



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2020

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 2 novembre 2020

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

Indice

	Pag.
1 - Composizione degli organi sociali	2
2 - Considerazioni introduttive	4
3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale	6
4 - Risultati di sintesi consolidati.....	7
5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	8
6 - Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	15
7 - Risk management	19
8 - Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	23
9 - Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	24
10 - Eventi successivi	25
11 - Evoluzione prevedibile della gestione	26
12 - Prospetti contabili consolidati	27
13 - Note illustrative	32
14 - Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	43

1 - Composizione degli organi sociali

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2018-2019-2020 dall'assemblea degli azionisti del 13 aprile 2018 e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Giancarlo Scotti (1)	Vicepresidente
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4)	Amministratore

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

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

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

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Franco Carlo Papa è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,23% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2019 – 2020 – 2021, e precisamente sino all’assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, dall’assemblea degli azionisti del 19 aprile 2019 e si compone dei seguenti membri:

Nome e cognome	Carica
Salvatore Spiniello (2)	Presidente
Riccardo Previtali (1)	Sindaco Effettivo
Francesca Monti (1)	Sindaco Effettivo
Paolo Nannetti (1)	Sindaco Supplente
Michela Zeme (2)	Sindaco Supplente

- (1) I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento;
- (2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

SOCIETA' DI REVISIONE

L’assemblea del 13 aprile 2017 ha deliberato di conferire l’incarico per la revisione legale dei conti alla società KPMG Spa per il novennio 2017-2025 con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

2 - Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 settembre 2020 espone una perdita pari a 20,3 milioni di euro in peggioramento rispetto al dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 9,7 milioni di euro) che peraltro aveva beneficiato di alcuni proventi positivi straordinari e non ricorrenti tra cui spiccava il rilascio di un fondo rischi per l'importo di circa 5 milioni di euro.

Al netto di tali benefici si anticipa sin d'ora che la causa del peggioramento registrato è da ascrivere sostanzialmente ad oneri non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 €/mil - è correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l'Agenzia delle Entrate come meglio specificato nel prosieguo della presente resoconto. Si ricorda altresì che il risultato economico del 2020 non ricomprende più i benefici rivenienti dal complesso Sky ceduto nell'ottobre dello scorso anno.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 126 milioni di euro contro i 146 milioni di euro del 31 dicembre 2019 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 465 milioni di euro (negativa) si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2019 pari a 455 milioni di euro (negativa).

Con riferimento agli accordi sottoscritti nel corso del 2017 con il gruppo Lendlease relativamente allo sviluppo congiunto della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano sono proseguite nel periodo in esame le attività propedeutiche all'ottenimento della variante al PII (Piano Integrato di Intervento); a tal riguardo si fa presente che - nonostante le difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID19 - nel periodo in esame si sono tenute una serie di riunioni tecniche tra il Proponente e gli Uffici Comunali che hanno definito la versione finale della proposta di Variante ed il conseguente deposito degli elaborati della proposta definitiva adeguati alla Normativa di Variante comunale. Tali elaborati sono stati esaminati dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 29 aprile che ne ha determinato la pubblicazione avvenuta tra il 7 maggio 2020 e il 6 luglio 2020. Durante la pubblicazione, così come previsto dalla norma, il Comune ha ricevuto una serie di osservazioni da parte dei Terzi interessati al progetto della Variante e ha contro dedotto quelle inerenti agli aspetti esaminati in fase di VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Conseguentemente ha emesso in data 6 agosto 2020, a conclusione del procedimento medesimo, il Parere Motivato chiedendo agli Operatori di recepire le prescrizioni prima dell'attivazione del PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) che la Segreteria Tecnica del luglio 2019 ha ritenuto essere il procedimento autorizzativo di riferimento. A tale proposito si segnala (come meglio specificato nel successivo paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo”) che in data 24 settembre 2020 è stato attivato il PAUR la cui conclusione comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista entro il 2° trimestre 2021.

Si ricorda infine che nel periodo in esame si è proceduto alla definizione e formalizzazione dell'accordo tra la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. e Lendlease MSG South S.r.l. volto alla cessione da parte di Milano Santa Giulia S.p.A della propria quota di partecipazione nella società InTown S.r.l. (società che era partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease) per un prezzo – coerente con il valore di carico dell'asset – pari a 23,45 €/mil da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 e garantito da una *parent company guarantee* di pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited.

Nell'ambito del medesimo accordo è stato altresì pattuito che il saldo prezzo della cessione delle volumetrie a favore di InTown Srl pari a 10,3 milioni di euro (originariamente previsto nel 2022)

venisse corrisposto nel corso del 3° trimestre del corrente anno. Gli incassi relativi sono stati regolarmente registrati.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, nonché ai rapporti con il gruppo Lendlease si rinvia al successivo paragrafo 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo".

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

Il D.Lgs. 25 del 15 febbraio 2016, che ha recepito la nuova Direttiva Transparency (2013/50/UE), ha eliminato l'obbligo di pubblicazione dei resoconti intermedi sulla gestione, in precedenza previsto dal comma 5 dell'art.154-ter del Testo Unico della Finanza. Il decreto ha altresì attribuito alla Consob la facoltà di prevedere eventuali obblighi informativi aggiuntivi rispetto al bilancio annuale e semestrale. La Consob, sulla base della delega regolamentare contenuta in tale decreto, con Delibera n. 19770 del 26 ottobre 2016 ha apportato modifiche al Regolamento Emittenti in tema di informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, da applicare a decorrere dal 2 gennaio 2017. Ai sensi dell'art. 65-bis e dell'art. 82-ter del Regolamento Emittenti in vigore da tale data, Risanamento pubblica su base volontaria informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, rispetto alla relazione finanziaria annuale e semestrale, riferite al 31 marzo e al 30 settembre di ciascun esercizio, che prevedono - per quanto riguarda i relativi elementi informativi - la redazione di resoconti intermedi sulla gestione approvati dal Consiglio di Amministrazione, in sostanziale continuità con il passato.

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

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

Le informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie sono state redatte conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli *International Financial Reporting Standard (IFRS)* emanati dall'*International Accounting Standards Board (IASB)*. Con *IFRS* si intendono anche gli *International Accounting Standard (IAS)* tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'*International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)* precedentemente denominato *Standing Interpretations Committee (SIC)*. Tali documenti risultano omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell'approvazione del presente Resoconto intermedio di gestione.

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5, per i primi 3 trimestri del 2019, tutti gli oneri ed i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "*risultato netto da attività destinate alla vendita*". A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 settembre 2020 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2020, pari a 642 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2019, di circa 668 milioni di euro.

