presso la popolazione italiana.

La Società ha preso atto che l'emergenza COVID-19 verosimilmente produrrà effetti sul regolare e ordinario svolgimento delle attività aziendali, pur in presenza delle azioni mitigative già tempestivamente poste in essere dalla Società e volte principalmente a garantire la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori.

La Società, al riguardo, ha ritenuto che l'andamento dell'emergenza accompagnato dalle incertezze legate agli ulteriori sviluppi in termini di impatto sulla salute pubblica e, conseguentemente, sul tessuto produttivo, economico e sociale del Paese non permetta allo stato attuale ogni approssimazione di quantificazione degli effetti sull'andamento 2020 del Gruppo.



## Elenco delle partecipazioni al 31.12.2019

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO		
				DIRETTO	INDIRETTO TRAMITE	
<b>IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE</b>						
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 Roma 15 Srl	ROMA	30.000,00	Euro	-	Domus Italia SpA	100,00%



**VIANINI S.p.A.**

**BILANCIO D'ESERCIZIO**

**31 dicembre 2019**



## VIANINI S.p.A. SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA'	note	31.12.2019	31.12.2018
Attività Immateriali a vita definita	1	12.190	18.285
Immobili, impianti e macchinari	2	1.563.241	1.300.236
Investimenti in partecipazioni	3	90.514.262	90.523.974
Attività finanziarie non correnti	4	3.300	3.300
Imposte differite attive	5	619.875	514.325
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>92.712.868</b>	<b>92.360.120</b>
Rimanenze	6	195.316	195.316
Crediti commerciali	7	1.229.719	1.754.078
<i>di cui verso parti correlate</i>		80.675	153.315
Attività finanziarie correnti	8	109.335	116.431
<i>di cui verso parti correlate</i>		108.699	115.535
Attività per imposte correnti	5	58.861	73.857
Altre attività correnti	9	2.705.176	3.095.192
<i>di cui verso parti correlate</i>		2.619.540	2.919.551
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	3.714	61.990
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>4.302.121</b>	<b>5.296.864</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>97.014.989</b>	<b>97.656.984</b>

*(Valori in euro)*



**VIANINI S.p.A.**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>note</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Capitale sociale		30.105.387	30.105.387
Altre riserve		55.442.613	58.875.141
Utile (Perdita) di Periodo		(1.275.902)	(1.626.129)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>84.272.098</b>	<b>87.354.399</b>
Fondi per i dipendenti	<b>12</b>	23.542	14.382
Imposte differite passive	<b>5</b>	114.589	114.589
<b>PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI</b>		<b>138.131</b>	<b>128.971</b>
Fondi correnti	<b>13</b>	1.210.000	860.000
Debiti commerciali	<b>14</b>	552.525	515.022
<i>di cui verso parti correlate</i>		55.416	47.104
Passività finanziarie correnti	<b>15</b>	10.561.719	8.379.702
Altre passività correnti	<b>16</b>	280.516	418.890
<i>di cui verso parti correlate</i>		1.240	1.240
<b>PASSIVITA' E FONDI CORRENTI</b>		<b>12.604.760</b>	<b>10.173.614</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>97.014.989</b>	<b>97.656.984</b>

*(Valori in euro)*



<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>note</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Altri ricavi		46.628	273.358
<i>di cui verso parti correlate</i>		24.000	24.120
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>17</b>	<b>46.628</b>	<b>273.358</b>
Costi per materie prime	<b>18</b>	-	(51.664)
Costi del Personale	<b>12</b>	(144.349)	(214.112)
Altri Costi operativi	<b>18</b>	(1.103.187)	(1.704.705)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(83.420)	(95.518)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(1.247.536)</b>	<b>(1.970.481)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>(1.200.908)</b>	<b>(1.697.123)</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	<b>19</b>	(401.769)	(307.639)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(1.602.677)</b>	<b>(2.004.762)</b>
Proventi Finanziari		1	117
Oneri Finanziari		(69.609)	(79.059)
<b>Risultato della gestione finanziaria</b>	<b>20</b>	<b>(69.608)</b>	<b>(78.942)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>(1.672.285)</b>	<b>(2.083.704)</b>
Imposte sul reddito	<b>5</b>	396.383	457.575
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(1.275.902)</b>	<b>(1.626.129)</b>

*(Valori in euro)*

**CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO****2019****2018**

<b>Utile/(Perdita) del periodo rilevato a Conto Economico</b>	<b>(1.275.902)</b>	<b>(1.626.129)</b>
<b>Componenti non saranno mai riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio</b>		
Utili/(perdite) dalla rideterminazione di attività finanziarie disponibili per la vendita al netto dell'effetto fiscale	(76)	3.550
<b>Proventi/(Oneri) direttamente imputati a Patrimonio Netto</b>	<b>(76)</b>	<b>3.550</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nel periodo</b>	<b>(1.275.978)</b>	<b>(1.622.579)</b>

