



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2023

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 2 novembre 2023



1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI.....	3
2 – CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE	5
3 – PRESENTAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE TRIMESTRALE	7
4 – RISULTATI DI SINTESI CONSOLIDATI	8
5 – DESCRIZIONE DEI FATTI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL PERIODO	9
6 – ANALISI SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO	21
7 – RISK MANAGEMENT	26
8 – RAPPORTI TRA LE SOCIETÀ DEL GRUPPO E LE ENTITÀ CORRELATE	28
9 – RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CORRELATE	29
10 – EVENTI SUCCESSIVI.....	30
11 – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	31
12 – PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI	32
13 – NOTE ILLUSTRATIVE.....	37
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.....	50

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 2021-2022-2023 dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 e si compone attualmente dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Paolo Baessato* (1) (4)	Amministratore
Gian Marco Nicelli** (1) (2) (3) (5)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4) (5)	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

(5) Componente del Comitato Sostenibilità (si precisa che Risanamento è esentata dalla rendicontazione prevista dal D.Lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente)

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, 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 (dimissionario dal 27 febbraio 2023) 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.

* L'amministratore Paolo Baessato, a seguito delle dimissioni del consigliere Giancarlo Scotti intervenute il 3 febbraio 2022), è stato cooptato ai sensi dell'art. 2386, comma 1, c.c. dal Consiglio di Amministrazione in data 1° marzo 2022 e confermato dall'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 quale Consigliere di Amministrazione della società, stabilendo che il medesimo resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. Il Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2023 ha nominato il medesimo quale membro del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, attribuendo la carica di Presidente del citato Comitato alla Dott.ssa Giulia Pusterla.

** L'Amministratore Gian Marco Nicelli, a seguito delle dimissioni del Consigliere Dott. Franco Carlo Papa, intervenute in data 27 febbraio 2023, è stato nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2023, stabilendo che il medesimo resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. Il Consiglio di Amministrazione del 4 maggio 2023 ha nominato il medesimo quale membro del Comitato controllo e rischi, del Comitato per la Remunerazione e del Comitato Sostenibilità.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2022 – 2023 – 2024, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024, dall'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 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 22,23% delle azioni ordinarie Risanamento.

SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea del 19 aprile 2021, previa approvazione della risoluzione consensuale anticipata del mandato conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società ERNST&YOUNG Spa per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029.

2 – Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 settembre 2023 espone un utile pari a 16,7 milioni di euro che si confronta con il dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno corrispondente ad una perdita di 21,1 milioni di euro.

L'inversione di tendenza del risultato economico, unitamente ai dati finanziari e patrimoniali, è strettamente correlata agli effetti – già ampiamente descritti nella relazione finanziaria semestrale - rivenienti dal perfezionamento intervenuto a fine giugno 2023 dell'operazione Project Starfighter (**"Project Starfighter"**).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto – positivamente influenzato dal risultato di periodo - si attesta a 58,6 milioni di euro contro i 42 milioni di euro del 31 dicembre 2022 mentre la posizione finanziaria netta a seguito della totale esdebitazione del gruppo passa in campo positivo e risulta pari a 55,5 milioni di euro e si raffronta con il dato registrato al 31 dicembre 2022 negativo per 567,4 milioni di euro.

Come anticipato l'evento principale intercorso nei primi nove mesi del 2023 è sicuramente quello correlato alla definizione del Project Starfighter ovvero degli accordi conclusivi redatti sulla base dei term sheet vincolanti sottoscritti nel mese di marzo con Lendlease e le banche finanziatrici del gruppo Risanamento ("Banche") volti a rimodulare in maniera significativa il Project Development Agreement sottoscritto nel 2017 ("PDA") con Lendlease Europe Holdings Limited e Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") relativo all'iniziativa Milano Santa Giulia. Infatti in data 29 giugno 2023 sono stati sottoscritti – in esecuzione dei sopraccitati term sheet firmati lo scorso 22 marzo 2023 - il "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e Gruppo Lendlease) e il "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e il gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e le condizioni dell'operazione e i termini e le condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia, tra cui i termini e le condizioni dei sopra indicati impegni assunti dal Gruppo Risanamento

Conseguentemente – come previsto dai suddetti accordi - in data 30 giugno sono stati perfezionati, a cura del Notaio Carlotta Marchetti, gli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al corrispettivo di 648 milioni di euro in linea con il fair market value, al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (il "Fondo"), che si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Piano Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

Inoltre l'operazione Project Starfighter - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento – consente, inter alia (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere, con riferimento all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, ai propri impegni per le opere di bonifica ed infrastrutturali assunti con le autorità pubbliche e (ii) l'estinzione dell'intero suo indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario pari alla data del 30 giugno 2023 a circa euro 572 milioni di euro.

Il Gruppo Risanamento rimane responsabile del completamento, anche attraverso delle linee di credito messe a disposizione dal Fondo, della bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Con il perfezionamento del Project Starfighter si conclude positivamente il percorso di valorizzazione dell'area di Milano S. Giulia avviato nel 2017, così da consentire il completamento del quartiere che rappresenta una centralità urbana di grande importanza, anche considerando che l'Arena di Milano Santa Giulia ospiterà diverse gare durante l'evento olimpico di Milano Cortina 2026.

Altro evento rilevante è sicuramente quello intercorso in data 9 maggio 2023 in cui la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto l'atto di vendita del c.d. "Lotto Arena" con EVD Milan S.r.l., società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte.

Il Gruppo CTS Eventim è ad oggi uno dei principali operatori internazionali nel campo dell'intrattenimento dal vivo, che gestisce alcune delle arene per eventi più rinomate in Europa, come l'arena LANXESS di Colonia, la KB Hallen di Copenaghen, il Waldbühne di Berlino e l'EVENTIM Apollo di Londra.

Infine con riferimento specifico al profilo operativo connesso allo sviluppo della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, sono proseguite nel periodo tutte le attività correlate alla progettazione delle opere infrastrutturali previste dal progetto; procedono inoltre senza sosta le opere di bonifica delle aree così come previste dal contratto di appalto e dal progetto esecutivo di bonifica dell'area approvato.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi ed in particolare all'operazione Project Starfighter ed allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, 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.

Avvertenza

Le tabelle del presente resoconto, ove non espressamente indicato, sono in migliaia di euro.

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 2023 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2023, pari a 111 milioni di euro, si confronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2022 nonché dai contratti preliminari di vendita sottoscritti nell'ambito del Progetto Starfighter, di circa 113 milioni di euro.

	30/09/23	30/09/22	31/12/22
Fatturato	586.740	276	370
Variazione rimanenze	(536.044)	413	567
Altri proventi	6.029	365	1.544
Valore della produzione	56.725	1.054	2.481
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	37.016	(11.957)	(40.228)
Risultato operativo	14.395	(13.386)	(42.149)
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	17.758	(21.076)	(53.785)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	(1.100)		
Risultato netto	16.658	(21.076)	(53.785)

	30/09/23	30/09/22	31/12/22
Patrimonio immobiliare	111.128	647.063	647.187
Patrimonio netto	58.632	74.683	41.974
PFN	55.457	(546.800)	(567.359)
Totale passività	121.219	634.755	665.102

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 2023 espone un risultato netto positivo di 16,7 milioni di euro che si confronta con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 21,1 milioni di euro).

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 – positivamente influenzato dal risultato di periodo - si attesta a 58,6 milioni di euro contro i 42 milioni di euro del 31 dicembre 2022 e i 74,7 milioni di euro al 30 settembre 2022 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 55,5 milioni di euro (positiva) si confronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2022 (567,4 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2022 (546,8 milioni di euro negativi).

5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare, vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) iniziative di sviluppo immobiliare:
 - progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
 - altre iniziative;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni.

a) Eventi societari

- Il Consiglio di Amministrazione del **2 febbraio 2023** ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.
La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2022 evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 53,8 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 24,9 milioni di euro.
Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2022 si presenta negativo per 59,9 milioni di euro che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 5,3 milioni di euro; la considerevole differenza è correlata in via principale alla svalutazione della partecipazione detenuta da Risanamento nella controllata Milano Santa Giulia S.p.A. che risente (i) della posta straordinaria e non ricorrente relativa all'adeguamento del fondo bonifiche per i maggiori costi (in parte sostenuti e ancora da sostenere) per le attività da effettuare anche fuori ambito territoriale rispetto al piano di sviluppo Milano Santa Giulia e (ii) alla contrazione del fair value della iniziativa Milano Santa Giulia.
La perdita di esercizio sopra indicata ha comportato una riduzione del capitale sociale in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile. Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio 2022, anche per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 C.C..
- In data **27 febbraio 2022** la Società ha ricevuto le dimissioni, con effetto immediato e senza indicazione di specifiche motivazioni, del Consigliere indipendente Dott. Franco Carlo Papa. Il Consigliere Dott. Papa, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, terzo comma, del D. Lgs. 58/1998 nonché ai sensi del Codice di Corporate Governance, era stato nominato dalla lista di minoranza presentata da Unicredit S.p.A. nell'assemblea ordinaria del 19 aprile 2021, alla quale non appartengono altri candidati non eletti.
Il medesimo era membro dei seguenti comitati consiliari: (i) Presidente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, (ii) Presidente del Comitato Remunerazioni e (iii) membro del Comitato Controllo e Rischi.
- In data **3 marzo 2023** il Consiglio di Amministrazione ha nominato, in sostituzione del dimissionario Dott. Papa, il Dott. Paolo Baessato quale membro del Comitato Parti Correlate, ed attribuito alla Dott.ssa Giulia Pusterla la carica di Presidente del Comitato stesso.