€/000	30-set-20	30-set-19	31-dic-19
Fatturato	349	12.496	12.836
Variazione delle rimanenze	407	(10.870)	(11.277)
Altri proventi	2.431	938	954
Valore della produzione	3.187	2.564	2.513
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(11.495)	(9.106)	(13.098)
Risultato Operativo	(12.912)	(10.526)	(14.999)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(20.325)	(17.272)	(24.396)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	7.592	28.365
Risultato Netto	(20.325)	(9.680)	3.969

€/000	30-set-20	31-dic-19	30-set-19
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	642.500	642.005	862.123
Patrimonio Netto	126.176	146.501	132.852
Posizione Finanziaria Netta	(465.318)	(455.388)	(679.853)
Totale passività	593.855	583.440	816.216

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2020 espone un risultato netto negativo di 20,3 milioni di euro in peggioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 9,7 milioni di euro); a tale riguardo, come già anticipato, si ricorda che il risultato dei primi nove mesi del 2019 aveva beneficiato di alcuni proventi positivi straordinari e non ricorrenti tra cui spiccava il rilascio di un fondo rischi per l'importo di circa 5 milioni di euro. Al netto di tali benefici la causa del peggioramento registrato è da ascrivere sostanzialmente ad oneri non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 milioni di euro - è correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l'Agenzia delle Entrate come meglio specificato nel paragrafo "5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo" del presente resoconto. Si ricorda altresì che il risultato economico del 2020 non ricomprende - come già anticipato e specificato nelle precedenti relazioni - i benefici rivenienti dal complesso Sky ceduto nell'ottobre dello scorso anno. L'analisi dettagliata delle voci di conto economico è indicata nel paragrafo 6 del presente resoconto e nelle note esplicative.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 126,2 milioni di euro contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019 e i 132,9 milioni di euro al 30 settembre 2019 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 465,3 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2019 (455,4 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2019 (679,9 milioni di euro negativi). Si ricorda che quest'ultima includeva 220,2 milioni di euro di passività destinate alla vendita correlate al complesso Sky (ceduto nei primi giorni del mese di ottobre 2019).

5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare vengono analizzati:

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

a) Eventi societari

- Il consiglio di amministrazione del 3 febbraio 2020 ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 16 aprile 2020 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2020, con il seguente ordine del giorno:
 1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
 2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
 - 2.1 *approvazione della politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;*
 - 2.2 *deliberazioni sulla "seconda sezione" della relazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998.*

La stessa riunione consiliare ha approvato le Linee Guida Strategiche per il biennio 2020-2022

Successivamente, in considerazione dell'emergenza sanitaria legata al "COVID-19" e dei provvedimenti emanati dal Governo italiano (in particolar, il decreto legge c.d. "Cura Italia" del 17 marzo 2020, n. 18), la Società ha revocato la convocazione dell'Assemblea ordinaria sopra indicata per riconvocarla in data 27 aprile 2020 in prima convocazione, e in data 26 maggio 2020 in eventuale seconda convocazione, con il medesimo ordine del giorno. Nell'avviso di convocazione sono state indicate le modalità di svolgimento e di partecipazione degli azionisti all'Assemblea coerenti con il provvedimento legislativo di cui sopra.

- In data 27 aprile 2020 l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2019 che evidenzia un risultato netto negativo per 1,7 milioni di euro ma in netto e sensibile miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 28,7 milioni di euro). L'assemblea ha deliberato di riportare a nuovo la perdita di esercizio.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, che espone un risultato netto consolidato di 4,0 milioni di euro positivo, in netta controtendenza rispetto a quello del precedente esercizio che aveva registrato una perdita di 25,1 milioni di euro.

L'Assemblea ha approvato la Relazione sulla Politica in materia di remunerazioni e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123 ter D. Lgs.58/98.

- In data 24 febbraio 2020, mediante la stipula del relativo atto di fusione, si è concluso il processo di incorporazione di MSG Residenze S.r.l. in Milano Santa Giulia S.p.A., entrambe controllate al 100% da Risanamento S.p.A..

La fusione, con efficacia nei confronti dei terzi a decorrere dal 31 marzo 2020, è avvenuta: (i) con annullamento della quota rappresentante l'intero capitale sociale di MSG Residenze S.r.l.; (ii) con aumento a servizio della fusione del capitale sociale della incorporante Milano Santa Giulia S.p.A. da euro 120.000,00 ad euro 139.041,00 mediante emissione di n. 19.041 nuove azioni ordinarie, tutte prive di valore nominale, assegnate al socio Risanamento, (iii) tali nuove azioni sono assegnate e concambiate al socio Risanamento S.p.A. gravate da pegno, in considerazione del pegno originariamente costituito dalla medesima Risanamento S.p.A. sull'intero capitale sociale della incorporata MSG Residenze S.r.l. a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e di Deutsche Pfandbriefbank AG.

- Con riferimento all'avviso di accertamento n. T9B03TE03233 notificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano a Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (ICR) in data 19 dicembre 2019 ed alla conseguente istanza di accertamento con adesione presentata dalla società al fine di riproporre e rappresentare, in contraddittorio con l'Ufficio, le proprie argomentazioni e confutare i rilievi mossi con l'avviso di accertamento si fa presente che la procedura in parola si è conclusa in data 16 luglio 2020 mediante la sottoscrizione dell'atto di adesione con il quale ICR, ai soli fini deflattivi del contenzioso, ha aderito alla seguente proposta dell'Ufficio:
 - il rilievo riguardante l'indebita detrazione dell'IVA, originariamente pari a euro 17,6 milioni è stato ridotto a euro 4,4 milioni e, conseguentemente, sono state ridotte le sanzioni da euro 23,8 milioni a euro 1,6 milioni nonché gli interessi da 3,4 milioni di euro a 0,8 milioni di euro; e
 - il rilievo IRAP pari a euro 2,3 milioni, oltre ai relativi interessi per 0,5 milioni di euro, è stato interamente azzerato.

In aggiunta si evidenzia che l'IVA oggetto di definizione, pari a euro 4,4 milioni sarà rimborsata a ICR dalla società Milanosesto acquirente nel 2010 dell'ex Area Falck e controparte dell'operazione oggetto di contestazioni.

Pertanto l'onere a carico di ICR connesso con la definizione dell'accertamento è pari alla sola sanzione per indebita detrazione dell'IVA addebitata in via di rivalsa (pari a euro 1,6 milioni) ed ai relativi interessi (pari a euro 0,8 milioni) per un importo complessivo di euro 2,4 milioni pari al 5% circa dell'importo accertato a titolo di imposta, sanzioni ed interessi (pari a circa 47,6 milioni di euro).

Si rileva da ultimo che la società beneficia della possibilità di versare l'importo dovuto a seguito della sottoscrizione dell'atto di adesione in 16 rate trimestrali al tasso legale dello 0,05%. La prima rata è stata versata in data 3 agosto 2020.

b) Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia

Nel corso del periodo in esame sono proseguite le attività finalizzate sia all'approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che all'approvazione del progetto di bonifica dell'area (Area/Zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte nello specifico.

Macrounità 1 (Area/Zona Sud/Rogoredo)

Nell'ambito dell'accordo di Joint Venture sottoscritto con Lendlease relativamente allo sviluppo dei due lotti di terreno antistanti il complesso SKY, sono proseguite le attività della società InTown Srl (partecipata al 50% dalla controllata Milano Santa Giulia S.p.A.). A tale riguardo si fa presente – come già anticipato in precedenza e come meglio descritto nei successivi paragrafi - che nel corso del mese di marzo la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha ceduto l'intera quota di partecipazione a Lendlease.

Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze “Ellisse”) – Area/Zona Nord

Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni, a valle della assegnazione avvenuta in data 24 giugno 2019 da parte del CIO dell'organizzazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alle città di Milano e Cortina si sono avviate le attività volte alla predisposizione della documentazione aggiornata della proposta definitiva di Variante e, contemporaneamente, la Segreteria Tecnica ha svolto una serie di sedute finalizzate ad individuare il corretto percorso autorizzativo. Con specifico riferimento all'iter, la Segreteria tecnica del luglio 2019 ha ritenuto che il PAUR sia il procedimento autorizzativo di riferimento; si ricorda che si tratta del provvedimento amministrativo che ha sostituito il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale integrandolo con l'emissione delle autorizzazioni necessarie alla definitiva approvazione del progetto. In merito alla Variante, quindi, con l'emanazione del PAUR saranno autorizzati, oltre al nuovo masterplan, anche la nuova linea tramviaria che collegherà la stazione FS/M3 di Rogoredo con quella del passante/M4 di Forlanini e il campo pozzi per l'emungimento dell'acqua di falda a fini energetici.