*(Valori in euro)*



## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Fair Value	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo	Totale
<b>Saldo al 1 gennaio 2018</b>	30.105.387	4.264.290	-	38.255.316	21.348.191	(3.181.390)	90.791.794
<b>Operazioni con gli azionisti</b>							
Risultato esercizio prec. a nuovo					(3.181.390)	3.181.390	-
Somme a disposizione del CDA							-
Dividendi distribuiti					(1.806.323)		(1.806.323)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>	-	-	-	-	(4.987.713)	3.181.390	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR					3.550		3.550
Variazione riserva fair value			-				-
Risultato del periodo						(1.626.129)	(1.626.129)
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nel periodo</b>	-	-	-	-	3.550	(1.626.129)	(1.622.579)
Altre variazioni					(8.493)		(8.493)
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	30.105.387	4.264.290	-	38.255.316	16.355.535	(1.626.129)	87.354.399
<b>Saldo al 1 gennaio 2019</b>	30.105.387	4.264.290	-	38.255.316	16.355.535	(1.626.129)	87.354.399
<b>Operazioni con gli azionisti</b>							
Risultato esercizio prec. a nuovo					(1.626.129)	1.626.129	-
Somme a disposizione del CDA							-
Dividendi distribuiti					(1.806.323)		(1.806.323)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>	-	-	-	-	(3.432.452)	1.626.129	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR					(76)		(76)
Variazione riserva fair value							-
Risultato del periodo						(1.275.902)	(1.275.902)
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nel periodo</b>	-	-	-	-	(76)	(1.275.902)	(1.275.902)
Altre variazioni							-
<b>Saldo al 31 dicembre 2019</b>	30.105.387	4.264.290	-	38.255.316	12.923.007	(1.275.902)	84.272.098

*(Valori in euro)*



## RENDICONTO FINANZIARIO

<i>in euro</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI</b>	<b>61.990</b>	<b>30.437</b>
<b>ANNO PRECEDENTE</b>		
<i>Utile (Perdita) esercizio</i>	<b>(1.275.902)</b>	<b>(1.626.128)</b>
<i>Ammortamenti</i>	<b>51.769</b>	<b>52.856</b>
<i>(Rivalutazioni) e Svalutazioni</i>	<b>10.801</b>	<b>204.022</b>
<i>Risultato netto della gestione finanziaria</i>	<b>58.807</b>	<b>69.701</b>
<i>(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni</i>	<b>-</b>	<b>(19.491)</b>
<i>Imposte su reddito</i>	<b>(396.383)</b>	<b>(457.575)</b>
<i>Variazione Fondi per Dipendenti</i>	<b>8.936</b>	<b>(28.289)</b>
<i>Variazione Fondi non correnti/correnti</i>	<b>350.000</b>	<b>(96.552)</b>
<b>FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.</b>	<b>(1.191.972)</b>	<b>(1.901.456)</b>
<i>(Incremento) Decremento Rimanenze</i>	<b>-</b>	<b>51.664</b>
<i>(Incremento) Decremento Crediti Commerciali</i>	<b>524.359</b>	<b>561.636</b>
<i>Incremento (Decremento) Debiti Commerciali</i>	<b>(99.580)</b>	<b>(777.317)</b>
<i>Variazione altre attività e passività non corr./corr</i>	<b>251.642</b>	<b>(688.818)</b>
<i>Variazioni imposte correnti e differite</i>	<b>320.084</b>	<b>444.713</b>
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO</b>	<b>(195.467)</b>	<b>(2.309.578)</b>
<i>Interessi incassati</i>	<b>1</b>	<b>117</b>
<i>Interessi pagati</i>	<b>(58.584)</b>	<b>(69.198)</b>
<i>Imposte pagate</i>	<b>(14.255)</b>	<b>(29.137)</b>
<b>A) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI ESERCIZIO</b>	<b>(268.305)</b>	<b>(2.407.796)</b>
<i>Investimenti in Attività Materiali</i>	<b>(171.595)</b>	<b>(71.600)</b>
<i>Investimenti in Partecipazioni e Titoli Non Correnti</i>	<b>(1.166)</b>	<b>-</b>
<i>Realizzo Vendita Attività Immateriali e Materiali</i>	<b>-</b>	<b>98.000</b>
<i>Realizzo Vendita di Partecipazioni e Titoli non correnti</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Variazioni Attività Fin. non correnti</i>	<b>-</b>	<b>16.760</b>
<i>Variazioni Attività Fin. correnti</i>	<b>7.096</b>	<b>31.101</b>
<b>B) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI INVEST.</b>	<b>(165.665)</b>	<b>74.261</b>
<i>Variazioni Passività Fin. correnti</i>	<b>2.182.017</b>	<b>4.171.411</b>
<i>Dividendi Distribuiti</i>	<b>(1.806.323)</b>	<b>(1.806.323)</b>
<b>C) FLUSSO DI CASSA DA ATT. FINANZ.</b>	<b>375.694</b>	<b>2.365.088</b>
<i>Variazione Netta delle Disponibilita'</i>	<b>(58.276)</b>	<b>31.553</b>
<b>DISPONIBILITA' E MEZZI</b>	<b>3.714</b>	<b>61.990</b>
<b>EQUIVALENTI ANNO IN CORSO</b>		