- In data **21 marzo 2023**, nell’ambito dell’operazione Project Starfighter (come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione) il Consiglio di Amministrazione ha, tra l’altro, esaminato e approvato, ai sensi dell’art. 2505, secondo comma cod. civ., il progetto di fusione per incorporazione in Risanamento della propria controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (la “Fusione”). Il progetto di fusione è stato altresì approvato dal Consiglio di Amministrazione di Milano Santa Giulia S.p.A., sempre in pari data, ed è stato depositato presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza Brianza -Lodi, come previsto dall’art. 2501-ter c.c., in data 23 marzo 2023.
- Nel corso del mese di **marzo 2023** sempre nell’ambito del Project Starfighter la società correlata Unicredit ha comunicato al Gruppo Risanamento la cessione del proprio credito complessivamente vantato nei confronti del Gruppo Risanamento – pari a circa 74 milioni di euro – al fondo Back2Bonis gestito da Prelios. La cessione è avvenuta nella totale continuità delle linee di finanziamento sottostanti e degli accordi in essere incluso quello di moratoria sottoscritto nel luglio 2018.
- In data **13 aprile 2023** il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. e l’Assemblea degli azionisti di Milano Santa Giulia S.p.A. hanno approvato la Fusione per incorporazione di MSG in Risanamento.
- In data **27 aprile 2023** l’assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all’esercizio 2022, adottando – in parte straordinaria – i provvedimenti di cui all’art. 2446 Cod. Civ. Al riguardo l’assemblea ha deliberato:
 - di coprire integralmente le perdite accertate - al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 oggetto di sospensione ai sensi l’art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (sue successive modifiche ed integrazioni) - mediante riduzione del capitale sociale della Società per euro 90.262.271,88 e pertanto da euro 197.951.784,08 ad euro 107.689.512,20 senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale espresso;
 - di modificare conseguentemente il primo paragrafo dell’art. 5 dello statuto sociale specificatamente nell’indicazione del valore nominale complessivo del capitale sociale, come segue: *“il capitale sociale è di euro 107.689.512,20 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.”* invariato il resto dell’articolo.

All’Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 che evidenzia un risultato netto negativo di 53,8 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 24,9 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, comma 3-bis, del d.lgs. n. 58/1998 e dell’art. 123-ter, comma 6, del d.lgs. n. 58/1998.

L’assemblea ha deliberato, su proposta di candidatura individuale dell’azionista Unicredit S.p.A., la nomina a consigliere di amministrazione del Dott. Gian Marco Nicelli, ai fini dell’integrazione del consiglio di amministrazione, a seguito delle dimissioni pervenute dal dott. Franco Carlo Papa in data 27 febbraio 2023. L’amministratore così nominato rimarrà in carica fino alla scadenza dell’attuale mandato del consiglio di amministrazione (e, pertanto, fino alla data dell’assemblea degli azionisti della società che sarà convocata per l’approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023) e percepirà il medesimo compenso stabilito dall’assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 con riferimento agli attuali componenti del consiglio di amministrazione (pari a euro 30.000,00 annui, oltre al rimborso delle spese sostenute in ragione dell’incarico). In sede di candidatura il Dott. Gian Marco Nicelli ha dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza di cui all’articolo dell’art. 148, comma 3 del d.lgs. n. 58/1998 e dell’articolo 3 del codice di autodisciplina.

L’assemblea infine ha deliberato di modificare:

- l’articolo 8 dello statuto sociale, introducendo il secondo comma con il testo di seguito riportato:

"Se previsto nell'avviso di convocazione e con le modalità ivi indicate ai fini dell'intervento e della partecipazione, l'assemblea potrà tenersi, con mezzi di telecomunicazione, anche unicamente, ai sensi di legge e in conformità alla normativa anche regolamentare pro tempore vigente.";

- l'articolo 11 dello statuto sociale, introducendo il terzo comma con il testo di seguito riportato: "se previsto nell'avviso di convocazione e con le modalità ivi indicate ai fini dell'intervento e della partecipazione, l'assemblea potrà tenersi, con mezzi di telecomunicazione, anche unicamente, ai sensi di legge e in conformità alla normativa anche regolamentare pro tempore vigente."

PROJECT STARFIGHTER – Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari

Come già anticipato nel corso del mese di giugno 2023 si sono definiti e perfezionati gli accordi sottostanti l'operazione Project Starfighter; di seguito si ripercorrono le tappe fondamentali intercorse.

Il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. del 21 marzo 2023, ha approvato, dopo una lunga ed articolata negoziazione intercorsa tra il Gruppo Risanamento, il Gruppo Lendlease ("LL") e i Creditori (come *infra* definiti), una complessa operazione che - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento ex art. 56 del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ("CCP") - è volta a consentire *inter alia* (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere, con riferimento all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione sia dell'attività di bonifica dell'area di intervento sia della realizzazione delle opere infrastrutturali legate all'evento olimpico di cui alla nota convenzione urbanistica stipulata in data 16 giugno 2022 e, al contempo, (ii) l'integrale esdebitazione del Gruppo Risanamento dal proprio indebitamento finanziario (l'**"Indebitamento Finanziario"**) nei confronti del ceto bancario e di taluni loro aventi causa (i **"Creditori"**), pari - alla data del 31 dicembre 2022 - a circa euro 566 milioni (l'**"Operazione"** o **"Project Starfighter"**).

Ai fini di cui sopra le rispettive parti hanno sottoscritto in data 22 marzo 2023 il term sheet vincolante relativo al "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Creditori e LL) e il term sheet vincolante relativo al "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e LL), concernenti rispettivamente i principali termini e condizioni dell'Operazione e i principali termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia, tra cui i termini e condizioni degli impegni assunti dal Gruppo Risanamento di bonificare e infrastrutturare l'area.

La sottoscrizione di tali contratti, come ampiamente comunicato al mercato dalla Società, si è resa necessaria a seguito dell'oggettiva necessità di rimodulare in maniera significativa gli accordi già in essere tra le suddette parti, a causa dell'accelerazione temporale allo sviluppo del progetto Milano Santa Giulia imposta dall'evento olimpico 2026, senza tuttavia modificarne le principali assunzioni (anche finanziarie), e così (i) mantenendo: la valorizzazione dell'*asset* in linea con il relativo *fair market value* e la partecipazione di Risanamento, attraverso le quote di categoria C, all'eventuale marginalità residua; e (ii) consentendo l'immediata liberazione del Gruppo dall'intero suo indebitamento finanziario ed il conseguente azzeramento degli oneri finanziari per la durata del periodo di sviluppo dell'iniziativa; (iii) mantenendo il proprio ruolo di soggetto responsabile del completamento delle attività di bonifica e delle attività infrastrutturali del progetto legate all'evento olimpico. Sulla base di tali circostanze, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che l'Operazione risponda all'interesse della Società e dell'intero Gruppo Risanamento.

Più nello specifico si indicano di seguito i principali step in cui l'Operazione è strutturata:

1. fusione ex art. 2505 c.c. di Milano Santa Giulia ("**MSG**") in Risanamento, al fine di consolidare in capo ad un unico soggetto, *inter alia*, l'intero Indebitamento Finanziario del Gruppo Risanamento e l'intera area costituente i c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia;

2. costituzione - da parte di Lendlease Italy SGR S.p.A. - di un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso (il “**Fondo**”);
3. successivamente alla predetta fusione, trasferimento - da parte di Risanamento - dell’intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezion fatta per il c.d. lotto Arena) del progetto Milano Santa Giulia in favore del Fondo - da realizzarsi in due fasi successive, la prima consistente nella costituzione del diritto di superficie sulle porzioni fondiarie dell’area (pari a circa 385.091 mq. edificabili) e la seconda avente ad oggetto la vendita della nuda proprietà dell’area - per un corrispettivo complessivo di euro 648 milioni (valore in linea con il relativo *fair market value*), da corrispondersi come segue:
 - (a) una porzione del suddetto corrispettivo complessivo, mediante immediato accollo liberatorio - da parte del Fondo - contestualmente alla costituzione del diritto di superficie, (i) di una porzione dell’Indebitamento Finanziario, allo stato oggetto di moratoria ai sensi dell’Accordo di Moratoria e pari al 31 dicembre 2022 a euro 529 milioni circa (l’“**Indebitamento Finanziario Principale**”) e (ii) della residua porzione dell’Indebitamento Finanziario derivante dal finanziamento soci concesso da ISP in favore di Risanamento ai sensi del contratto di finanziamento sottoscritto in data 29 luglio 2022 tra Intesa Sanpaolo S.p.A. (“**ISP**”), in qualità di finanziatrice, e Risanamento, in qualità di prenditrice (pari al 31 dicembre 2022 a circa euro 37 milioni) (il “**Finanziamento Soci**”);¹
 - (b) quanto alla residua porzione del suddetto corrispettivo - dedotti euro 10 milioni corrisposti da Lendlease ai sensi del Project Development Agreement del 2017 - in denaro da versarsi in favore di Risanamento, a certi termini e condizioni, secondo tempistiche in linea con le esigenze finanziarie di Risanamento relative allo stato di avanzamento dei lavori connessi alle attività di bonifica;
4. successivamente al predetto accollo liberatorio, compensazione dei debiti in capo al Fondo nei confronti dei Creditori relativi a (a) l’Indebitamento Finanziario Principale e (b) il Finanziamento Soci, con i corrispondenti debiti dei Creditori nei confronti del Fondo derivanti dalla sottoscrizione delle quote del medesimo Fondo , e più precisamente, quanto: (i) alla sola ISP, quote di categoria A1 per un importo pari al debito del Finanziamento Soci, (ii) ai Creditori, quote di categoria B2 per un importo corrispondente al debito residuo;
5. versamento - da parte di un investitore terzo riconducibile a LL – di un importo in denaro funzionale alla liberazione di quote di Categoria A2 e versamento - da parte di Risanamento – di un importo (non significativo) in denaro, funzionale alla liberazione di quote di categoria C. Le quote di categoria C daranno il diritto a Risanamento di ricevere il 50% dei flussi di cassa del Fondo residui dopo la distribuzione dei flussi stessi alle altre categorie di quote;
6. prosecuzione - da parte di Risanamento, attraverso terzi appaltatori - delle attività di bonifica e di riempimento relative all’area di intervento, nonché delle attività funzionali alla realizzazione delle opere infrastrutturali legate all’evento olimpico previste dalla suddetta convenzione urbanistica (la cui realizzazione è stata garantita da MSG mediante le fidejussioni emesse da UnipolSai S.p.A. in data 20 dicembre 2022 e consegnate al Comune di Milano in pari data), il tutto in un arco temporale di circa 3 anni, ricevendo dal Fondo gli importi necessari per il completamento delle opere da realizzare.

Inoltre, l’esecuzione dell’intera Operazione Project Starfighter era subordinata

- (i) all’attestazione del Piano (come *infra* definito) ai sensi e per gli effetti dell’art. 56 CCI,

¹ Gli importi finali dell’indebitamento oggetto di accollo liberatorio sono stati definiti alla data del closing (*i.e.*, ovvero il 30 giugno 2023 data in cui è stato costituito il predetto diritto di superficie come meglio specificato in seguito).