Individuato il corretto procedimento, il 21 novembre 2019 si è provveduto al deposito della proposta definitiva della Variante e della bozza del Rapporto Ambientale riguardante la VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Si ricorda che tale proposta è stata sottoscritta anche da Esselunga S.p.A. in qualità di co-firmatario della vigente convenzione.

La documentazione protocollata è stata inoltrata ai settori comunali competenti affinché questi potessero emettere il parere di conformità con il quale si autorizza la “messa a disposizione del pubblico” (pubblicazione). Nonostante le difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID-19 nei mesi di febbraio e marzo 2020 si sono tenute - in modalità videoconferenza - una serie di riunioni tecniche tra il Proponente e gli uffici comunali che hanno consentito di depositare il 3 aprile 2020 la versione finale della proposta definitiva di Variante.

Tale proposta è stata esaminata dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 9 aprile: nel merito è stata ritenuta completa ed è stato definito che si potesse procedere con la pubblicazione a condizione di adeguarne i contenuti alla Normativa di Variante, documento che la Regione ha chiesto al Comune di predisporre per disciplinare un collegamento più diretto tra l'Accordo di Programma e il PGT approvato di recente. In data 24 aprile gli Enti sono riusciti a definire un testo condiviso della Normativa di Variante e hanno, quindi, chiesto al Soggetto Proponente di adeguare la documentazione consegnata il 3 aprile. In data 27 aprile sono stati depositati gli elaborati della proposta definitiva adeguati alla Normativa di Variante comunale; tali elaborati sono stati esaminati dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 29 aprile che ne ha determinato la pubblicazione

avvenuta tra il 7 maggio 2020 e il 6 luglio 2020. Durante la pubblicazione, così come previsto dalla norma, il Comune ha ricevuto una serie di osservazioni da parte dei Terzi interessati al progetto della Variante e ha contro dedotto quelle inerenti agli aspetti esaminati in fase di VAS; in data 6 agosto 2020, a conclusione del procedimento medesimo, ha emesso il Parere Motivato chiedendo agli Operatori di recepire le prescrizioni prima dell'attivazione del PAUR.

A tal proposito, considerata la complessità del progetto, in seguito alla pubblicazione della variante e anche in vista dell'attivazione della procedura PAUR, il confronto con gli Enti è continuato e si è ritenuto opportuno procedere con la prevista preventiva fase di *scoping* del PAUR. Tale fase, facoltativa, rappresenta il momento in cui si definiscono i corretti contenuti e le competenze che dovranno essere coinvolte durante l'iter del PAUR e si conclude con la pronuncia in tal senso di Regione Lombardia. La fase di *scoping* è stata attivata il 12 giugno 2020 e Regione ha determinato le proprie conclusioni in data 11 agosto 2020 definendo una serie di ulteriori prescrizioni da recepire negli elaborati progettuali.

Questi sono stati aggiornati e in data 24 settembre 2020 è stato attivato il PAUR la cui conclusione comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista entro il 2° trimestre 2021.

Si ricorda che la scadenza dell'attuale Convenzione (marzo 2015) è stata prorogata al 16 marzo 2018 ai sensi e per gli effetti del D.L. 21 giugno 2013 n° 69 (decreto "Salva Italia"). In aggiunta si evidenzia che il "Legittimo impedimento" connesso al provvedimento di sequestro intercorso (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) ha prorogato il cronoprogramma per l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla Convenzione per pari periodo. La società ha richiesto ufficialmente con comunicazione del 6 giugno 2017 la formalizzazione della proroga della durata della Convenzione scadente a marzo 2018 nelle more dell'approvazione della nuova Variante, proroga che è stata concessa dal collegio di vigilanza tenutosi in data 25 ottobre 2017; pertanto l'attuale Convenzione sarà efficace sino al 16 marzo 2023.

Per quanto riguarda il Progetto Operativo di bonifica delle "aree Nord" si ricorda che gli Enti preposti e MSG avevano concordato la temporanea interruzione della predisposizione del documento di revisione dell'Analisi di Rischio e la sua riattivazione soltanto a seguito del consolidamento dello scenario urbanistico previsto per febbraio 2019. In data 6 febbraio 2019 l'Autorità Competente per la VAS ha chiesto agli Operatori la presentazione della proposta definitiva di Variante, così da poter procedere con la pubblicazione della documentazione ai sensi di legge. Come precedentemente anticipato tale proposta è stata depositata in data 10 aprile 2019 e su questi contenuti progettuali è stato sviluppato l'aggiornamento dell'Analisi di Rischio protocollata il 24 maggio 2019.

In data 11 luglio 2019 gli Enti preposti hanno richiesto alcune integrazioni documentali per dimostrare con maggior dettaglio la corrispondenza tra lo scenario simulato dall'Analisi e quello previsto dal masterplan. In data 29 agosto 2019 gli Enti preposti hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare) chiedendo che il Progetto Operativo di Bonifica fosse depositato entro la fine del mese di febbraio del 2020: in data 24 febbraio 2020 il Progetto Operativo di Bonifica è stato protocollato.

Visti i contenuti e considerato il complesso di norme di riferimento, gli Enti preposti hanno rivolto un quesito al Ministero dell'Ambiente; quest'ultimo ha risposto nel mese di luglio attribuendo all'Amministrazione Comunale la competenza a procedere con l'iter di approvazione.

Quindi, in data 13 agosto 2020 è stata convocata dal Comune una Conferenza dei Servizi istruttoria in modalità asincrona per l'esame del progetto. All'esito della Conferenza, in data 16

settembre 2020, il Comune di Milano ha chiesto al Proponente di integrare il Progetto Operativo di Bonifica al fine di recepire le prescrizioni rilasciate dagli Enti.

Infine, come più volte illustrato, si conferma che l'efficacia del progetto di bonifica non potrà intervenire prima dell'approvazione della variante urbanistica, in quanto il progetto di bonifica, che sarà istruito contestualmente alla procedura PAUR, prevede l'installazione di alcuni impianti di trattamento del materiale escavato la cui approvazione necessita di previa verifica degli impatti: tale verifica, che procede autonomamente, unificherà di fatto l'iter approvativo della variante con quello del progetto di bonifica poiché unifica l'iter di approvazione dello Studio di Impatto Ambientale della variante con quello degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica; ciò consentirà di evitare che, a progetto di bonifica approvato, possa nuovamente seguire una variante urbanistica non in linea, tale da rendere il medesimo progetto ineseguibile.

Lo Studio di Impatto Ambientale degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica è stato caricato sul portale di Regione Lombardia relativo alle Valutazioni di Impatto Ambientale il 29 giugno 2020 e la competenza a istruirlo è di Città Metropolitana di Milano che ha convocato una Conferenza dei Servizi istruttoria in data 15 settembre 2020: si è in attesa di ricevere eventuali osservazioni/prescrizioni allo Studio di Impatto Ambientale degli impianti.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

➤ CESSIONE PARTECIPAZIONE INTOWN

In data 27 febbraio 2020 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (“MSG”) e Lendlease MSG South S.r.l. (“Lendlease”) hanno raggiunto un accordo avente ad oggetto i termini e le condizioni principali, di seguito riportati, sulla base dei quali MSG si è impegnata a cedere e Lendlease si è impegnata ad acquistare la quota di partecipazione del 50% nella società InTown S.r.l. (rispettivamente, la “Quota MSG” e “InTown”), società partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease.