PAGINA IN BIANCO



**VIANINI S.p.A.**

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO**

**31 dicembre 2019**



## 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 9 marzo 2020.

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 2019, 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 2018, 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 2019, la Società ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- “IFRS 16 - “Leases”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 Ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986. L’IFRS 16 sostituisce il principio IAS 17 *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4-Determinare se un accordo contiene un leasing, SIC 15-*Leasing* operativo – Incentivi e SIC 27-La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del *leasing*. Il principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sul controllo per distinguere i contratti di *lease* dai contratti per la fornitura di servizi. 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’utilizzo di una determinata attività per un determinato periodo di tempo. Il principio si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente e in tema di rilevazione contabile prevede un unico modello di rilevazione per il locatario (*lessee*) richiedendo, quale regola generale, la rilevazione tra le attività del diritto d’utilizzo del bene (*right-of-use asset*) e al passivo patrimoniale la passività finanziaria (*lease liability*), che rappresenta l’obbligazione a pagare la quota capitale dei canoni di leasing. Non sono, invece, particolarmente rilevanti le modifiche introdotte dal nuovo principio contabile con riferimento al bilancio del locatore (*lessor*).

## **IFRS 16**

### *Prima applicazione dell’IFRS 16*

La Vianini ha applicato 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. L’approccio di transizione adottato è il “*Modified Retrospective*”, che ha



comportato la rilevazione del diritto di utilizzo alla data dell'applicazione iniziale con importo pari alla passività del leasing.

#### Definizione di leasing

In precedenza la Società stabiliva all'inizio del contratto se il contratto era, o conteneva, un leasing secondo l'IFRIC 4. In conformità all'IFRS 16, la Società valuta se il contratto è o contiene un leasing sulla base della definizione di leasing riportata all'interno del principio.

Alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 16, la Società ha deciso di adottare l'espedito pratico che consente di non riesaminare quali operazioni costituiscono un leasing. L'IFRS 16 è stato applicato solo ai contratti che erano stati individuati in precedenza come leasing. I contratti che non erano stati identificati come leasing applicando lo IAS 17 e l'IFRIC 4 non sono stati valutati nuovamente al fine di stabilire se fossero un leasing. Pertanto, la definizione di leasing contenuta nell'IFRS 16 è stata applicata solo ai contratti sottoscritti o modificati il 1° gennaio 2019 o in data successiva.

#### Modello contabile per il locatario

In qualità di locatario, in precedenza la Società classificava i leasing come operativi o finanziari valutando se il leasing trasferiva sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. Secondo l'IFRS 16, la Società rileva nella situazione patrimoniale-finanziaria le attività per il diritto di utilizzo e le passività del leasing per la maggior parte dei leasing.

La Società ha deciso di applicare le esenzioni alla rilevazione dei leasing di breve termine (inferiore a un anno - *short term lease*) e ai leasing di beni di modico valore (*low value lease*), ovvero quelli in cui il bene, quando nuovo, oppure il valore complessivo del contratto, siano pari o inferiori a 5.000 dollari. Per queste tipologie di contratto la società rileva i pagamenti dovuti come costo con un criterio a quote costanti, o con un altro criterio sistematico, se maggiormente rappresentativo. In caso di *leasing* di breve durata, lo stesso viene considerato quale nuovo *leasing* in caso di modifiche contrattuali o variazioni della durata.

Con riferimento ai leasing classificati come operativi in base allo IAS 17, alla data di applicazione iniziale, le passività del leasing sono state determinate per un importo pari al valore attuale dei pagamenti residui dovuti per i leasing, attualizzati utilizzando il tasso di finanziamento marginale della Società al 1° gennaio 2019. Le attività per il diritto di utilizzo sono state valutate ad un importo pari alla passività del leasing, rettificato dell'importo degli eventuali pagamenti anticipati o accumulati dovuti per il leasing. Inoltre, la Società ha utilizzato i seguenti



principali espedienti pratici per applicare l'IFRS 16 ai leasing classificati in precedenza come operativi secondo lo IAS 17:

- ha applicato un unico tasso di attualizzazione ad un portafoglio di leasing con caratteristiche simili;
- ha applicato l'esenzione dalla rilevazione delle attività per il diritto di utilizzo e delle passività del leasing ai contratti la cui durata è inferiore a 12 mesi;
- ha escluso i costi diretti iniziali dalla valutazione dell'attività per il diritto di utilizzo alla data dell'applicazione iniziale;
- si è basato sulle esperienze acquisite alla data di applicazione iniziale del principio per determinare la durata del leasing contenente opzioni di proroga o di risoluzione.

Non si segnalano impatti sul bilancio relativamente all'applicazione dell'IFRS 16.

- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 14 Marzo 2019 con il Regolamento n. 412. Le modifiche introdotte, che si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019, o successivamente e 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.
- Modifiche allo IAS 19 - *Employee Benefits*. Il documento “*Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 13 Marzo 2019 con il Regolamento n. 402, 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.

- Modifiche allo IAS 28 – *Investments in associates and joint venture*. Il documento “*Long-term interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*”, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta l’8 Febbraio 2019 con il Regolamento n. 237, 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.
- *IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments*, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta in data 23 ottobre 2018 con il Regolamento n. 1595, 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.
- Modifiche all’IFRS 9 – *Financial Instruments*. Il documento “*Prepayment features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*”, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta il 22 Marzo 2018 con il Regolamento n. 498, 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.