- (ii) all'esecuzione della fusione di Milano Santa Giulia Spa in Risanamento Spa nonché
- (iii) a ulteriori condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni.

A tale riguardo si fa presente che:

- in data **22 giugno 2023**, è stata attuata la fusione semplificata per incorporazione in Risanamento S.p.A. della controllata al 100% Milano Santa Giulia S.p.A., la cui efficacia restava condizionata a talune condizioni previste nel Progetto di Fusione;
- in data **28 giugno 2023** il professionista indipendente Dott. Roberto Spada ha attestato il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante prevede le seguenti componenti:
 - (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter;
 - (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese, che prevede la riqualificazione di 18.000 mq ad oggi a destinazione industriale, in 9.000 mq ad uffici e 9.000 mq in area retail di cui 2.500 mq. di Food Court per la quale la società è in attesa di ricevere l'approvazione del permesso di costruire presentato nei mesi scorsi, e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo) che prevede la riqualificazione di circa 25.000 mq di uffici esistenti nonché la realizzazione di ulteriori 15.000 mq sull'area, sempre a destinazione terziaria, per il quale è stato presentato in Comune un progetto preliminare di attuazione;
 - (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e
 - (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.
- in data **29 giugno 2023** sono stati sottoscritti – in esecuzione dei sopracitati term sheet firmati lo scorso 22 marzo 2023 - il "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e Gruppo Lendlease) e il "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e il gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e condizioni dell'Operazione ed i termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia, tra cui i termini e condizioni dei sopra indicati impegni assunti dal Gruppo Risanamento;
- in data **30 giugno 2023**, a seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive previste nel progetto di fusione, è divenuta efficace la fusione c.d. "semplificata" di Milano Santa Giulia in Risanamento, al fine di riunire in capo ad un unico soggetto, inter alia, l'intero indebitamento finanziario del Gruppo Risanamento verso le banche, l'intera area costituente i c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia nonché tutte le obbligazioni di cui alla Convenzione Urbanistica del 16 giugno 2022 relative agli obblighi di bonifica e di realizzazione delle opere infrastrutturali sopra indicate.

Conseguentemente – come previsto dai suddetti accordi – sempre in data **30 giugno** sono stati perfezionati, a cura del Notaio Carlotta Marchetti, gli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al corrispettivo di 648 milioni di euro (in linea con il fair market value), al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (il "Fondo"), che si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Piano Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

Si specifica altresì che l'operazione di trasferimento dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezion fatta per i c.d. lotti Arena ed Esselunga) del progetto Milano Santa Giulia in favore del Fondo verrà realizzata in due fasi (i) la prima già perfezionatasi il 30 giugno 2023 consistente nella costituzione (a favore del Fondo) del diritto di superficie sulle porzioni fondiari dell'area (pari a 385.091 mq) (ii) la seconda, via via che sarà realizzata a cura di Risanamento la bonifica dei vari lotti in cui l'area è suddivisa, consistente nella vendita della nuda proprietà dell'area.

Il corrispettivo di 648 milioni di euro è stato e sarà così corrisposto:

- a) per parte, in data 30 giugno 2023, mediante immediato accollo liberatorio - da parte del Fondo - contestualmente alla costituzione del diritto di superficie, dell'intero indebitamento finanziario di Risanamento verso il sistema bancario esistente al 30 giugno 2023 pari a circa 567 milioni di euro (esclusa la quota di competenza di Monte dei Paschi di Siena pari a circa 5 milioni di euro, comunque estinta in pari data con separata operazione di saldo e stralcio come meglio specificato nel prosieguo);
- b) quanto alla residua porzione del suddetto corrispettivo – dedotti euro 10 milioni corrisposti da Lendlease ai sensi del Project Development Agreement del 2017 – pari a circa 71 milioni di euro in denaro da versarsi in favore di Risanamento, secondo tempistiche in linea con le esigenze finanziarie di Risanamento relative allo stato di avanzamento dei lavori connessi alle attività di bonifica e in quote di classe C del Fondo nei termini già comunicati al mercato. Con riferimento a queste ultime si precisa che le stesse daranno il diritto a Risanamento di ricevere il 50% dei flussi di cassa del Fondo residui dopo la distribuzione di tutti i flussi spettanti alla totalità delle altre categorie di quote emesse dal Fondo.

Giova nuovamente ricordare che il Gruppo Risanamento, pur avendo ceduto di fatto la titolarità dell'iniziativa immobiliare, rimarrà responsabile del completamento, anche attraverso delle linee di credito messe a disposizione dal Fondo, della bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

A tale riguardo si precisa che la società controllata Ri. Infrastrutture S.r.l. (soggetta a direzione e coordinamento) ha assunto le funzioni di stazione appaltante, come consentito dalla convenzione modificativa ed integrativa (“Convenzione”) di cui all'atto in data 16 giugno 2022 n. 7611/5376 di rep. del Notaio Carlotta Marchetti di Milano, che prevede che le opere infrastrutturali possano essere attuate “anche mediante un soggetto terzo, se del caso, appositamente costituito e partecipato” da Risanamento.

Da ultimo si segnala, sempre nell'ambito dell'operazione Project Starfighter, che in data 31 marzo 2023 Risanamento e Monte dei Paschi di Siena hanno sottoscritto un accordo di saldo e stralcio della posizione debitoria esistente da effettuarsi (e condizionata) in pari data alla esecuzione del closing Starfighter. Conseguentemente in data 30 giugno la quota del debito bancario verso Monte Paschi Siena, pari a circa 5,5 milioni di euro, è stata definita mediante saldo e stralcio con un versamento di circa 2,2 milioni di euro (pari al 40% del debito); tale operazione ha comportato la rilevazione di una sopravvenienza attiva di circa 3,3 milioni di euro.

Eventi interscisi post closing 30 giugno 2023

In data 3 luglio 2023 a valle degli accordi sottoscritti nell'ambito della operazione Project Starfighter e come previsto dagli stessi nell'ambito del pagamento della residua porzione ancora da corrispondere del corrispettivo di cessione – pari a circa 71 milioni di euro – il fondo *Lendlease MSG Heartbeat* ha effettuato un pagamento in acconto pari a circa 42 milioni di euro oltre iva per circa 9,2 milioni di euro; in aggiunta, sempre come previsto dai suddetti accordi, (i) sono stati rimborsati i costi sostenuti alla data del 30 giugno 2023 per le attività di riempimento e di progettazione delle opere di urbanizzazione per complessivi 4,9 milioni di euro, oltre alla relativa iva pari a circa 1,1 milioni di euro nonché (ii) è stato totalmente saldato il

contributo una tantum riconosciuto sulle attività di bonifica pari a circa 5,5 milioni di euro oltre alla relativa iva pari a circa 1,2 milioni di euro.

In data 17 luglio è stato versato all'erario l'importo pari a circa 122,1 milioni a titolo di iva a debito (di gruppo) generatasi nell'ambito della cessione dei diritti di superficie relativi all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia; in tale contesto infatti il fondo *Lendlease MSG Heartbeat* aveva effettuato in data 30 giugno il pagamento dell'iva evidenziata nella fatturazione dei sopra citati diritti pari a circa 124,2 milioni di euro.

Inoltre nel mese di agosto 2023, con riferimento agli ulteriori importi incassati in data 3 luglio 2023 per complessivi 64,1 milioni di euro (di cui 11,5 milioni di euro relativi all'iva) è stato versato l'importo pari ad euro 10,8 quale iva risultata a debito per la liquidazione di gruppo relativa al mese di luglio 2023

Infine nel corso del 3° trimestre 2023 Risanamento Spa ha ceduto alla propria società controllata Ri Ambiente Srl (soggetta a direzione e coordinamento) il contratto in essere con l'ATI Semp-Suez concernente l'effettuazione delle opere di bonifica relative all'Area Nord dell'iniziativa Milano Santa Giulia oggetto dell'operazione Project Starfighter. Tale contratto, pervenuto a Risanamento a valle della fusione intercorsa con Milano Santa Giulia Spa (come meglio specificato in precedenza) rimane pertanto in essere tra le parti con le modalità e le clausole originariamente definite ed attualmente in corso. Quanto sopra in coerenza sia con il Development Framework Agreement sottoscritto sia ai sensi, e come consentito, della Convenzione.

Informativa sulla Fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia Spa in Risanamento Spa

La Fusione ha rappresentato, come sopra illustrato, una delle operazioni essenziali per l'implementazione della Operazione Project Starfighter sopra descritta, consentendo, tra l'altro, di riunire in capo ad un unico soggetto, ossia la società incorporante Risanamento (i) l'Indebitamento Finanziario Principale, (ii) il Finanziamento Soci e (iii) le aree costituenti i c.d. Lotti Nord del progetto di sviluppo Milano Santa Giulia e così successivamente procedere, *inter-alia*, all'esecuzione di tutti gli ulteriori step funzionali alla realizzazione dell'Operazione, tra cui in particolare il trasferimento delle aree costituenti i c.d. Lotti Nord in favore del Fondo e gli accolti liberatori sopra descritti.

MSG è direttamente e interamente posseduta da Risanamento e pertanto, applicandosi la procedura di fusione semplificata ai sensi dell'art. 2505 cod. civ., non si sono rese necessarie né la relazione illustrativa degli organi amministrativi della società partecipante alla Fusione (art. 2501-quinques cod. civ.) né la relazione degli esperti sulla congruità del rapporto di cambio (art. 2501-sexies cod. civ.). Inoltre, non è stato necessario procedere alla determinazione del rapporto di cambio e delle modalità di assegnazione delle azioni, nonché della data dalla quale tali azioni parteciperanno agli utili. L'operazione di Fusione si esaurisce nell'annullamento del capitale sociale della società incorporanda, senza emissione di nuove azioni.

Il progetto di fusione è stato esaminato ed approvato in data 21 marzo 2023 rispettivamente dai Consigli di Amministrazione di Risanamento e di MSG.

La Fusione è stata sottoposta all'approvazione dell'organo amministrativo della Società – ai sensi dell'art. 2505, secondo comma, cod. civ. – e dell'assemblea di MSG in data 13 aprile 2023.

In data 22 giugno 2023, è stata attuata la fusione semplificata per incorporazione in Risanamento S.p.A. della controllata al 100% Milano Santa Giulia S.p.A., la cui efficacia restava condizionata a talune condizioni previste nel Progetto di Fusione;

In data 30 giugno 2023, come risulta anche da specifico atto di avveramento delle relative condizioni, la Fusione è diventata efficace nei confronti dei terzi e Risanamento è subentrata in tutti i rapporti giuridici – attivi e passivi – facenti capo a MSG.