L'accordo sopra citato prevede un prezzo di acquisto – coerente con il valore di carico dell'asset – pari ad euro 23.450.000, da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 nonché il rilascio di una *parent company guarantee* per pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited.

In data 18 marzo 2020 le parti hanno formalizzato il contratto di compravendita della Quota MSG, nonché tutti i contratti ad essa ancillari, superando pertanto il contratto di opzione *call* stipulato in data 29 ottobre 2018 tra MSG, da una parte, e la società Lendlease Europe Holdings Limited, dall'altra, avente ad oggetto la Quota MSG.

Si rende noto inoltre che nell'ambito degli accordi sopra descritti relativi alla cessione della Quota MSG a Lendlease, quest'ultima si è obbligata a far sì che InTown corrisponda a MSG il saldo prezzo dovuto ai sensi del contratto di cessione di diritti edificatori stipulato in data 24 luglio 2019 tra MSG ed InTown (già comunicato in precedenza al mercato) in due rate di importo pari ad euro 5.177.045 ciascuna, da pagarsi, rispettivamente, entro e non oltre il 1° luglio 2020 e il 15 settembre 2020, in anticipo rispetto alla iniziale pattuizione. Entrambe le rate sono state incassate alle scadenze pattuite.

Valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia

Accordi con il gruppo LENDLEASE

➤ **LOTTI SUD**

Con riferimento al Joint Venture Agreement ("JVA") avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (circa 44.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky), la società InTown (società partecipata da Lendlease e Milano Santa Giulia S.p.A. per una quota rispettivamente pari al 50%, di seguito "**InTown**") nel corso del corrente mese di febbraio 2020 ha sottoscritto un contratto preliminare di locazione con Saipem S.p.A. avente ad oggetto il nuovo headquarter di tale società.

Con l'individuazione di un tenant di elevato standing e con la definizione degli accordi con la società appaltatrice per la costruzione degli edifici in questione, si è positivamente concluso il processo congiunto con Lendlease volto alla valorizzazione dei Lotti Sud; come previsto negli accordi di joint venture restano così da realizzare tutte le future attività di "execution" che sono a carico del development manager designato da Lendlease.

In questo contesto le parti hanno raggiunto l'accordo volto alla cessione da parte di MSG della propria quota detenuta in Intown nei termini precedentemente descritti.

Alla luce di quanto sopra il gruppo Risanamento proseguirà quindi le proprie attività di sviluppo del progetto Milano Santa Giulia concentrandosi sulla parte nord, in previsione della prossima approvazione della relativa Variante che, come noto, contiene anche la realizzazione dell'Arena (PalaItalia) che ospiterà alcune gare delle Olimpiadi Invernali Milano Cortina 2026.

➤ **LOTTI NORD**

Si ricorda che l'efficacia del Project Development Agreement ("PDA") sottoscritto in data 1° novembre 2017 per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia ad oggi è sospensivamente condizionata all'approvazione della modifica della variante al Masterplan attualmente all'esame del Comune di Milano e della Regione Lombardia, con la conseguente sottoscrizione della modifica alla convenzione urbanistica firmata con il Comune stesso. Per l'aggiornamento circa l'iter di approvazione della Variante si rinvia al precedente paragrafo.

Si ricorda inoltre che con riferimento a tale comparto di area nel mese di giugno 2019 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. - unitamente a Lendlease MSG North S.r.l. nella sua qualità di *development manager* ai sensi del PDA, ha sottoscritto un "*Heads of Terms*" con OVG Europe Limited - società leader a livello internazionale nel settore, inter alia, della costruzione e gestione di impianti idonei ad ospitare eventi sportivi e/o di intrattenimento ed in rapporto strategico con Live Nation, anch'essa leader nel mondo per l'organizzazione di eventi di intrattenimento dal vivo.

Mediante la sottoscrizione del predetto "*Heads of Terms*", le parti hanno convenuto i principali termini e condizioni oggetto delle negoziazioni volte a definire gli accordi inerenti la costruzione e la gestione di un'arena all'interno dell'area Milano Santa Giulia (l'"Arena"). Con la protocollazione della versione definitiva della Variante e del cronoprogramma di attuazione ad essa allegato, ci sono tutti gli elementi per proseguire le negoziazioni con OVG e chiudere un accordo vincolante al fine di garantire la realizzazione e gestione dell'Arena entro l'evento olimpico. Si ritiene plausibile la sottoscrizione di questi contratti entro i prossimi mesi.

L'Arena ospiterà eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale oltre che eventi nazionali e locali; sarà inoltre sede di alcune gare della rassegna olimpica prevista a Milano per il 2026.

La realizzazione dell'Arena, ai termini e alle condizioni di cui al predetto "*Heads of Terms*" non vincolante, è sospensivamente condizionata, tra l'altro, all'approvazione della variante dell'"Accordo di Programma" del progetto Milano Santa Giulia.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2020 espone un risultato netto negativo di 20,3 milioni di euro, contro una perdita netta di 9,7 milioni di euro registrata nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

Si ricorda che, per i primi 3 trimestri del 2019, in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5, tutti gli oneri ed i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

€/000	30-set-20	30-set-19
Ricavi	2.780	13.434
Produzione interna	407	(10.870)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	3.187	2.564
Costi esterni operativi	(10.741)	(8.333)
VALORE AGGIUNTO	(7.554)	(5.769)
Costi del personale	(2.913)	(3.010)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(10.467)	(8.779)
Ammortamenti ed accantonamenti	(1.408)	(1.395)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(11.875)	(10.174)
Risultato dell'area accessoria	(1.026)	(328)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	1	505
Risultato dell'area straordinaria	(11)	(25)
Oneri finanziari	(7.223)	(7.353)
RISULTATO LORDO	(20.134)	(17.375)
Imposte sul reddito	(191)	103
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(20.325)	(17.272)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	7.592
RISULTATO NETTO	(20.325)	(9.680)

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

Il "Valore della produzione operativa", pari a 3,2 milioni di euro, si confronta con il dato del 30 settembre 2019 pari a 2,6 milioni di euro. Nello specifico il valore dei ricavi include il recepimento

della plusvalenza legata alla cessione della partecipazione in Intown Srl. Si ricorda altresì che con riferimento al 30 settembre 2019 sia la voce ricavi che la voce produzione interna erano influenzate dagli effetti connessi alla cessione, avvenuta in data 24 luglio 2019, di diritti edificatori da Milano Santa Giulia S.p.A. ad InTown S.r.l.

I “costi esterni operativi” (pari a 10,7 milioni di euro) risultano essere aumentati rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2019 (pari a 8,3 milioni di euro) per effetto delle partite straordinarie e non ricorrenti; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 2,9 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,2 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,9 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 2,2 milioni di euro. A questi si aggiunge il costo straordinario e non ricorrente registrato a seguito della conciliazione raggiunta tra la controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl e l’Agenzia delle Entrate (come già ampiamente evidenziato in precedenza) per 2,4 milioni di euro.

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

Anche gli “ammortamenti e accantonamenti” pari a circa 1,4 milioni di euro risultano sostanzialmente in linea rispetto al corrispondente periodo del 2019.

Per quanto riguarda il risultato dell’area accessoria l’incremento registrato rispetto al 30 settembre 2019 di circa 0,8 milioni di euro è totalmente da attribuire alla definizione tombale di una controversia stragiudiziale concernente la valutazione di alcune poste risalenti all’accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 7,2 milioni di euro risulta in linea rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo del 2019.