Con riferimento all’IFRS 16, l’adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2019 non ha comportato effettivi significativi.



Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2019 e non adottati anticipatamente dalla Società:

- 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'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 6 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2075.
- 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 ed omologato dall'UE in data 6 dicembre 2019. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 10 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2014.
- In data 26 settembre 2019 lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest rate benchmark reform*". L'obiettivo del documento è quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull'ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all'IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio; pertanto, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 e all'IFRS 7, introducendo delle deroghe temporanee all'applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (*hedge accounting*) dell'IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Le



modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n. 34.

Alla data di approvazione del presente bilancio, sono in corso da parte della Società le analisi al fine di 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, 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. Nel mese di giugno 2019, lo IASB ha pubblicato un *exposure draft* che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2022. Alla data di riferimento del presente bilancio le modifiche all'IFRS 17 non sono state ancora approvate dallo IASB in via definitiva.
- 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'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2020.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 1. Il documento "*Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1)*" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di



posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2022. È consentita l'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.

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:

<b><u>Vita utile dell'attività materiale</u></b>	
Fabbricati destinati all'industria	25 anni
Impianti antinquinamento	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**

### Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 prevede specifiche 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.

Le attività finanziarie sono classificate 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 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), 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), 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, ossia 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 prevede 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.

### ***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 adempite 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".



In presenza di trattamenti fiscali incerti, il Gruppo determina la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale. Se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, il Gruppo calcola l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso.

### **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 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;
- 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 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;
- 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, 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 in tutti quei casi in cui i trattamenti fiscali risultano incerti o di complessa interpretazione. Per tale motivo gli amministratori determinano la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale e se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, gli amministratori procedono a calcolare l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso. In aggiunta, 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*: In accordo al 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.

### ***Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima***

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

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

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

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

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

### ***Gestione dei rischi***

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

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



La Società presenta una contenuta esposizione al rischio di tasso di interesse, che impatta in maniera limitata sulle passività finanziarie.

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

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



## Attività

### 1. Attività immateriali e vita definita

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31/12/2019
Altre	18	-	-	(6)	12
<b>Totale</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6)</b>	<b>12</b>

### 2. Immobili, impianti e macchinari

Costo storico	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Comm.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01/01/2018	14.496	18.293	1.522	222	122	34.655
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	(1)	(2)	-	(18)	-	(21)
<b>31/12/2018</b>	<b>14.495</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>122</b>	<b>34.634</b>
01/01/2019	14.495	18.291	1.522	204	122	34.634
Incrementi	-	-	-	-	308	308
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2019</b>	<b>14.495</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>430</b>	<b>34.942</b>

  

Ammortamento e Perdite durevoli	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Comm.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01/01/2018	13.271	18.293	1.522	216	-	33.302
Incrementi	46	-	-	1	-	47
Decrementi	-	(2)	-	(13)	-	(15)
<b>31/12/2018</b>	<b>13.317</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>33.334</b>
01/01/2019	13.317	18.291	1.522	204	-	33.334
Incrementi	46	-	-	-	-	46
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31/12/2019</b>	<b>13.363</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>33.380</b>

  

Valore Netto	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Comm.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01/01/2018	1.225	-	-	6	122	1.353
31/12/2018	1.178	-	-	-	122	1.300
31/12/2019	1.132	-	-	-	430	1.562

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

	31/12/2018	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	31/12/2019
Imprese Controllate	90.515	8	(10)	90.513
Imprese Collegate	8	(8)	-	-
Altre Imprese	1	-	-	1
<b>Totale</b>	<b>90.524</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>	<b>90.514</b>

Le partecipazioni in Imprese Controllate risultano essere:

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	100,00	90.503	-	-	90.503	100,00	93.657	(3.154)
		<b>90.510</b>	<b>13</b>	<b>(8)</b>	<b>90.515</b>			

  

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2019	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre Variazioni	Valore contabile al 31/12/2019	% di possesso	Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2019	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2019
Ind 2004 Srl	99,99	7	3	(5)	5	99,99	5	-
Vianini Energia Srl	99,99	5	5	(5)	5	99,99	5	-
Domus Italia SpA	100,00	90.503	-	-	90.503	100,00	89.757	746
		<b>90.515</b>	<b>8</b>	<b>(10)</b>	<b>90.513</b>			

Il management valuta la recuperabilità del valore del Gruppo Domus Italia avvalendosi del supporto 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 01/01/2018	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
		<b>10</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	

  

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/19	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31/12/2019	% di possesso
Angitola Scarl in Liquidaz.	50,00	8	(8)	-	-	50,00
		<b>8</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

Nel corso del 2019 è stata chiusa la liquidazione della Angitola Scarl con conseguente eliminazione della partecipazione.

Le partecipazioni in Altre Imprese sono costituite:



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	

Società	% di possesso	Valore contabile al 01/01/2019	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31/12/2019	% di possesso
Consorzio EUROFER	19,50	1	-		1	19,50
		1	-		1	

#### 4. Attività finanziarie non correnti

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

#### 5. Imposte

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

I crediti per imposte differite attive sono pari a 620 mila euro (514 mila euro nel 2018) e sono accertati, principalmente, in relazione a fondi tassati fiscalmente e alle perdite fiscali di esercizio.