Operazioni con parti correlate

Si evidenzia che la Fusione è una operazione con parti correlate in quanto Risanamento e MSG sono parti correlate, essendo la seconda interamente posseduta dalla prima, circostanza che integra una fattispecie di “controllo” ai sensi della Procedura Parti Correlate. A tale operazione non si applica la Procedura Parti Correlate della Società per effetto dell’esonazione prevista dalla procedura stessa per le operazioni con le controllate.

Si evidenzia altresì che, sebbene non preveda come controparte diretta parti correlate di Risanamento, secondo la definizione dettata dalla normativa applicabile vigente, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno in via prudenziale considerare l’operazione di trasferimento da parte di Risanamento al Fondo dell’intera area relativa ai c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia (per un corrispettivo totale di euro 648 milioni), prevista nell’ambito di Project Starfighter come un’operazione rilevante ai fini della Procedura Parti Correlate, in considerazione della partecipazione e del ruolo rivestito nell’Operazione nel suo complesso di ISP, sua parte correlata. In particolare, ISP possiede direttamente una partecipazione pari al 48,87% del capitale sociale di Risanamento e, in occasione dell’assemblea del 19 aprile 2021, ha nominato la maggioranza dei componenti dell’organo amministrativo attualmente in carica dell’Emittente, circostanza quest’ultima che, unitamente alla partecipazione detenuta da ISP nel capitale di Risanamento, integra una fattispecie di “controllo” ai sensi della Procedura Parti Correlate.

Tale operazione si configura come un’operazione di maggior rilevanza - poiché supera le soglie di rilevanza di cui alle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate adottate dalla Società

Pertanto, il Comitato Parti Correlate della Società ha espresso in data 17 marzo 2023 il proprio motivato parere favorevole sull’interesse della società al compimento di Project Starfighter, alla sua convenienza e alla correttezza sostanziale delle condizioni applicate, in considerazione, tra l’altro, del fatto che la stessa consente al Gruppo, *inter alia*, di:

- (1) liberarsi dall’indebitamento del Gruppo, con effetti positivi sulla continuità aziendale della Società e del conseguente *derisking* del Gruppo Risanamento (tenendo anche presente la situazione di elevata incertezza che connota l’attuale contesto internazionale), valorizzando al contempo il principale asset di sviluppo del Gruppo (l’iniziativa Milano Santa Giulia) in coerenza con (ed in adempimento de) gli accordi sottoscritti con il Gruppo Lendlease nel 2017 e mantenendo le *chance* si partecipare al rendimento complessivo dell’Operazione attraverso le quote del Fondo assegnate; e
- (2) completare le attività di bonifica e le attività infrastrutturali legate all’evento olimpico, in adempimento agli obblighi assunti nei confronti degli Enti pubblici ai sensi della Convenzione del 16 giugno 2022, reperendo attraverso l’Operazione i mezzi a ciò necessari.

In data 28 marzo 2023 la Società ha messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale sul sito internet della società e presso meccanismo di stoccaggio un Documento Informativo OPC secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa.

Si precisa che Risanamento ha esercitato la facoltà di derogare agli obblighi informativi di cui agli articoli 70, comma 6, e 71, comma 1, del Regolamento adottato da Consob con delibera 11971 del 1999 nella sua versione attualmente vigente e, pertanto, non è prevista, la messa a disposizione del pubblico, ai sensi della normativa sopra richiamata, di un documento informativo né su Project Starfighter, né sull’operazione di trasferimento dell’intera area relativa ai c.d. Lotti Nord né infine sulla Fusione.

b) Iniziative di sviluppo immobiliare

- **Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia**

Con riferimento all'iniziativa in questione, corre obbligo evidenziare che a seguito del perfezionamento intercorso in data 30 giugno 2023 degli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", quest'ultimo si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo. Conseguentemente il Gruppo Risanamento rimane responsabile esclusivamente del completamento delle opere di bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione della nuova linea Tramviaria, tra la stazione di Rogoredo e quella di Forlanini, il nuovo svincolo della tangenziale est di Mecenate e la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Fatta questa doverosa precisazione, di seguito viene data evidenza delle attività svolte nel corso del periodo. A tal riguardo si ricorda che la società, per accelerare i tempi di esecuzione delle opere e poter consentire il rispetto della scadenza rappresentata dalle Olimpiadi, ha avviato, ancor prima della sottoscrizione della nuova Convenzione urbanistica intercorsa nel giugno 2022, la progettazione esecutiva delle opere individuate dalla convenzione quali "opere infrastrutturali" ovverosia il nuovo svincolo della tangenziale est in corrispondenza di Viale Mecenate, il prolungamento del II lotto della SP Paullese e la nuova linea tranviaria Rogoredo – Forlanini. Con la progettazione esecutiva sono iniziati anche i confronti con gli Enti gestori di alcuni servizi, per il necessario coordinamento degli interventi in programma, e le indagini preliminari relative alle aree esterne all'ambito del PII. Contestualmente sono state avviate anche le attività finalizzate all'impostazione delle gare di appalto che consentiranno l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere infrastrutturali. A tal proposito, in data 14 agosto 2023 è stato pubblicato sulla Gazzetta dell'Unione Europea e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il bando di gara per l'affidamento dei lavori relativi alla riqualificazione dello svincolo di Mecenate: attualmente, le operazioni di gara sono ancora in corso. Inoltre, la società ha avviato la progettazione definitiva di alcune opere di urbanizzazione interne all'ambito di PII, anch'esse necessarie per lo svolgimento della manifestazione olimpica del 2026: trattasi della viabilità interna al nuovo quartiere che consente l'accesso all'Arena e ai suoi bacini di sosta per la quale è già stato richiesto il rilascio del Permesso di Costruire.

Contemporaneamente, la società CTS Eventim (come meglio specificato al successivo paragrafo) ha avviato le attività di costruzione dell'Arena in seguito al rilascio del titolo abilitativo: infatti, in data 17 marzo 2022 è stato depositato il progetto con richiesta di istruttoria preliminare che si è conclusa all'inizio del mese di agosto con l'emissione di una serie di pareri tecnici relativi al progetto e, a valle di questo iter, con il recepimento delle richieste avanzate, sono state intraprese una serie di istruttorie "parallele" che hanno portato all'efficacia del titolo in data 30 marzo 2023.

Nel mese di febbraio 2023 sono stati consegnati anche i progetti definitivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'Arena la cui istruttoria è alle fasi conclusive dopo la consegna delle richieste integrazioni progettuali.

I suddetti depositi sono consentiti dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano poiché in data 21 dicembre 2022 è stato nel frattempo approvato il Progetto di Coordinamento dell'Unità di Coordinamento Progettuale 21E comprendente le opere in argomento.

Inoltre, nel mese di marzo 2023 è stato consegnato il progetto definitivo dell'ultima delle cosiddette opere olimpiche – le opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie per lo svolgimento della manifestazione olimpica: riguarda la strada diagonale percorsa dalla nuova linea tranviaria e comprende anche la riqualificazione delle esistenti vie Bonfadini e Monluè.

Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si ricorda che in data 16 settembre 2021 è stato notificato un ricorso al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A., proposto dalla società Forumnet S.p.A. mentre in data 15 ottobre 2021 è stato notificato un ricorso straordinario innanzi al Presidente della Repubblica - poi oggetto di trasposizione dinnanzi al TAR Lombardia – Milano in data 23 novembre 2021 - contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A. proposto dalla società Immobiliare Ametista S.r.l. proprietaria della Galleria Borromeo (un centro commerciale ubicato a Peschiera Borromeo). Si ricorda altresì che i ricorsi non contengono richiesta di sospensione dell’efficacia degli atti impugnati. Pertanto, mentre le attività di sviluppo stanno proseguendo con regolarità, tutti i soggetti contro cui il ricorso è stato notificato (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. e Esselunga S.p.A.), hanno collaborato congiuntamente con l’ausilio dei rispettivi consulenti legali, alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento. Per entrambi i ricorsi l’udienza di discussione del merito si è tenuta il 21 giugno 2022 e in data 11 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista srl mentre in data 12 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.

Ciò nondimeno, l’11 novembre 2022 Ametista ha notificato a mezzo p.e.c. a MSG ricorso innanzi al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale contro il Comune di Milano, Regione Lombardia e Città Metropolitana e nei confronti di Milano Santa Giulia ed Esselunga S.p.A. (in qualità di contro interessate), per l’annullamento della sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, n. 1664, pubblicata in data 11 luglio 2022 e non notificata, con cui è stato dichiarato inammissibile il ricorso proposto da Immobiliare Ametista s.r.l. n. 2081/2021 R.G.

Mediante il ricorso Ametista ha chiesto la riproposizione dei motivi del precedente ricorso proposto dinnanzi al T.A.R. Lombardia – Milano. A seguito della citata notificazione, in data 16 novembre 2022 Ametista ha depositato il ricorso presso il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale e Milano Santa Giulia S.p.A., in data 03 gennaio 2023, si è costituita in giudizio.

Inoltre, in data 10 febbraio 2023 Forumnet ha notificato a MSG ricorso in appello innanzi al Consiglio di Stato (depositato e rubricato al Ruolo Generale n. 1572/2023) contro il Comune di Milano, Regione Lombardia e Città Metropolitana e nei confronti di Milano Santa Giulia ed Esselunga S.p.A., per l’annullamento della richiamata sentenza di primo grado emessa dal T.A.R. Lombardia, n. 1671/2022.

Allo stato attuale, non sono state ancora fissate le udienze di trattazione nel merito dei ricorsi.

Con riferimento alle attività di bonifica relative al sito si ricorda che in data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell’area (predisposizione dell’area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività operative di scavo che proseguono ininterrottamente nel rispetto delle stringenti previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti. In data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto “Lotto Arena” ed è previsto che nel prossimo mese di ottobre sarà rilasciata quella relativa al lotto commerciale. Nel mentre continuano le attività sugli altri lotti così come continuano i sopralluoghi effettuati dagli Enti preposti. In particolare, come concordato, le attività sono presidiate con regolare frequenza da ARPA. È confermato che entro la fine del 2023 termineranno le attività relative alle aree sulle quali saranno realizzate la viabilità principale del nuovo quartiere e l’insediamento commerciale di Esselunga.