Si evidenzia infine che la voce “utile netto da attività destinate alla vendita” (pari a circa 7,6 milioni di euro al 30 settembre 2019) non ha più ragione di essere valorizzata – come meglio specificato in precedenza - anche a seguito della cessione del complesso Sky avvenuta nel mese di ottobre dello scorso esercizio.

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

€/000	30-set-20	31-dic-19	30-set-19
Attività non correnti	65.376	73.346	73.659
Attività correnti	648.209	646.778	644.811
Attività destinate alla vendita	0	0	216.996
Passività non correnti	(100.132)	(95.839)	(93.535)
Passività correnti	(21.959)	(22.396)	(29.226)
CAPITALE INVESTITO NETTO	591.494	601.889	812.705
Patrimonio netto di Gruppo	126.176	146.501	132.852
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	126.176	146.501	132.852
Posizione Finanziaria Netta	465.318	455.388	679.853
MEZZI FINANZIARI NETTI	591.494	601.889	812.705

Il “Capitale investito netto” al 30 settembre 2020, si presenta sostanzialmente in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2019. Più in particolare si evidenzia una riduzione delle Attività non correnti connessa alla riclassifica tra le Attività correnti del credito vantato nei confronti della società InTown

(a seguito della cessione delle volumetrie) che come anticipato è stato incassato nel corso del 3° trimestre 2020, in anticipo rispetto alle originarie pattuizioni.

Si evidenzia inoltre rispetto al dato del 30 settembre 2019 l'azzeramento della voce Attività destinate alla vendita a causa della operazione di cessione del complesso immobiliare locato da Sky.

Il "Patrimonio netto di Gruppo", che si attesta a circa 126 milioni di euro positivi contro i 146 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2019 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
● Passività finanziarie correnti	(6.645)	(5.865)	(5.744)
● Passività finanziarie non correnti	(465.119)	(459.340)	(457.413)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	0	(220.234)
● Disponibilità e cassa	6.257	9.617	3.338
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	189	200	200
Posizione Finanziaria Netta	(465.318)	(455.388)	(679.853)

In particolare, si precisa che:

la Posizione finanziaria netta risulta sostanzialmente in linea rispetto alla situazione rappresentata nella relazione finanziaria 2019 mentre evidenzia un marcato e sensibile miglioramento rispetto al dato registrato al 30 settembre 2019 che si ricorda essere giustificato dagli effetti della cessione del complesso immobiliare Sky a seguito del quale sono state azzerate le passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita. Inoltre più in dettaglio:

- le "Passività finanziarie correnti" includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 5,3 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 1,3 milioni di euro;

- le "Passività finanziarie non correnti" includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 465,0 milioni di euro e debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro;

- i "Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti" includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 0,2 milioni di euro;

- le "Disponibilità e cassa" sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 0,6 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

A seguito della richiesta Consob del 23 giugno 2017 n. 82277, si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Controllante Risanamento S.p.A.:

(valori in €/000)

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
● Passività finanziarie correnti	(18.897)	(18.931)	(20.261)
● Passività finanziarie non correnti	(378.831)	(374.219)	(372.683)
● Disponibilità e cassa	916	979	2.423
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	11.008	48.359	53.177
Posizione Finanziaria Netta	(385.804)	(343.811)	(337.344)

A maggior chiarimento, si precisa che:

- le **“passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 0,3 milioni di euro, dei debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro e dei debiti per finanziamenti da controllate per 18,5 milioni di euro.

- le **“passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 378,7 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro.

- i **“crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 10,8 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,2 milioni di euro. Lo scostamento registrato rispetto al 31 dicembre 2019 è sostanzialmente ascrivibile al processo di riorganizzazione e semplificazione intercorso nel mese di aprile che ha coinvolto le posizioni intercompany in essere tra Risanamento S.p.A. e la propria controllata Sviluppo Comparto 3 S.r.l..

- le **“disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche.

7 - Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2020 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta negativa pari a circa 465 milioni di euro.

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

	31 dic 17	31 dic 18	31 dic 19	30 set 20
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	631	664	446	465

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2020 che alla data di redazione della presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 settembre 2020 è di 2,2 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 0,6 milioni al 31 dicembre 2019, mentre non vi sono debiti relativi a posizioni in contenzioso (questi ultimi erano pari a 0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2019).

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2020 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2020 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 30 settembre 2020 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi fiscali

Di seguito vengono segnalate le novità intercorse rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2019.

Risanamento S.p.A.

Imposta di registro su un atto transattivo del 2008

In data 19 maggio 2020 L'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, ha notificato provvedimento di diniego di definizione della controversia tributaria relativa all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni n. 303/2009, pendente davanti alla Corte di Cassazione. Detto Avviso di liquidazione era afferente ad una transazione con SADI del 2008 (importo del rilievo pari a circa 1,2 milioni di euro).

Al riguardo si rammenta che la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza depositata il 31 gennaio 2012 aveva accolto l'appello della società avverso la sentenza di I grado ad essa sfavorevole. Avverso la citata sentenza di secondo grado l'Ufficio aveva presentato ricorso in Cassazione e la società aveva proposto tempestivo controricorso depositandolo in data 6 marzo 2013. L'udienza di trattazione in Cassazione si era svolta il 10 ottobre 2018; tuttavia, nelle more del deposito della sentenza, la società, previo accoglimento dell'istanza di sospensione del giudizio da parte della Suprema Corte, in data 28 maggio 2019 aveva presentato Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018 che avrebbe permesso alla società di rateizzare in 20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 70 mila euro pari a circa il 5% dell'intera vertenza.

La società ritiene che il provvedimento di diniego della definizione della controversia tributaria notificato dall'Ufficio sia infondato e a tal riguardo ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione in data 16 luglio 2020 e, confidando nel buon esito dello stesso, nell'attesa del pronunciamento della Suprema Corte ha continuato ad eseguire i pagamenti rateali alle scadenze previste.

Impresol S.r.l.

IVA anno 2004

Si ricorda che in data 21 giugno 2018, la collegata Impresol S.r.l. ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia “Istanza di riassunzione dell’appello” a seguito della sentenza del dicembre 2017 con la quale la Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso proposto dall’Ufficio, ha rinviato per la decisione nel merito ad altra sezione della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia.

La controversia ha ad oggetto diverse vendite immobiliari perfezionate dalla società nel corso del 2004 che secondo l’Ufficio avrebbero dovuto essere assoggettate ad IVA anziché ad imposta di registro. La maggiore IVA accertata dall’Ufficio ammonta a circa euro 1,3 milioni a cui vanno sommati le sanzioni e gli interessi; di contro Impresol, in relazione alle suddette transazioni immobiliari, aveva versato all’erario un importo a titolo di imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali di oltre euro 800 mila.

La Commissione Tributaria Regionale con sentenza depositata in data 11 febbraio 2020 ha rigettato l’appello dell’Ufficio condannandolo altresì alla refusione delle spese di lite liquidate in complessivi euro 7 mila.

Alla data odierna non risulta che l’Ufficio abbia proposto ricorso alla Corte di Cassazione.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020

Vengono di seguito riproposti e specificati gli effetti dell'epidemia COVID-19 relativamente alle principali macro aree evidenziate nel richiamo di attenzione CONSOB sopracitato, raccomandato in occasione della predisposizione delle relazioni finanziarie semestrali 2020.