Il debito per imposte differite passive (115 mila euro) è costituito essenzialmente da imposte differite accertate in relazione alla maggiore quota degli ammortamenti fiscalmente detraibili.

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

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

<b>Imposte differite passive</b>					
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	-	115
<b>Totale</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>115</b>

<i>in migliaia di Euro</i>	01/01/2019	Accantonamenti a conto economico	Utilizzi a conto economico	Altre variazioni a Patrimonio Netto	31/12/2019
<b>Imposte differite attive</b>					
Perdite esercizi precedenti	173	-	-	-	173
Altri	341	114	(8)	-	447
<b>Totale</b>	<b>514</b>	<b>114</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	<b>620</b>

<b>Imposte differite passive</b>					
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	-	115
<b>Totale</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>115</b>



### 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>	31/12/2019	31/12/2018
Ires a credito	5	5
Debiti lordi per IRAP	-	-
Acconti versati	25	25
Altri crediti vs Erario	29	44
<b>Totale</b>	<b>59</b>	<b>74</b>

Le imposte sono così composte:

Imposte	2019	2018
IRAP	-	-
Imposta esercizi precedenti	1	1
Onere (Provento) da Consolidato Fiscale	(292)	(490)
<b>Imposte correnti</b>	<b>(291)</b>	<b>(489)</b>
<b>Imposte differite</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Imposte anticipate</b>	<b>105</b>	<b>31</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>(396)</b>	<b>(458)</b>

Le imposte sono così suddivise:

	2019	2018
IRES corrente e differita	(380)	(463)
IRAP corrente e differita	(16)	5
	<b>(396)</b>	<b>(458)</b>

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 credito per IRES di circa 292 mila euro.

La riconciliazione dell'aliquota teorica ed effettiva risulta la seguente:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
<b>IRES</b>				
Risultato ante imposte	(1.672)	24,00%	(2.084)	24,00%
<b>Onere fiscale teorico</b>	-	<b>(401)</b>	-	<b>(500)</b>
Imposte indeducibili	75		150	
Svalutazione partecipazioni	11		5	
<b>Totale</b>	<b>86</b>		<b>155</b>	
<b>Onere fiscale effettivo</b>	<b>(1.586)</b>		<b>(1.929)</b>	
	<b>380</b>	<b>(22,72%)</b>	<b>463</b>	<b>(22,22%)</b>

## 6. Rimanenze

Le rimanenze al 31 dicembre 2019 sono pari a 195 mila euro (195 mila euro al 31 dicembre 2018) e sono rappresentate principalmente da materie prime, sussidiarie e di consumo.



	31/12/2019	31/12/2018
Materie prime, sussidiarie e di consumo	750	750
Prodotti finiti	475	475
Fondo svalutazione	(1.030)	(1.030)
<b>Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	<b>195</b>	<b>195</b>

Le giacenze sono presenti tutt'ora negli stabilimenti.

## 7. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso clienti	1.596	2.128
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(627)	(711)
Crediti verso clienti > 12 mesi	180	184
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>1.149</b>	<b>1.601</b>
Crediti verso imprese Controllate	65	65
Crediti verso Altre imprese del Gruppo	16	88
<b>Crediti verso correlate</b>	<b>81</b>	<b>153</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>1.230</b>	<b>1.754</b>

Il fondo svalutazione crediti ha subito un decremento nel corso del 2019 dovuto sostanzialmente alla liquidazione della collegata Angitola che ne ha valso l'utilizzo a fronte di perdite creditorie.

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. (15 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
31/12/2019	-	-	-	-	1.857	1.857	1.857	(627)	1.230
31/12/2018	-	-	-	-	2.465	2.465	2.465	(711)	1.754

## 8. Attività finanziarie correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Attività finanziarie verso controllate	109	115
<b>Attività finanziarie verso correlate</b>	<b>109</b>	<b>115</b>
Risconti attivi su fidejussioni	1	1
<b>Attività finanziarie verso terzi</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Totale attività finanziarie correnti</b>	<b>110</b>	<b>116</b>



Le attività finanziarie verso le Imprese correlate sono riferibili a finanziamenti rimborsabili a richiesta del finanziatore erogati nei confronti della controllata IND 2004 (32 mila euro) e Vianini Energia Srl (77 mila Euro).

### 9. Altre attività correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Crediti verso altri	86	176
<b>Altre Attività correnti verso terzi</b>	<b>86</b>	<b>176</b>
Crediti verso Controllanti	2.620	2.919
<b>Altre Attività correnti verso correlate</b>	<b>2.620</b>	<b>2.919</b>
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>2.706</b>	<b>3.095</b>

Il credito verso controllanti comprendono i crediti verso FGC S.p.A. (23 mila Euro) per l'adesione al consolidato IVA e verso la Caltagirone S.p.A. per il consolidamento fiscale (698 mila Euro), per il consolidato IVA fino a tutto l'esercizio 2019 (1,03 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

	31/12/2019	31/12/2018
Depositi bancari e postali	-	52
Denaro e valori in cassa	4	10
<b>Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>4</b>	<b>62</b>