- **Altre iniziative**

Via Grosio - Milano

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022. Si attende entro la fine dell'autunno la convocazione da parte del Comune di Milano della Conferenza dei Servizi per l'esame del progetto congiunto da parte dei vari settori.

Nel frattempo, sono già stati predisposti gli appositi studi di carattere ambientale per attestare la non necessità di prevedere attività di bonifica come la non necessità di prevedere opere di compensazione per potenziali impatti viabilistici.

Torri di Quartesolo – Vicenza

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo sono proseguite le attività di progettazione per lo sviluppo urbanistico, in condivisione con l'amministrazione comunale, finalizzate da un lato alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e dell'altro alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico; è altresì proseguito lo studio di un masterplan complessivo dell'iniziativa, articolato in due stralci, attuabile per comparti e fasi separate, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022: il deposito presso il protocollo del Comune è avvenuto alla fine dello scorso mese di luglio ed è già iniziato il confronto con l'Amministrazione teso a completare l'istruttoria del Piano.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

Oltre alla cessione dei diritti di superficie intercorsa nell'ambito dell'operazione Project Starfighter (di cui si è data ampia evidenza precedentemente), nel periodo in esame è stata effettuato il trasferimento del sedime di area ove verrà realizzata la nuova Arena denominata "PalaItalia" in ottemperanza agli accordi sottoscritti e come meglio di seguito specificato e dettagliato.

ARENA – PALAITALIA – OLIMPIADI 2026

Con riferimento all'accordo vincolante (di seguito anche "**Master Agreement**") sottoscritto in data 3 agosto 2021 tra Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche "**MSG**") e EVD Milan S.r.l. (di seguito anche "**EVD**") – società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte – concernente la realizzazione e la gestione dell'arena destinata ad ospitare, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano – Cortina, alcune competizioni olimpiche e, successivamente, eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale e nazionale (l'"**Arena**"), proseguono senza sosta tutte le attività propedeutiche per consentire l'inizio della costruzione.

Si ricorda infatti che ai sensi del Master Agreement, MSG ed EVD si sono reciprocamente impegnate a rispettare il cronoprogramma temporale previsto dall'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la riqualificazione delle aree Milano Santa Giulia pubblicato sul B.U.R.L. il 17 giugno 2021 (e la relativa Convenzione attuativa di prossima sottoscrizione) nonché, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026

Milano-Cortina, gli impegni verso le relative Autorità in relazione ai previsti termini di consegna dell'Arena, e ciò rispettivamente (i) quanto a MSG, impegnandosi a realizzare le opere di bonifica e a fare in modo che siano realizzate le opere infrastrutturali e (ii) quanto a EVD, impiegandosi alla realizzazione dell'Arena.

Pertanto, EVD ha avviato tutte le attività correlate alla progettazione esecutiva dell'opera interloquendo con gli uffici tecnici del comune di Milano, previo il deposito della documentazione necessaria all'attivazione dell'istruttoria facoltativa preliminare ai sensi dell'art.40 del Regolamento Edilizio del Comune avvenuto il 17 marzo 2022. Tale istruttoria si è conclusa nel mese di agosto e il 20 settembre è stato avviato il procedimento ex art. 55 del RE del Comune di Milano per l'ottenimento del parere preliminare della Commissione per il paesaggio. Parallelamente, MSG ha ottenuto in data 29 settembre 2022 da Città Metropolitana di Milano la Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena". In data 25 febbraio 2023 EVD ha presentato la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a valere quale permesso di costruire ed il Comune in data 31 marzo 2023, ha confermato l'efficacia del titolo subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni tra cui la piena titolarità dell'area.

In data 9 maggio 2023 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto l'atto di vendita del c.d. "Lotto Arena" (di seguito anche "Vendita") con EVD Milan S.r.l. società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte.

Il Gruppo CTS Eventim rappresenta ad oggi uno dei principali operatori internazionali nel campo dell'intrattenimento dal vivo, che gestisce alcune delle arene per eventi più rinomate in Europa, come l'arena LANXESS di Colonia, la KB Hallen di Copenaghen, il Waldbühne di Berlino e l'EVENTIM Apollo di Londra.

Il corrispettivo della Vendita è pari ad euro 20 milioni, oltre IVA, il cui pagamento è disciplinato dal Master Agreement, come segue:

- (i) quanto ad euro 2 milioni, da versarsi contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di Vendita, mediante liberazione del c.d. escrow costituito in data 3 agosto 2021;
 - (ii) quanto ad euro 9 milioni, da versarsi contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di Vendita;
- quanto ad euro 9 milioni, da versarsi alla prima data tra (i) il terzo anniversario della data di compravendita del lotto Arena e (ii) il collaudo finale dell'Arena.

6 – Analisi situazione economica patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2023 espone un risultato netto positivo di 16,7 milioni di euro, contro una perdita netta di 21,1 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.

	30/09/23	30/09/22	31/12/22
Ricavi	592.768	641	1.914
Produzione interna	(536.044)	413	567
Valore della produzione operativa	56.725	1.054	2.418
Costi esterni operativi	(16.380)	(9.302)	(11.200)
Valore aggiunto	40.345	(8.247)	(8.719)
Costi del personale	(2.484)	(2.827)	(3.717)
Margine operativo lordo	37.860	(11.074)	(12.435)
Amm.ti svalutazioni minusvalenze e acc.ti	(23.397)	(2.259)	(29.629)
Risultato operativo della gestione caratteristica	14.463	(13.333)	(42.064)
Risultato dell'area accessoria	(69)	(53)	(85)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	3.907	361	780
Risultato dell'area straordinaria		-	-
Oneri finanziari	(6.654)	(8.032)	(11.137)
Risultato lordo	11.648	(21.057)	(52.506)
Imposte sul reddito	6.110	(19)	(1.279)
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	17.758	(21.076)	(53.785)
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	(1.100)	-	-
RISULTATO NETTO	16.658	(21.076)	(53.785)

L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi correlati alla operazione Project Starfighter, si concentra sulla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia – così come concordato nell'ambito citati accordi – e sulla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio.

I dati di seguito in commento sia sotto il profilo economico che patrimoniale sono fortemente e positivamente influenzati degli effetti generati dal closing della sopracitata operazione.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 56,7 milioni di euro, che si confronta con il dato del 30 settembre 2022 pari a circa 1,1 milioni di euro, è la risultante della differenza tra la voce ricavi che recepisce il prezzo di cessione attribuito ai diritti di superficie e la voce produzione interna che recepisce lo scarico del correlato valore di rimanenza. Si segnala altresì che nella voce ricavi è stato contabilizzato il ricavo non ricorrente – pari a circa 5,5 milioni di euro – relativo ad un contributo "una tantum" maturato a seguito degli

accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter come meglio specificato alla nota 18 della nota integrativa del presente resoconto.

I “costi esterni operativi” (pari a 16,4 milioni di euro) risultano in deciso aumento rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2022 (9,3 milioni di euro) in quanto recepiscono oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell'ambito dell'operazione Project Starfighter) relativo all'attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'area Milano Santa Giulia (come meglio specificato alla nota 19 della nota integrativa del presente resoconto); in particolare si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 11,8 milioni di euro (di cui 9 milioni di euro non ricorrenti come precedentemente indicato), quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,4 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,7 milioni di euro mentre gli oneri correlati all'ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,3 milioni di euro. A questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU), i costi di assicurazione e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc.) per complessivi 2,2 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in leggera diminuzione rispetto a quanto rilevato al 30 settembre dello scorso esercizio.

La voce “ammortamenti, svalutazioni, minusvalenze e accantonamenti” accoglie la svalutazione contabilizzata (pari a circa 21,6 milioni di euro) relativa all'adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall'operazione Project Starfighter; al netto di tale importo il dato risulta sostanzialmente in linea con quello evidenziato al 30 settembre 2022. Si precisa che a valle della cessione degli immobili di proprietà sopra citata l'ammortamento ad essi correlato ovviamente non verrà più contabilizzato.

Il risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) registra gli effetti positivi (pari a circa 3,3 milioni di euro) dell'operazione di saldo e stralcio realizzata con Monte dei Paschi di Siena relativamente al debito esistente al 30 giugno 2023 pari a 5,5 milioni di euro, estinta con il pagamento di euro 2,2 milioni di euro (come meglio di seguito specificato alla nota 11 della nota integrativa del presente resoconto).

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 6,7 milioni di euro risulta in diminuzione rispetto a quanto registrato al 30 settembre 2022 (pari a 8 milioni di euro); a tale riguardo si evidenzia che a partire dal 1 luglio 2023 il gruppo non matura alcun onere finanziario passivo non avendo più indebitamento bancario.

Le imposte sul reddito registrano un saldo netto positivo di circa 6,1 milioni di euro in quanto alla componente negativa per Irap generata sui margini economici realizzati si contrappone una importante componente positiva derivante dal rilascio delle imposte differite (come meglio di seguito specificato alla nota 5 della nota integrativa del presente resoconto).

Da ultimo si segnala che la voce perdita da attività destinate alla vendita si riferisce all'adeguamento del valore dell'opera d'arte rispetto al presumibile valore di realizzo.

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

euro/000	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Attività non correnti	9.420	34.094	34.799
Attività correnti	112.680	660.733	663.271
Attività e passività destinate alla vendita	1.900	3.000	3.000
Passività non correnti	(53.859)	(73.884)	(51.753)
Passività correnti	(66.966)	(14.610)	(27.834)
CAPITALE INVESTITO NETTO	3.175	609.333	621.483
Patrimonio netto di gruppo	58.632	41.974	74.683
Patrimonio netto di terzi			
Totale patrimonio netto	58.632	41.974	74.683
Posizione finanziaria netta	(55.457)	567.359	546.800
MEZZI FINANZIARI NETTI	3.175	609.333	621.483

La definizione dell'operazione Project Starfighter ha comportato una sostanziale modifica della struttura patrimoniale del gruppo che ha visto la significativa riduzione delle poste relative alle Attività correnti e non correnti a seguito rispettivamente dello scarico delle rimanenze e della svalutazione delle immobilizzazioni per l'intervenuta cessione dei diritti edificatori. La contropartita contabile a tale riduzione si è concentrata principalmente sulla Posizione Finanziaria netta a seguito della totale esdebitazione finanziaria intercorsa nei confronti degli istituti di credito (come di seguito specificato nell'ambito del commento della Posizione finanziaria netta).