1. IAS 36 – Misurazione di valore attività

Con riferimento al punto specifico occorre tenere conto che gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo; in particolare, per Milano Santa Giulia S.p.A. la recente pubblicazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo preliminare, ed avvicina l'avvio della fase di realizzazione vera e propria, anche in considerazione della scadenza delle Olimpiadi invernali 2026, che come noto dovranno utilizzare la nuova arena.

Pur non potendosi al momento prevedere la futura evoluzione della pandemia, la fase di completamento dalla procedura urbanistica e di realizzazione delle opere fa sì che, per Santa Giulia, il confronto con il mercato potrà avvenire in condizioni diverse, ed auspicabilmente migliori, dell'attuale.

Per quanto riguarda il complesso di Via Grosio – MI, l'intervento di trasformazione dello stesso riguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.

Tutto ciò porta a considerare che non si rende al momento opportuno introdurre aggiustamenti dei valori immobiliari determinati a fine 2019 così come peraltro confermato dal perito indipendente al quale il Gruppo ha affidato la valutazione al 31 dicembre 2019.

2. Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della presente Relazione) unitamente all'incertezza sulla possibile durata della stessa costituiscono oggettivi elementi di forte preoccupazione per la crescita globale prevista nei prossimi mesi con inevitabili e pesanti ricadute negative sulle economie mondiali e nazionali.

Ciò premesso, considerando la specificità del modello di business della Società unitamente alla dimensione temporale ad oggi prevista per lo sviluppo delle iniziative in portafoglio, è oggettivamente evidente che le problematiche evidenziate non hanno allo stato un riflesso diretto sulle previsioni di generazione dei flussi di cassa previsti per i prossimi 12 mesi e non portano a modificare le analisi condotte e le conclusioni raggiunte dagli Amministratori sulla capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

3. Effetti a Conto Economico

Sulla base di quanto esposto nella presente Relazione ad oggi non si rilevano e non sono previsti effetti economici negativi specifici strettamente correlati alla diffusione della epidemia COVID-19.

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

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		6.012	10	(354.672)	(3.629)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	189	6.012	10	(354.672)	(3.629)	(652)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(691)	1	(5.076)
Altre società Correlate					
Totale			(691)	1	(5.076)

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	10.819		3.243		(18.535)	(4.208)
Società Collegate	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		887	10	(268.388)	(315)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	11.009	887	3.253	(268.388)	(18.850)	(4.860)

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/09/2020

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				487	(327)
Società Correlate (Istituti di credito)			(81)		(3.900)
Altre società Correlate					
Totale			(81)	487	(4.227)

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

10 - Eventi successivi

Con riferimento al Project Development Agreement (“PDA”) - sottoscritto in data 1 novembre 2017 tra Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. (“MSG R”), da una parte e, Lendlease MSG North S.r.l. (“Lendlease”) e Lendlease Europe Holdings Limited (“LLEH”) dall’altra e già in precedenza citato si comunica che in data 29 ottobre 2020 Lendlease ha esercitato il diritto di posticipare il termine finale delle condizioni sospensive di cui al PDA dal 2 novembre u.s. al 30 aprile 2021. Pertanto, le condizioni sospensive dedotte nel PDA in merito all’approvazione da parte delle autorità competenti della variante relativa al progetto Santa Giulia e la connessa e conseguente sottoscrizione di un Term Sheet per il finanziamento delle opere di bonifiche nonché delle opere infrastrutturali, dovranno avverarsi entro il nuovo termine del 30 aprile 2021.

La proroga si è resa necessaria a seguito del protrarsi dell’iter approvativo della Variante al PII (il cui primo protocollo presso gli enti competenti risale al 22 aprile 2015) anche in conseguenza della sopraggiunta assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alla città di Milano che, prevedendo l’utilizzo dell’arena per le gare olimpiche, ha comportato una nuova protocollazione come meglio descritto in precedenza.

11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2019 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per i prossimi mesi, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentreranno sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2020 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti di eventuali cessioni, potrà risultare di segno negativo allineato ai risultati degli esercizi precedenti al 2019 (che ha beneficiato di poste positive straordinarie e non ricorrenti).

12 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
Attività immateriali					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita					
- Attività immateriali a vita definita		79	102	33	(23)
		79	102	33	(23)
Attività materiali	1)				
- Immobili di proprietà		34.323	35.605	36.032	(1.282)
- Altri beni		5.786	5.817	5.846	(31)
		40.109	41.422	41.878	(1.313)
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	22.137	22.137	(22.137)
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		189	200	200	(11)
di cui con parti correlate		189	200	200	(11)
- Crediti vari e altre attività non correnti		25.188	9.685	9.611	15.503
di cui con parti correlate		-	9.550	9.473	(9.550)
		25.377	32.022	31.948	(6.645)
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		65.565	73.546	73.859	(7.981)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	642.500	642.005	642.399	495
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	5.709	4.773	2.412	936
di cui con parti correlate		10	10	10	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	6.257	9.617	3.338	(3.360)
di cui con parti correlate		6.012	9.362	3.083	(3.350)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		654.466	656.395	648.149	(1.929)
Attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		-	-	7.336	-
di cui con parti correlate		-	-	7.336	-
di natura non finanziaria		-	-	219.724	-
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		-	-	227.060	-
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		720.031	729.941	949.068	(9.910)
Patrimonio netto:	7)				
quota di pertinenza della Capogruppo		126.176	146.501	132.852	(20.325)
quota di pertinenza dei Terzi		-	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		126.176	146.501	132.852	(20.325)
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	8)	465.119	459.340	457.413	5.779
di cui con parti correlate		354.672	350.317	348.854	4.355
Beneficiari dipendenti		2.503	2.360	2.213	143
Passività per imposte differite		10.072	10.073	6.961	(1)
Fondi per rischi e oneri futuri	9)	82.544	83.042	83.226	(498)
Debiti vari e altre passività non correnti	10)	5.013	364	1.135	4.649
di cui con parti correlate		-	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		565.251	555.179	550.948	10.072
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	11)	6.645	5.865	5.744	780
di cui con parti correlate		3.629	3.144	2.817	485
Debiti tributari	12)	4.046	5.115	7.825	(1.069)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	13)	17.913	17.281	21.401	632
di cui con parti correlate		652	652	651	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		28.604	28.261	34.970	343
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		-	-	227.570	-
di cui con parti correlate		-	-	136.692	-
di natura non finanziaria		-	-	2.728	-
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		-	-	230.298	-
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		593.855	583.440	816.216	10.415
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		720.031	729.941	949.068	(9.910)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	3° trimestre 2020	al 30.9.2020	3° trimestre 2019	al 30.9.2019	variazioni a - b	
			a		b	assolute	%
Ricavi	14)	10	349	11.839	12.496	(12.147)	(97)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-	11.511	11.511	(11.511)	
Variazione delle rimanenze	3)	167	407	(11.284)	(10.870)	11.277	(104)
Altri proventi	15)	11	2.431	40	938	1.493	159
Valore della produzione		188	3.187	595	2.564	623	24
Costi per servizi	16)	(2.575)	(7.429)	(2.215)	(7.400)	(29)	0
<i>di cui con parti correlate</i>		(219)	(691)	(277)	(810)	119	
Costi del personale		(882)	(2.913)	(937)	(3.010)	97,00	3,22
Altri costi operativi	17)	(334)	(4.340)	(337)	(1.260)	(3.080)	244
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(3.603)	(11.495)	(2.894)	(9.106)	(2.389)	26
Ammortamenti		(470)	(1.406)	(467)	(1.395)	(11)	1
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		-	(11)	-	(25)	14	(56)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(4.073)	(12.912)	(3.361)	(10.526)	(2.386)	23
Proventi finanziari		-	1	16	505	(504)	(100)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	1	-	11	(10)	
Oneri finanziari	18)	(2.010)	(7.223)	(3.121)	(7.353)	130	(2)
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.704)	(5.076)	(1.693)	(4.929)	(147)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.083)	(20.134)	(6.466)	(17.374)	(2.760)	16
Imposte sul reddito del periodo		63	(191)	306	102	(293)	(287)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.020)	(20.325)	(6.160)	(17.272)	(3.053)	18
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita				1.156	7.592	(7.592)	(100)
<i>di cui con parti correlate</i>				(1.330)	(3.988)	3.988	
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(6.020)	(20.325)	(5.004)	(9.680)	(10.645)	110
Attribuibile a:							
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		(6.020)	(20.325)	(5.004)	(9.680)	(10.645)	110
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-	-