## 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 55,44 milioni di euro (58,87 milioni di euro al 31 dicembre 2018), sono costituite dalle seguenti voci:

	31/12/2019	31/12/2018
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	367
Utili (perdite) a nuovo	(541)	2.891
<b>Totale Altre Riserve</b>	<b>55.443</b>	<b>58.875</b>

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 2019

	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	9.366	A B C	9.366	3.181 (2)	3.913 (1)
Perdite portate a nuovo	(9.906)	-	-	-	-
<b>TOTALE DISPONIBILE</b>	<b>85.549</b>		<b>60.719</b>	-	-
Quota non distribuibile	-		<b>9.906</b>		
<b>RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE</b>	<b>-</b>		<b>50.813</b>	-	-

A Per aumento di capitale

B Per copertura perdite

C Per distribuzione ai soci

(1) Utilizzata per distribuzione dividendi del 2016 (602), del 2017 (1.505), del 2018 (1.806)

(2) Copertura delle perdite del 2017.

Nel corso dell'esercizio si è distribuito agli azionisti, in attuazione della delibera assembleare del 16 aprile 2019, un dividendo nella misura di Euro 0,06 per ogni azioni 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:

<b>Valori in %</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2019</b>
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,55%	0,70%
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:

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Passività netta al 1 gennaio</b>	<b>14</b>	<b>48</b>
Costo corrente dell'esercizio	7	7
Rivalutazione (Interest Cost)	-	1
(Utili) / Perdite attuariali	2	(5)
Variazioni per passività cedute (Prestazioni pagate)	-	-
		(37)
<b>Passività netta al 31 dicembre</b>	<b>23</b>	<b>14</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Salari e stipendi	91	144
Oneri sociali	44	63
Accantonamento per TFR	9	7
Accantonamento fondi previdenza complementare	-	-
<b>Totale costi del personale</b>	<b>144</b>	<b>214</b>

### **Forza lavoro**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Media 2019</b>	<b>Media 2018</b>
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	-	-	-	1
Operai	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

### **13. Fondi Correnti**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Altri fondi rischi ed oneri a B/T	1.210	860
	<b>1.210</b>	<b>860</b>

I fondi correnti sono costituiti principalmente accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi in essere il cui principale riguarda la cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale di Mozzanica, come indicato nei precedenti esercizi. L'incremento del periodo è conseguente ad un aggiornamento delle situazioni processuali.



#### 14. Debiti commerciali

	31/12/2019	31/12/2018
Debiti verso fornitori	497	468
<b>Debiti commerciali verso terzi</b>	<b>497</b>	<b>468</b>
Debiti verso società collegate	-	14
Debiti verso imprese correlate	56	33
<b>Debiti commerciali verso correlate</b>	<b>56</b>	<b>47</b>
	<b>553</b>	<b>515</b>

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

I debiti verso fornitori sono riferiti a fornitori nazionali ed includono 172 mila Euro di fatture da ricevere.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

#### 15. Passività finanziarie correnti

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Debiti finanziari correnti</b>		
Debiti verso banche	10.562	8.380
	<b>10.562</b>	<b>8.380</b>

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 2019 è pari al 0,32%.

#### 16. Altre Passività correnti

	31/12/2019	31/12/2018
Debiti verso istituti previdenziali	11	15
Debiti verso il personale	7	4
Debiti per IVA	-	141
Debiti per ritenute e Irpef	25	18
Debiti verso altri	236	240
<b>Altri Debiti verso terzi</b>	<b>279</b>	<b>418</b>
Altri debiti verso Imprese Controllate	1	1
Altri debiti verso Controllanti	-	-
<b>Altri Debiti verso imprese correlate</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>280</b>	<b>419</b>



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

	2019	2018
Altri ricavi	47	273
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>47</b>	<b>273</b>

### 18. Costi Operativi

	2019	2018
Acquisti materie prime	-	-
Variazioni rimanenze	-	52
<b>Costi per materie prime</b>	<b>-</b>	<b>52</b>
Consulenze	398	193
Assicurazioni	9	148
Amministratori e Sindaci	179	219
Prestazioni di servizio varie	150	601
<b>Costi per servizi</b>	<b>736</b>	<b>1.161</b>
Fitti	22	21
Altri	53	53
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>75</b>	<b>74</b>
Imposte indirette	211	405
Oneri diversi di gestione terzi	81	65
<b>Totale altri costi</b>	<b>292</b>	<b>470</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>1.103</b>	<b>1.757</b>

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

### 19. Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti

	2019	2018
Ammortamenti Imm. Immateriali	6	6
Ammortamenti Imm. Materiali	46	47
Accantonamenti fondo rischi	350	60
Accantonamento fondo svalut. crediti	-	195
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti</b>	<b>402</b>	<b>308</b>



## 20. Risultato netto della gestione finanziaria

	2019	2018
Svalutazione di partecipazioni	(10)	(8)
Minusvalenza su cessione partecipazioni	-	-
Interessi passivi su debiti verso banche	(31)	(13)
Altri interessi passivi	-	(23)
Commissioni e spese bancarie	(14)	(16)
Altri	(14)	(19)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>(69)</b>	<b>(79)</b>
<b>Totale netto Gestione finanziaria</b>	<b>(69)</b>	<b>(79)</b>