Infine con riferimento specifico alle Passività non correnti si segnala che gli scostamenti registrati sono prevalentemente correlati alle attività di bonifica ed in particolare all'utilizzo del fondo bonifiche mentre per quanto riguarda le Passività correnti si registra un sensibile incremento legato alla contabilizzazione degli acconti ricevuti in data 3 luglio dal Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* nell'ambito del closing dell'operazione Project Starfighter.

Il "Patrimonio netto di Gruppo", che si attesta a circa 58,6 milioni di euro contro i 42 milioni di euro al 31 dicembre 2022 è positivamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

Come precedentemente indicato, si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” è calcolata secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

La sua composizione risulta essere la seguente:

	euro/000	30.09.23	31.12.22	30.09.22
A. Disponibilità liquide		5	4	5
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		55.846	9.246	8.362
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	55.851	9.250	8.367
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		309	529.192	527.234
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		44	409	520
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	353	529.601	527.754
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(55.498)	520.351	519.387
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	36.659	16.905
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		41	10.349	10.508
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	41	47.008	27.413
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(55.457)	567.359	546.800

La “Posizione finanziaria netta” al 30 settembre 2023 evidenzia una radicale inversione di tendenza posizionandosi in campo positivo a valle degli effetti conseguenti all’esdebitazione complessiva del gruppo correlata alla definizione della operazione Starfighter come meglio ampiamente descritta in precedenza.

Di seguito la sua composizione in dettaglio.

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 6,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include esclusivamente i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,3 milioni di euro in quanto - come già ampiamente anticipato - l’indebitamento bancario è stato totalmente estinto nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 0,04 milioni di euro in quanto - come già ampiamente anticipato - l’indebitamento correlato al finanziamento soci nonché gli acconti versati da Lendlease negli anni precedenti, sono stati totalmente estinti nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

Per un’analisi più approfondita delle dinamiche che hanno interessato le movimentazioni finanziarie del periodo, si rimanda al prospetto di Rendiconto finanziario consolidato.

A seguito della richiesta Consob del 23 giugno 2017 n. 82277/17 si riporta di seguito la **Posizione finanziaria netta** della Controllante Risanamento S.p.A.:

	euro/000	30.09.23	31.12.22	30.09.22
A. Disponibilità liquide		5	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		55.345	2.464	7.120
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	55.350	2.467	7.124
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		4.737	436.954	435.710
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		34	21	23
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	4.771	436.975	435.733
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(50.579)	434.508	428.609
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	36.659	16.905
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		41	11	19
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	41	36.670	16.924
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(50.538)	471.178	445.533

Anche la “Posizione finanziaria netta” al 30 settembre 2023 di Risanamento S.p.A. evidenzia una radicale inversione di tendenza posizionandosi in campo positivo a valle degli effetti conseguenti all’esdebitazione complessiva del gruppo correlata alla definizione della operazione Starfighter come meglio ampiamente descritta in precedenza.

Di seguito la sua composizione in dettaglio.

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 6,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include esclusivamente i debiti vs le società controllate pari a circa 4,7 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,03 milioni di euro in quanto - come già ampiamente anticipato - l’indebitamento bancario è stato totalmente estinto nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 0,04 milioni di euro in quanto - come già ampiamente anticipato - l’indebitamento correlato al finanziamento soci è stato totalmente estinto nell’ambito della definizione dell’operazione Project Starfighter.

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 2022 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 2023 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 55,5 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	30 set 22	31 dic 22	30 set 23
<i>Posizione finanziaria netta (milioni/euro)</i>	(546,8)	(567,4)	55,5
	<i>negativa</i>	<i>negativa</i>	<i>positiva</i>

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 2023 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ribadisce altresì che al 30 settembre 2023 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario in quanto - come già ampiamente anticipato - tutte le posizioni esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 settembre 2023 è di 0,2 milioni di euro come al 31 dicembre 2022, mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2022.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2023 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2023 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 2023 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro; tale atto monitorio è stato notificato a Risanamento S.p.A. ed è stato debitamente opposto nei termini di legge.

Rischi fiscali

Relativamente al contenzioso tributario e più in generale ai rischi fiscali non vi sono novità da segnalare rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2022.

Rischi connessi ai conflitti RUSSIA – UCRAINA e ISRAELE - PALESTINA

Con riferimento specifico alle attività detenute dal gruppo Risanamento si ribadisce che nessun interesse specifico è legato ai paesi oggetto del conflitto. Ovviamente si sta ponendo la dovuta attenzione sul tema di aumento dei costi di materie prime e delle fonti di energia che potrebbero influenzare i futuri investimenti relativi alle iniziative immobiliari di sviluppo in portafoglio.

Rischi connessi alla cybersecurity

Per quanto concerne eventuali rischi connessi alla cybersecurity la società è da sempre sensibile alla materia ponendo alta attenzione alle nuove soluzioni e tecnologie di sicurezza informatica.

La società non è stata oggetto di attacchi informatici. Svolge una costante attività di controllo ed aggiornamento dei software di sicurezza dell'infrastruttura informatica, con formazione e sensibilizzazione dei dipendenti sulla prevenzione, oltre ad una efficace strategia di backup e disaster recovery.

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

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, controllanti e altre correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/09/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)	32.399	10		(206)	(667)
Altre società Correlate					
Totale	32.399	10		(206)	(667)

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/09/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(610)	445	(5.189)
Altre società Correlate					
Totale	-		(610)	445	(5.189)

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che in data 21 marzo 2023 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intesa Sanpaolo) e di “maggiore rilevanza” come meglio specificato all'interno del presente resoconto intermedio al paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” (Eventi societari – Operazione con parti correlate - trasferimento, da parte di risanamento, a un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso, delle aree costituenti i lotti nord dell'area Milano Santa Giulia a fronte (i) dell'accollo liberatorio, da parte del fondo, dell'intero indebitamento finanziario di risanamento riconducibile a IntesaSanPaolo S.p.A (ii) del pagamento di un corrispettivo in denaro). Per maggiori dettagli si rimanda al documento informativo messo a disposizione del mercato in data 28 marzo 2023.

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

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

Rapporti patrimoniali

30/09/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	5.240		1.193		(4.423)	(3.384)
Società Correlate (Istituti di credito)						
Altre società Correlate		32.051	10		(205)	(668)
Totale	5.240	32.051	1.203		(4.628)	(4.052)

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

Rapporti economici

30/09/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				59	(79)
Società Correlate (Istituti di credito)			(610)	445	(5.183)
Altre società Correlate					
Totale			(610)	504	(5.262)

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

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che in data 21 marzo 2023 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intesa Sanpaolo) e di “maggiore rilevanza” come meglio specificato all’interno del presente resoconto intermedio al paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” (Eventi societari – Operazione con parti correlate - trasferimento, da parte di risanamento, a un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso, delle aree costituenti i lotti nord dell’area Milano Santa Giulia a fronte (i) dell’accollo liberatorio, da parte del fondo, dell’intero indebitamento finanziario di risanamento riconducibile a Intesasanpaolo S.p.A (ii) del pagamento di un corrispettivo in denaro). Per maggiori dettagli si rimanda al documento informativo messo a disposizione del mercato in data 28 marzo 2023.

10 – Eventi successivi

In data 16 ottobre 2023 la società controllata Ri Rental Srl ha riscattato da Unicreditleasing - con atto notarile stipulato tra le parti - l'immobile ubicato in via Grosio a Milano estinguendo contestualmente il contratto di leasing in essere. Il prezzo per il riscatto è stato pari a 10.000 euro così come previsto dalle clausole contrattuali.

Pertanto, la società a far data dalla stipula dell'atto ha acquisito la piena titolarità del bene immobile in oggetto.

In data 25 ottobre 2023 il Direttore Generale, Ing. Davide Albertini Petroni, ha rassegnato le proprie dimissioni. Resterà in carica fino al 31 dicembre p.v..

L'ing Albertini Petroni - dopo aver concluso la propria missione in Risanamento, in particolare con riferimento all'iter di valorizzazione dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, in relazione alla quale lo scorso 30 giugno la Società ha formalizzato con il Gruppo LendLease il closing della c.d. Operazione Starfighter - intende infatti ora accogliere l'opportunità di un nuovo incarico professionale.

La Società provvederà al necessario adeguamento del proprio sistema di deleghe e procure.

11 – Evoluzione prevedibile della gestione

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2023 sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nelle attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. Nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano, della sottoscrizione della relativa Convezione Urbanistica e degli accordi definitivi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter con Lendlease e gli istituti bancari, sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché le attività propedeutiche alla predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena.

Alla luce di quanto sopra, l'esercizio 2023, anche in considerazione degli effetti non ricorrenti generati dalla citata operazione Project Starfighter in gran parte già recepiti nella presente rendicontazione ed in assenza di effetti generati da eventi straordinari, potrà registrare un risultato di segno positivo (e quindi in controtendenza rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2022) seppur di importo ridotto rispetto a quello evidenziato in questo resoconto trimestrale al 30 settembre 2023.