(euro)	a	a	Variazioni a - b		
			assolute	%	
- Utile (perdita) per azione base:					
- da attività in funzionamento		(0,011)	(0,010)	(0,001)	12
- da attività destinate alla vendita		0,000	0,004	(0,004)	0
Utile (perdita) per azione base		(0,011)	(0,006)	(0,005)	92

Per i primi tre trimestri 2019, in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5, tutti gli oneri ed i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	3° trimestre 2020	al 30.9.2020 a	3° trimestre 2019	al 30.9.2019 b	variazioni a - b	
					assolute	%
Utile (perdita) del periodo	(6.020)	(20.325)	(5.004)	(9.680)	(10.645)	52
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'utile (perdita) d'esercizio						
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo	-	-	-	-	-	
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	(6.020)	(20.325)	(5.004)	(9.680)	14.305	(70)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	(6.020)	(20.325)	(5.004)	(9.680)	14.305	(70)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-	

Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto consolidato

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2020

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2020	197.952	0	0	0	(51.451)	146.501		146.501
Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2019								
Operazioni in derivati								0
Altre componenti di conto economico complessivo			0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo					(20.325)	(20.325)		(20.325)
Saldo al 30 settembre 2019	197.952	0	0	0	(71.776)	126.176		126.176

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2019

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2019	197.952	0	0	0	(55.420)	142.532		142.532
Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2019								
Operazioni in derivati								0
Altre componenti di conto economico complessivo			0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo					(9.680)	(9.680)		(9.680)
Saldo al 30 settembre 2019	197.952	0	0	0	(65.100)	132.852		132.852

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019	31.12.2019
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(20.325)	(9.680)	3.969
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	1.406	1.395	1.876
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	14	(121)	1.131
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(1.313)		(20.985)
Variazione fondi	(355)	(5.454)	(5.492)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(1)	(361)	23
Investimenti in portafoglio immobiliare	(495)	(499)	(587)
Cessioni di portafoglio immobiliare		4.000	4.000
Variazione netta delle attività e passività commerciali	(1.376)	(445)	(10.809)
di cui parti correlate		2	3
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(22.445)	(11.165)	(26.874)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(68)	(419)	(419)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	(2)	(7)	(100)
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie	12.596	565	479
di cui parti correlate			(5.141)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	12.526	139	(40)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	6.559	13.336	16.073
di cui parti correlate	4.840	12.331	14.796
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	6.559	13.336	16.073
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			12.094
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	(3.360)	2.310	1.253
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	9.617	8.364	8.364
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	6.257	10.674	9.617
di cui cassa e disponibilità liquide equivalenti	6.257	3.338	9.617
di cui cassa e disponibilità liquide correlate ad attività destinate alla vendita		7.336	

(migliaia di euro)	3° trimestre 2020	3° trimestre 2019	31.12.2019
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	1.348	1.537	1.394
Imposte pagate	2.799	8.932	29.631
Interessi pagati	963	4.826	24.430

13 - Note illustrative

Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 2 novembre 2020.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2020 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2019 si segnalano le seguenti differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale” e le “società collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto”:

- nel corso del mese di marzo 2020 la società MSG Residenze S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Milano Santa Giulia S.r.l.
- nel corso del mese di marzo 2020 è stata ceduta a terzi l’intera quota di partecipazione *nella joint venture* InTown S.r.l.

Rispetto al 31 dicembre 2019 si segnalano le medesime differenze sopra indicate.

Al 30 settembre 2020 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2020		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	2	10
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	9	2	11

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1[^] gennaio 2020 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019 alla quale si rimanda.

I "Principi contabili" sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1[^] gennaio 2020.

Per i primi 3 trimestri del 2019, in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5, tutti gli oneri ed i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "*risultato netto da attività destinate alla vendita*".

A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

Stagionalità

I ricavi generati dei primi 3 trimestri dalle diverse attività operative del Gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle locazioni; si fa presente, peraltro, che la redditività connessa al processo di sviluppo immobiliare, anche in considerazione dell'entità delle opere in portafoglio, esplicita gli effetti in un arco temporale pluriennale.

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

Uso di stime

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

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Attività materiali

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

	30.09.2020			31.12.2019		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	25.902	34.323	60.225	24.620	35.605
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	25.902	34.323	60.225	24.620	35.605
Altri beni	6.158	2.493	3.665	6.103	2.452	3.651
Altri beni IFRS 16	235	114	121	243	77	166
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.173	4.387	5.786	10.126	4.309	5.817
Totale	70.398	30.289	40.109	70.351	28.929	41.422

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	30.09.2020
Immobili di proprietà	35.605			(1.282)	34.323
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
	35.605			(1.282)	34.323
Altri beni	3.651	55		(41)	3.665
Altri beni IFRS 16	166	44	(31)	(58)	121
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
	5.817	99	(31)	(99)	5.786
Totale	41.422	99	(31)	(1.381)	40.109

La riga IFRS 16 evidenzia il “*right of use*” dei beni materiali contabilizzati in ossequio a questo principio, entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019.

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	30.09.2020	31.12.2019	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	-	22.137	(22.137)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	189	200	(11)
Crediti vari e altre attività non correnti	25.188	9.685	15.503
Totale	25.377	32.022	(6.645)

La voce “*titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto*” comprende la quota di partecipazione (30%) di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi.

Il decremento rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuto alla cessione a LendLease dell’intera quota di partecipazione (50%) nella joint venture di InTown S.r.l.. Tale cessione ha permesso di rilevare una plusvalenza lorda di circa 1,3 milioni di euro. Per informazioni dettagliate in merito si rinvia al paragrafo 5 del presente Resoconto.

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra società del gruppo e le entità correlate). Si tratta infatti di un credito di 189 mila euro vantato nei confronti di Impresol S.r.l. in liquidazione; tale credito è esposto al netto di un fondo svalutazione di 240 mila euro (di cui 11 mila rilevati nel corso del presente periodo).

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ricomprendono il credito, opportunamente attualizzato, verso LendLease e derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. La scadenza di tale credito infatti è prevista per il 30 aprile 2022.

Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2019	Variazione area consolidamento		30.09.2020
		Incrementi	Decrementi	
Prodotti in corso di lavorazione	606.576	407		606.983
Prodotti finiti e merci	35.382			35.382
Acconti	47	88		135
Totale	642.005	495		642.500

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2019. Si evidenziano tra gli “*incrementi*” le capitalizzazioni relative a costi di progettazione sull’area Milano Santa Giulia.