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

## Altre Informazioni

### 21. 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.

31.12.2018 (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
<b>Rapporti patrimoniali</b>								
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	605	7,77%
Altre passività correnti		1				1	329	0,30%
<b>Rapporti economici</b>								
Altri ricavi operativi				24		24	273	8,79%
Altri costi operativi				96		96	1.705	5,63%
Oneri finanziari		9				9	79	11,39%



31.12.2019 (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
<b>Rapporti patrimoniali</b>								
Crediti commerciali		65		16		81	1.230	6,59%
Attività finanziarie correnti		109				109	110	99,09%
Altre attività correnti	2.620					2.620	2.706	96,82%
Debiti commerciali				56		56	553	10,13%
Altre passività correnti		1				1	280	0,36%
<b>Rapporti economici</b>								
Altri ricavi operativi				24		24	47	51,06%
Altri costi operativi				83		83	1.103	7,52%

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i Crediti finanziari sono relativi alla quota del finanziamento soci concesso a titolo gratuito alla Vianini Energia Srl (77 mila Euro) e alla IND 2004 (32 mila Euro);
- le altre attività correnti sono relative al credito verso la Caltagirone SpA e FGC SpA descritti alla nota n. 9.
- i costi operativi per 83 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.vianinisp.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.

## **22. 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	31.12.2018
A. Cassa	4	10
B. Altre disponibilità liquide	-	52
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>	<b>4</b>	<b>62</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>109</b>	<b>116</b>
F. Debiti bancari correnti	10.562	8.380
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H. Altri debiti finanziari correnti	-	-
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F+G+H)</b>	<b>10.562</b>	<b>8.380</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I-E-D)</b>	<b>10.449</b>	<b>8.202</b>
K. Debiti bancari non correnti	-	-
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	-	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K+L+M)	-	-
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J+N)</b>	<b>10.449</b>	<b>8.202</b>

#### **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 2019 ammontano a circa 33,4 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.**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, nel corso del mese di gennaio 2020, è risultato conclamato l'insorgere del nuovo virus c.d. COVID 19, con un'epidemia che si è velocemente trasmessa in molti Paesi del mondo, definita dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "situazione pandemica".

L'Italia rappresenta, al momento di emissione del presente documento, uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale e prima tra i Paesi europei. Ciò ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte delle autorità Governative di una serie di provvedimenti severi, limitando non solo la circolazione



delle persone, ma a volte anche di beni e servizi, tesi al contenimento del rischio di ulteriore espansione del Coronavirus presso la popolazione italiana.

La Società ha preso atto che l'emergenza COVID-19 verosimilmente produrrà effetti sul regolare e ordinario svolgimento delle attività aziendali, pur in presenza delle azioni mitigative già tempestivamente poste in essere dalla Società e volte principalmente a garantire la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori.

La Società, al riguardo, ha ritenuto che l'andamento dell'emergenza accompagnato dalle incertezze legate agli ulteriori sviluppi in termini di impatto sulla salute pubblica e, conseguentemente, sul tessuto produttivo, economico e sociale del Paese non permetta allo stato attuale ogni approssimazione di quantificazione degli effetti sull'andamento 2020 del Gruppo.

#### ***26. Proposte all'Assemblea.***

Il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323 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 18 maggio 2020 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 19 maggio 2020 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 20 maggio 2020 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 Elena De Simone, 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 2019.

2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato.

Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio consolidato:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 9 marzo 2020

**Il Presidente**

F.to Elena De Simone

**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 Elena De Simone, 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 2019.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio d'esercizio.  
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
  - 3.1 il bilancio d'esercizio:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.
  - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 9 marzo 2020

**Il Presidente**

F.to Elena De Simone

**Il Dirigente Preposto**

F.to Rosario Testa



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](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto: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 2019, 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 2019, 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”.*

<b>Aspetto chiave</b>	<b>Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave</b>
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2019 include Investimenti immobiliari per €276.420 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"><li>— 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;</li><li>— i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione.</li></ul> <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"><li>— comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;</li><li>— verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali;</li><li>— verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dal Gruppo ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;</li><li>— 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;</li><li>— esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alla valutazione degli investimenti immobiliari.</li></ul>

### **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 2019, 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 2019 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 2019 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, 1 aprile 2020

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri  
Socio



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

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

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

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, 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 2019, 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".*

<b>Aspetto chiave</b>	<b>Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave</b>
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2019 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 la sua controllata 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"><li>— 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;</li><li>— i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione.</li></ul> <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"><li>— comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;</li><li>— verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali;</li><li>— 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;</li><li>— 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;</li><li>— esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alle partecipazioni in imprese controllate ed alla verifica della relativa recuperabilità.</li></ul>

### ***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 2019, 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 2019 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 2019 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, 1 aprile 2020

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri  
Socio

**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 2019.

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 2019, 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 10 riunioni del Collegio, assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione che sono state tenute in numero complessivo di 5 e con la partecipazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 16 aprile 2019. Si precisa, inoltre, che nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dal 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.