12 – Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30 settembre	31 dicembre
	note	2023	2022
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita		85	135
Immobili di proprietà	1)	8.400	30.478
Altri beni	2)	675	2.699
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3)	100	-
Crediti vari e altre attività non correnti	4)	160	782
Attività per imposte anticipate	5)	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		9.420	34.094
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	6)	111.128	647.187
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti <i>di cui con parti correlate</i>	7)	1.552	13.546
		10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti <i>di cui con parti correlate</i>	8)	55.851	9.249
		32.399	9.221
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		168.531	669.982
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria	9)	1.900	3.000
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		1.900	3.000
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		179.851	707.076
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	10)	58.632	41.974
quota di pertinenza dei Terzi			
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		58.632	41.974
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti <i>di cui con parti correlate</i>	11)	41	36.687
		-	36.659
Benefici a dipendenti		2.146	2.021
Passività per imposte differite	5)	3.825	13.151
Fondi per rischi e oneri futuri	12)	47.888	58.166
Debiti vari e altre passività non correnti	13)	-	866
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		53.900	110.891
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti <i>di cui con parti correlate</i>	14)	353	529.601
		206	411.918
Debiti tributari	15)	4.857	1.891
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti <i>di cui con parti correlate</i>	16)	62.109	22.719
		667	656
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		67.319	554.211
Passività correlate ad attività destinate alla vendita: di natura finanziaria			
		-	-
PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		121.219	665.102
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		179.851	707.076

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	30 settembre 2023	30 settembre 2022
Ricavi	17)	586.740	276
Variazione delle rimanenze	6)	(536.044)	413
Altri proventi	18)	6.029	365
Valore della produzione		56.725	1.054
Costi per servizi	19)	(15.606)	(8.463)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(610)</i>	<i>(611)</i>
Costi del personale		(2.484)	(2.826)
Altri costi operativi	20)	(1.619)	(1.722)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		37.016	(11.957)
Ammortamenti		(998)	(1.429)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	1,2)	(21.623)	-
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		14.395	(13.386)
Proventi finanziari	21)	3.907	361
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>445</i>	<i>-</i>
Oneri finanziari	22)	(6.654)	(8.032)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(5.189)</i>	<i>(6.292)</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		11.648	(21.057)
Imposte sul reddito del periodo	23)	6.110	(19)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		17.758	(21.076)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	24)	(1.100)	-
<i>di cui con parti correlate</i>			
RISULTATO DEL PERIODO		16.658	(21.076)
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		16.658	(21.076)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-
	note		
(euro)			
Risultato per azione base:	10)		
- da attività in funzionamento		0,010	(0,012)
- da attività destinate alla vendita		(0,001)	0,000
Risultato per azione base:		0,009	(0,012)

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	30 settembre 2023	30 settembre 2022
Risultato del periodo	16.658	(21.076)
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		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	16.658	(21.076)
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	16.658	(21.076)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	<i>(1.100)</i>	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2023

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
8)							
Saldo al 1 gennaio 2023	197.952	-	-	(155.978)	41.974	-	41.974
Movimenti del patrimonio netto							
Riduz. capitale - delibera del 27/4/23	(90.262)			90.262	0		0
Utile (perdita) netto del periodo				16.658	16.658		16.658
Saldo al 30 settembre 2023	107.690	-	-	(49.058)	58.632	-	58.632

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2022

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
Saldo al 1 gennaio 2022	197.952	0	0	(102.193)	95.759	0	95.759
Movimenti del patrimonio netto							
Utile (perdita) netto del periodo				(21.076)	(21.076)		(21.076)
Saldo al 30 settembre 2022	197.952	0	0	(123.269)	74.683	0	74.683

Rendiconto Finanziario Consolidato

(migliaia di euro)	30 settembre 2023	30 settembre 2022
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile (perdita) del periodo	16.658	(21.076)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Ammortamenti	998	1.429
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	8.834	-
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(39.550)	-
Variazione fondi	(10.153)	(34.380)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(9.326)	19
Investimenti in portafoglio immobiliare	(339)	(391)
Cessioni di portafoglio immobiliare	11.016	-
Variazione netta delle attività commerciali	21.029	23.987
Variazione netta delle passività commerciali	43.833	6.746
<i>di cui parti correlate</i>	12	3
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	43.000	(23.666)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti in attività materiali	(69)	(78)
Investimenti in attività immateriali	-	(7)
Investimenti/cessioni in partecipazioni	(100)	-
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	(244)	(745)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(413)	(830)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA		
Incremento delle passività finanziarie	6.886	29.318
<i>di cui parti correlate</i>	5.394	27.899
Decremento delle passività finanziarie	(2.871)	(1.864)
<i>di cui parti correlate</i>	-	(1.864)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	4.015	27.454
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	46.602	2.958
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	9.249	5.408
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	55.851	8.366

(migliaia di euro)	30 settembre 2023	30 settembre 2022
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	393	503
Imposte e tasse pagate	134.724	1.785
Interessi pagati	453	1.864

13 – Note illustrative

Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 2 novembre 2023.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2023 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2022 e al 31 dicembre 2022 si segnala, in data 30 giugno 2023, la fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A. nella Capogruppo Risanamento S.p.A.

Al 30 settembre 2023 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2023		
	Italia	Estero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	7	1	8
Totale imprese	7	1	8

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 2023 sono gli stessi illustrati nell’ambito del “bilancio consolidato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022 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 2022 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 2023.

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.

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 – Immobili di proprietà

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli “*immobili di proprietà*” (Cittadella), confrontati con il precedente esercizio:

	30/09/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi	Valore netto	Valore lordo	Fondi	Valore netto
Immobili di proprietà	40.916	32.516	8.400	60.225	29.747	30.478
TOTALE	40.916	32.516	8.400	60.225	29.747	30.478

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	30/09/2023
Immobili di proprietà	30.478		(10.041)	(12.037)	8.400
TOTALE	30.478		(10.041)	(12.037)	8.400

Come ampiamente indicato nel paragrafo 5 “descrizione dei fatti più significativi del periodo”, in data 30 giugno si è perfezionato il closing dell’Operazione “Project Starfighter”.

In base a quanto pattuito nel Project Starfighter, sui fabbricati classificati tra gli “*immobili di proprietà*” (i) è stato ceduto, in data 31 luglio, l’immobile denominato “Centrale elettrica” per l’importo di 1.600 migliaia di euro (rilevando una minusvalenza di 8.441 migliaia di euro) (ii) sono stati costituiti diritti di superficie sui restanti immobili (Uffici), per euro 8.400 migliaia di euro, sospensivamente condizionati all’avvenuta demolizione degli stessi.

Si segnala che tali immobili resteranno la sede legale ed operativa del Gruppo Risanamento ancora per alcuni mesi.

Al fine di adeguare i valori di carico ai valori di cessione degli “*immobili di proprietà*”, sono state rilevate svalutazioni per 11.182 migliaia di euro. Si segnalano anche ammortamenti per 855 migliaia di euro.

Nota 2 – Altri beni

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

	30/09/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutazione	Valore netto
Altri beni	2.749	2.150	599	3.324	2.680	644
Altri beni IFRS 16	226	150	76	255	200	55
Immob. in corso e acconti	3.780	3.780	-	3.780	1.780	2.000
TOTALE	6.755	6.080	675	7.359	4.660	2.699

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	30/09/2023
Altri beni	644	16		(61)	599
Altri beni IFRS 16	55	53		(32)	76
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000			(2.000)	0
TOTALE	2.699	69		(2.093)	675

La riga “*Altri beni 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.

Tra gli “*ammortamenti e svalutazioni*” si segnala la svalutazione, al fine di azzerarne il valore di carico, di un’immobilizzazione in corso per 2 milioni di euro. Infatti, tale immobilizzazione in corso non verrà portata a termine ma sarà oggetto di smantellamento.

Nota 3 – Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto

Tale posta, pari a 100 mila euro, ricomprende le quote di classe C del fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato “*Lendlease MSG Heartbeat*” come disciplinato nell’accordo “Project Starfighter”.

Nota 4 -Crediti vari e altre attività non correnti

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 160 mila euro (contro i 782 mila euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali.

Tale posta ricomprendeva, al 31 dicembre 2022, la quota residua del credito della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi.

Le rate residue essendo in scadenza entro i 12 mesi sono classificate tra le attività correnti.

Nota 5 – Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite

La voce espone il saldo netto tra le imposte differite pari a 6.020 migliaia di euro (contro 23.160 migliaia di euro al 31 dicembre 2022) e le imposte anticipate pari a 2.195 migliaia di euro (contro 10.009 migliaia di euro al 31 dicembre 2022):

Si analizza la movimentazione di tale posta dettagliandone la composizione per natura:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	30/09/2023
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	5.243		(3.273)	1.970
Incapienza Rol per oneri finanziari	4.541		(4.541)	0
Altre e minori	(183)		9	(174)
Capitalizzazione oneri finanziari	(4.606)		4.106	(500)
Plusvalori a tassazione differita	(16.980)	(1.507)	14.532	(3.955)
Eliminazione partecipazioni	(1.166)			(1.166)
TOTALE	(13.151)	(1.507)	10.833	(3.825)

Il sensibile decremento è da imputarsi agli effetti dell'operazione "Project Starfighter"; in particolare (i) i decrementi delle voci "capitalizzazione oneri finanziari" e "plusvalori a tassazione differita" sono strettamente connessi alla cessione dei diritti di superficie dell'iniziativa Milano Santa Giulia; tali poste infatti si riferiscono a differenze temporanee tra valore di carico e valore fiscale del terreno oggetto di compravendita (ii) i decrementi delle voci "perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni" e "incapienza Rol per oneri finanziari" sono relative all'utilizzo di perdite pregresse e interessi passivi (sui quali erano stati iscritti nel passato tax asset) per la copertura del reddito imponibile generato dagli effetti dell'operazione "Project Starfighter".

Si precisa infine che l'ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2022), su cui non sono state stanziare imposte anticipate, è pari a circa 488,9 milioni di euro.

Nota 6 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel corso del periodo sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	30/09/2023
Prodotti in corso di lavorazione	631.320	5.787	(541.803)		95.304
Prodotti finiti e merci	15.851		(27)		15.824
Acconti	16		(16)		0
TOTALE	647.187	5.787	(541.846)		111.128

La posta "prodotti in corso di lavorazione" risente principalmente degli effetti dell'operazione "Project Starfighter"; in particolare (i) il decremento di 541.803 migliaia di euro è relativo allo scarico della porzione di rimanenza riferita alla costituzione dei diritti di superficie relativi all'iniziativa Milano Santa Giulia nonché allo scarico della rimanenza relativa alla cessione della piena proprietà – al Gruppo Eventim - della porzione di terreno sul quale verrà realizzata l'Arena (ii) l'incremento di 5.787 migliaia di euro è riconducibile per circa 5,4 milioni di euro alla ripresa di valore sulla nuda proprietà del terreno di Milano Santa Giulia (per allinearli al valore di cessione oggetto di preliminare) e per circa 0,4 milioni di euro a capitalizzazioni sull'immobile sito in Milano via Grosio.

Nota 7 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Tale posta ammonta a 1.552 migliaia di euro (contro le 13.546 migliaia del precedente esercizio): di questi, circa 1 milione di euro, si riferiscono agli anticipi erogati ai sensi dell'accordo sottoscritto con l'ATI Semp/SUEZ per i lavori di ripristino ambientale dell'area denominata "Milano Santa Giulia".

Nota 8 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano a 55.851 migliaia di euro (di cui euro 32.399 migliaia 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 6,2 milioni di euro (come al 31 dicembre 2022) di cui euro 6 milioni sono stati vincolati a controgaranzia delle nuove fidejussioni emesse da Fonsai, nel corso del mese di dicembre 2022, in virtù delle Convenzione Urbanistica dell'Iniziativa Milano Santa Giulia.