Nota 4 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Tale posta ammonta a 5.709 migliaia di euro contro le 4.773 migliaia del precedente esercizio.

La voce ricomprende i “*crediti verso clienti*” che ammontano a euro 7.133 mila lordi e che sono rettificati da un fondo svalutazione di euro 1.984 mila. Le posizioni verso il partner Lendlease, Milanosesto ed Enel sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’*expected credit loss* ai sensi delle regole introdotte dall’IFRS 9.

Si segnala, infine, che tale voce ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

Nota 5 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 6.257 mila (di cui euro 6.012 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,6 milioni di euro (come al 31 dicembre 2019) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

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

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

La posta comprendeva, al 30 settembre 2019, il valore dei fabbricati SKY e dei connessi finanziamenti. Tali fabbricati sono stati ceduti a terzi nel corso del mese di ottobre del precedente esercizio.

Nota 7 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*”, la variazione intervenuta nel periodo è dovuta esclusivamente al risultato del periodo.

Si ricorda che in data 18 maggio 2018, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell’adozione dei provvedimenti di cui all’art. 2446 del codice civile, deliberata dall’Assemblea Straordinaria di Risanamento del 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

Sono state infatti coperte integralmente le perdite accertate, tenuto conto delle riserve negative preesistenti, mediante riduzione del capitale sociale della società per euro 184.349.719,67 e pertanto da euro 382.301.503,75 a 197.951.784,08, senza annullamento di azioni.

Il nuovo capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 197.951.784,08 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 8 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 465.119 migliaia di euro di cui 354.672 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	30.09.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti verso banche non correnti	465.057	459.255	5.802
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	62	85	(23)
Totale	465.119	459.340	5.779

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è lievemente aumentato rispetto a quello del 31 dicembre 2019.

Si ricorda che è stato sottoscritto in data 11 luglio 2018 tra Risanamento S.p.A. unitamente ad alcune sue controllate - da una parte - e, Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Milano S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Banco di Napoli S.p.A. – dall'altra – il contratto denominato "Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate". Tale accordo prevede, tra le altre, la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'accordo di moratoria.

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “*revolving*” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 – pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni allo stato attuale non intervenute. Si fa presente che - come convenuto tra le parti – in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l'utilizzo anticipato della suddetta tranche nel corso del 2019 per 8 milioni di euro.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 62 mila euro, si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all'applicazione del principio contabile IFRS 16.

Nota 9 – Fondo per rischi e oneri futuri

Il valore di tale posta è così composto:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	30.09.2020
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	73.915		(498)	73.417
Altri fondi	8.951			8.951
Totale	83.042		(498)	82.544

Il “Fondo per rischi e oneri futuri” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2019; si segnala un utilizzo del “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” di euro 498 mila per lavori di ripristino ambientale effettuati nel corso dei primi 3 trimestri del 2020.

Nota 10 – Debiti vari e altre passività non correnti

Tale posta ammonta a euro 5.013 mila contro i 364 mila al 31 dicembre 2019. Il sensibile incremento è riconducibile alla quota non corrente, pari a 4.689 migliaia euro, del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell’atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 del presente Resoconto).

Nota 11 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 6.645 migliaia di euro di cui 3.629 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	30.09.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti verso banche correnti	5.359	4.556	803
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.286	1.309	(23)
Totale	6.645	5.865	780

La voce “*debiti verso banche correnti*” è lievemente aumentata rispetto al 31 dicembre 2019.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 1.286 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

Nota 12 – Debiti tributari

Tale posta, pari a 4.046 mila euro (contro i 5.115 mila euro al 31 dicembre 2019), ricomprende (i) la quota corrente, pari a 1.225 mila euro, del debito residuo verso l'erario principalmente connesso alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009 (ii) la quota corrente, pari a 1.705 mila euro, del debito verso l'erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell'atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d'imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 del presente Resoconto).

Nota 13 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30.09.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	6.123	4.021	2.102
• Caparre e acconti	10.000	10.000	-
	16.123	14.021	2.102
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	281	362	(81)
• Altre passività correnti	1.509	2.898	(1.389)
	1.790	3.260	(1.470)
Totale	17.913	17.281	632

L'importo è sostanzialmente in linea rispetto a quello del 31 dicembre 2019.

Si segnala che la posta “*caparre e acconti*” è relativa ai due acconti incassati da Lendlease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017.

Infine nella voce “*altre passività correnti*” sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 652 mila.

Prima di analizzare le principali poste di conto economico si ricorda che, come già in precedenza evidenziato, per i primi 3 trimestri 2019 in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce “risultato netto da attività destinate alla vendita”. A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato al paragrafo 7 - Risk Management nella sezione “Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020”.

Nota 14 – Ricavi

La voce è così composta:

	30.09.2020	30.06.2019
Affitti e locazioni	349	986
Vendita aree e immobili		11.510
Totale	349	12.496

I ricavi afferenti “affitti e locazioni” rilevano una sensibile riduzione. Tale decremento è imputabile all'uscita del concessionario auto del Gruppo FCA dell'immobile di via Grosio in Milano avvenuta in data 31 marzo 2020.

Nella posta “vendita aree, immobili e volumetrie” erano ricompresi i ricavi relativi alla cessione, avvenuta in data 24 luglio 2019, di diritti edificatori da Milano Santa Giulia S.p.A. alla società InTown S.r.l..

Nota 15 – Altri proventi

Tale voce, che ammonta ad euro 2.431 mila (contro i 938 mila del 3° trimestre 2019), ricomprende la plusvalenza lorda di euro 1.313 mila realizzata con la cessione dell'intera quota di partecipazione della *joint venture* InTown S.r.l.. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 del presente Resoconto.

Nota 16 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.09.2020	30.09.2019
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	1.343	1.295
Gestione immobili	688	882
Consulenze, legali e notarili	1.020	874
Commissioni su fidejussioni	2.172	2.219
Altri servizi	2.206	2.130
Totale	7.429	7.400

La posta è sostanzialmente in linea con il precedente periodo.

Si segnala infine che la voce comprende oneri, per euro 691 mila, rilevati verso parti correlate.

Nota 17 – Altri costi operativi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.09.2020	30.09.2019
Iva indetraibile	89	285
IMU	701	674
Altri oneri	3.550	301
Totale	4.340	1.260

Il sensibile incremento è imputabile a componenti non ricorrenti rilevati nella posta “Altri oneri”.

In data 19 dicembre 2019 l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano aveva notificato alla società Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014. In data 16 luglio 2020 si è conclusa la procedura di accertamento con adesione (ove la società ha comunque ribadito la correttezza del proprio operato) mediante la sottoscrizione dell’atto di adesione con un onere a carico della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. pari a circa 2,5 milioni di euro.

Inoltre, nel corso del mese di agosto si è definita tombalmente una controversia stragiudiziale inerente alcune poste risalenti all’accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009. Tale definizione ha comportato una rilevazione di oneri per circa 0,9 milioni di euro.

Si ricorda infine che le poste sopra indicate, essendosi formalmente definite nel corso del terzo trimestre, erano state rilevate tra gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri nel corso della semestrale 2020.

Nota 18 – Oneri finanziari

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.09.2020	30.09.2019
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	6.522	6.403
Interessi passivi su operazioni di rilocalizzazione	53	25
Altri oneri e commissioni	648	925
Totale	7.223	7.353

Il saldo è sostanzialmente in linea con il precedente periodo.

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 30 settembre 2020 è composta da 30 unità di cui 8 dirigenti e 22 impiegati e quadri.

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2020 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.