In merito alle operazioni di interesse, in questo caso con parti correlate, si segnala l'operazione di Scissione parziale non proporzionale e asimmetrica della Domus Roma 15 S.r.l. mediante assegnazione di parte del proprio patrimonio in favore della società beneficiaria di nuova costituzione, deliberata dal Consiglio di Amministrazione del 25 novembre 2019, nel rispetto del Regolamento Consob n. 17221/2010 nonché dalla procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate adottata da Vianini.

Come segnalato nella Relazione sulla gestione, successivamente alla chiusura dell'esercizio è risultato conclamato l'insorgere del nuovo virus c.d. COVID 19, con un'epidemia che si è velocemente trasmessa in molti Paesi del mondo, definita dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "situazione pandemica". L'Italia rappresenta, al momento di emissione del presente documento, uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale e prima tra i Paesi europei. Ciò ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte delle autorità Governative di una serie di provvedimenti severi, limitando non solo la circolazione delle persone, ma a volte anche di beni e servizi, tesi al contenimento del rischio di ulteriore espansione del Coronavirus presso la popolazione italiana.

La Società ha preso atto che l'emergenza COVID-19 verosimilmente produrrà effetti sul regolare e ordinario svolgimento delle attività aziendali, pur in presenza delle azioni mitigative già tempestivamente poste in essere dalla Società e volte principalmente a garantire la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori.

La Società, al riguardo, ha ritenuto che l'andamento dell'emergenza accompagnato dalle incertezze legate agli ulteriori sviluppi in termini di impatto sulla salute pubblica e, conseguentemente, sul tessuto produttivo, economico e sociale del Paese non permetta allo stato attuale ogni approssimazione di quantificazione degli effetti sull'andamento 2020 del Gruppo;
  - (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. 27 del bilancio consolidato e in quella n. 21 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 1 aprile 2020 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 di 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 6 maggio 2019.

**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 7 marzo 2019 con parere favorevole del Collegio, in quanto giudicato in possesso di un'adeguata esperienza in materia di amministrazione, finanza e controllo e, quindi, di tutti i requisiti di professionalità previsti dalla legge e dallo statuto.

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

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

In data 9 marzo 2020, 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 9 marzo 2020, 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 2019, 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 27 febbraio 2020 riferita alle attività svolte nel 2019 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 riposta 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 1 aprile 2020 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 2019, 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 2019 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 2019; (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 in quanto detta relazione è redatta dalla società controllante Caltagirone S.p.A. (cd. Società madre, soggetta ai medesimi obblighi). La Società ha provveduto ad approvare un documento relativo alle Informazioni per la Dichiarazione non finanziaria consolidata del Gruppo Caltagirone

#### **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 2019, senza considerare il contributo Consob e le spese vive, sono:

Revisione contabile € 81,7 mila  
 Servizi di attestazione € 4 mila  
 Altri servizi € 8 mila

Si precisa che gli 8 mila euro inclusi nella categoria “Altri servizi” (diversi dalla revisione contabile e dai servizi di attestazione) si riferiscono a servizi vari relativi allo svolgimento di specifiche procedure di revisione cd Agreed Upon Procedures. L’incidenza degli “Altri servizi” rispetto alla “Revisione contabile” e ai “Servizi di attestazione (connessi alla revisione contabile)” è pertanto pari al 9,33%.

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.

### **Procedura volta alla selezione dei revisori legali**

Nel corso dell’esercizio si è resa necessaria la procedura volta alla selezione dei revisori legali. In particolare, tenuto conto che con l’approvazione del bilancio relativo all’esercizio 2021 verrà a scadenza l’incarico di revisione legale per il novennio 2013-2021, affidato a KPMG Spa, al fine di consentire un adeguato passaggio di consegne tra il revisore uscente e il nuovo revisore incaricato nonché per garantire il rispetto dei limiti temporali posti a salvaguardia dell’indipendenza del revisore, il Collegio sindacale, agendo in qualità di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile ai sensi dell’art. 19 del Decreto legislativo n. 39/2010, d’intesa con le funzioni aziendali competenti, ha ritenuto opportuno avviare con anticipo la procedura di selezione per l’assegnazione dell’incarico di revisione legale per il novennio 2022-2030.

A seguito della procedura il Collegio ha presentato la propria Raccomandazione al Consiglio di Amministrazione in data 9 marzo 2020.

### **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 2019, 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, quarto comma, cod. civ.;
- ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni da riferire.

Come sopra anticipato, 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 in quanto detta relazione è redatta dalla società controllante Caltagirone S.p.A. (cd. Società madre, soggetta ai medesimi obblighi). La Società ha provveduto peraltro ad approvare un documento relativo alle Informazioni per la Dichiarazione non finanziaria consolidata del Gruppo Caltagirone.

### **Proposta all'Assemblea**

Sulla base di quanto precede a parere del Collegio nulla osta all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 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.

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019 scade il mandato del Collegio Sindacale nominato dall'assemblea del 21 aprile 2017. Siete pertanto chiamati a nominare ai sensi di legge e dello statuto il nuovo Collegio Sindacale.

Roma, 1 aprile 2020

Per Il Collegio Sindacale  
Il Presidente



Alberto De Nigro