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

Si rimanda al rendiconto finanziario per una dettagliata analisi della movimentazione delle disponibilità liquide nel periodo.

Nota 9 – Attività destinate alla vendita

Tale posta, pari a 1,9 milioni di euro, ricomprende il valore dell'opera d'arte "Sfera di San Leo" ideata da Arnaldo Pomodoro; tale opera nel corso del periodo è stata svalutata di 1,1 milioni di euro per adeguare il valore contabile al presumibile valore di realizzo.

Nota 10 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*” in data 16 maggio 2023, 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 27 aprile 2023 (verbale in data 10 maggio 2023 n. 15243/8261 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 15 maggio 2023).

Il Consiglio di Amministrazione, previa approvazione da parte dell’Assemblea degli Azionisti della Situazione Patrimoniale rappresentata dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, dalla quale risulta una perdita complessiva di euro 59.894.318,49 ed un patrimonio netto ridotto ad euro 69.649.703,51 rispetto ad un capitale sociale di euro 197.951.784,08, ha sottoposto all’Assemblea la proposta di copertura integrale delle perdite accertate – al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 oggetto di sospensione ai sensi l’art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (sue successive modifiche ed integrazioni) – mediante riduzione del capitale sociale della Società per euro 90.262.271,88 e pertanto da euro 197.951.784,08 ad euro 107.689.512,20 senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale espresso.

Il nuovo capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 107.689.512,20 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 11 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 41 mila euro.

	30/09/23	31/12/22	Variazione
Debiti verso banche non correnti	-	36.659	(36.659)
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	41	28	13
TOTALE	41	36.687	(36.646)

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è stato interamente azzerato.

Come ampiamente descritto nel paragrafo 5 “descrizione dei fatti più significativi del periodo” il perfezionamento dell’Operazione “Project Starfighter” ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento.

Infatti il corrispettivo della costituzione dei diritti di superficie avvenuto in data 30 giugno, pari a circa 566 milioni di euro, è stato saldato mediante immediato accollo liberatorio dell’intero debito bancario residuo (corrente e non corrente) – da parte del Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* – avvenuto contestualmente alla costituzione del diritto di superficie.

Le “passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine”, pari a 41 mila euro (contro i 28 mila euro al 31 dicembre 2022), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

Nota 12 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è decrementata di 10.278 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	30/09/2023
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176		(176)	0
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	47.845		(8.072)	39.773
Altri fondi	10.145	675	(2.705)	8.115
TOTALE	58.166	675	(10.953)	47.888

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” che ammonta a 39.773 migliaia di euro.

Nel corso del periodo è proseguita l’attività di ripristino ambientale (già iniziata nel corso del 2021). I costi sostenuti nel corso del periodo ammontano a 8,1 milioni di euro; tali importi sono stati scaricati dal fondo (vedi tabella voce decrementi).

Tra gli “altri fondi” si segnala (i) un decremento di 2.475 mila euro connesso alla definizione dei costi degli advisor sull’operazione Project Starfighter; tale posta è infatti stata riclassificata tra i debiti commerciali e (ii) un accantonamento di 675 mila euro a fronte di probabili oneri futuri che non sono ancora certi nell’an e nel quantum.

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

Nota 13 – Debiti vari ed altre passività non correnti

La posta ammontava, al 31 dicembre 2022, ad euro 866 mila ed era principalmente composta 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.

La voce oggi ha un saldo pari a zero in quanto la restante parte di tale debito è tutta scadente entro i 12 mesi e quindi classificata tra i “Debiti tributari”.

Nota 14 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 353 mila euro (di cui 206 mila euro verso parti correlate) e sono così dettagliate:

	30/09/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso banche correnti	309	529.192	528.883
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	44	409	(365)
TOTALE	353	529.601	(529.248)

La voce “*debiti verso banche correnti*” è pari a 309 migliaia di euro contro le 529.192 migliaia di euro del 31 dicembre 2023. Si rimanda ai commenti della Nota 11 – Passività finanziarie non correnti.

Si ricorda altresì che, sempre in data 30 giugno la quota del debito bancario verso Monte Paschi Siena, pari a circa 5,5 milioni di euro, è stata definita mediante saldo e stralcio con un versamento di circa 2,2 milioni di euro (pari al 40% del debito) con la conseguente rilevazione di una sopravvenienza attiva di circa 3,3 milioni di euro.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 44 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 15 – Debiti tributari

Tale posta, pari a 4.857 migliaia di euro (contro i 1.891 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), è principalmente composta (i) dalla quota corrente, pari a circa 1,3 milioni di euro, del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, avvenuta 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. (ii) dal debito per Irap stimato al 30 settembre per circa 3,2 milioni di euro.

Nota 16 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30/09/23	31/12/22	Variazione
Caparre e acconti	41.966	12.000	29.966
Debiti verso fornitori	18.976	9.728	9.247
Debiti commerciali	60.942	21.728	39.214
Debiti verso enti previdenziali	262	171	92
Altre passività correnti	905	820	85
Debiti vari ed altre passività correnti	1.167	991	176
TOTALE	62.109	22.719	39.390

Si segnala in particolare:

- la posta “*caparre e acconti*” che è relativa un pagamento in acconto pari a circa 42 milioni di euro (effettuato in data 3 luglio 2023) dal fondo *Lendlease MSG Heartbeat* a valle degli accordi sottoscritti nell’ambito della operazione Project Starfighter a valere sulla cessione della nuda proprietà delle aree di Milano Santa Giulia – il cui prezzo complessivo è pari a circa 71 milioni di euro.

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, che si è sensibilmente incrementata a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter. Infatti alla sottoscrizione di tali accordi è maturato un onere non ricorrente verso Lendlease MSG North S.r.l. pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’Area Santa Giulia (per maggiori dettagli si rimanda alla nota 19);

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 667 mila (si rimanda al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Nota 17 – Ricavi

	30/09/23	30/09/22
Affitti	236	276
Vendita di immobili	35	-
Vendita aree	586.469	-
TOTALE RICAVI	586.740	276

I ricavi afferenti “*affitti*” nel periodo sono principalmente relativi ad alcuni locali dell’immobile sito in Torri del Quartesolo che sono stati concessi in locazione all’USLL di Vicenza ad uso hub vaccinale.

I ricavi afferenti “*vendita aree*” sono riconducibili (i) al prezzo della costituzione dei diritti di superficie, pari a 566.469 migliaia di euro, sull’area dell’iniziativa Milano Santa Giulia come disciplinato nel Project Starfighter (ii) dal prezzo di cessione, pari a 20.000 migliaia di euro, della piena proprietà della porzione di terreno sul quale verrà realizzata l’Arena. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 “descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

Nota 18 – Altri proventi

Tale voce ammonta a 6.029 migliaia di euro (contro i 365 mila del primo semestre 2022). In tale posta è stato contabilizzato il ricavo non ricorrente relativo ad un contributo “una tantum” riconosciuto dal fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” per la realizzazione delle attività di bonifica dell’area Milano Santa Giulia – pari a circa 5,5 milioni di euro – maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter.

Nota 19 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30/09/23	30/09/22
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	11.156	1.906
Gestione immobili	592	595
Consulenze, legali e notarili	1.439	1.868
Commissioni su fidejussioni	247	1.989
Altri servizi	2.172	2.105
TOTALE COSTI PER SERVIZI	15.606	8.463

Il sensibile incremento è imputabile alla voce “*bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni*”; infatti a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter è maturato un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’Area Santa Giulia. Nello specifico tale onere è stato formalizzato tra Risanamento S.p.A. e Lendlease MSG North S.r.l. i quali - con riferimento alla cessione del sedime di area relativa

al Lotto Arena - hanno concordato la volontà di regolare i propri rapporti attraverso la sottoscrizione di un contratto di associazione in partecipazione (in conformità con la disciplina prevista degli articoli 2549-2554 del codice civile) con esclusivo apporto di servizi da parte di Lendlease MSG North S.r.l. a favore di Risanamento S.p.A.

Si segnala anche un consistente decremento della voce “*commissioni su fidejussioni*”; le commissioni sulle garanzie rilasciate al Comune di Milano sulle opere di urbanizzazione sono state (e saranno) interamente ribaltate al fondo “Lendlease MSG Heartbeat” in quanto strettamente connessi allo sviluppo dell’iniziativa Milano Santa Giulia.

Si segnala infine che la posta “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 610 mila, rilevati verso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

Nota 20 – Altri costi operativi

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30/09/23	30/09/22
IVA indetraibile	41	25
IMU	639	695
Accantonamento per rischi ed oneri	675	830
Altri costi operativi	264	172
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	1.619	1.722

Il valore di tale voce è lievemente diminuito rispetto al precedente periodo.

Nota 21 – Proventi finanziari

La posta, pari a 3.907 migliaia di euro (contro i 361 mila euro al 31 dicembre 2022), è relativa a (i) proventi derivanti dall’accordo di saldo e stralcio del debito verso MPS (3.317 migliaia di euro) come meglio descritto nella nota 14 “*passività finanziarie correnti*” (ii) interessi attivi sui conti correnti bancari (590 migliaia di euro).

Si segnala infine che la posta “*proventi finanziari*” comprende proventi, pari a 445 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

Nota 22 – Oneri finanziari

Tale posta che ammonta a 6.654 migliaia di euro (di cui 5.189 mila riferite a parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate) è così composta:

	30/09/23	30/09/22
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	6.576	7.735
Interessi passivi su operazioni di rilocalizzazione	13	24
Altri oneri e commissioni	65	273
TOTALE ONERI FINANZIARI	6.654	8.032

Si segnala che (i) il perfezionamento dell'operazione Starfighter avvenuto in data 30 giugno ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento pertanto gli “*interessi su finanziamenti bancari e mutui*” sono maturati fino alla data del 30 giugno (ii) il decremento della voce “*altri oneri e commissioni*” è riconducibile alle commissioni erogate sull'operazione (una tantum) di factoring effettuata nel primo trimestre 2022.

Nota 23 – Imposte

Le imposte sono così dettagliate nelle loro grandezze principali:

	30/09/23	30/09/22
IRAP	(3.226)	
Imposte differite	9.336	(19)
TOTALE IMPOSTE	6.110	(19)

Si rimanda alla Nota 5 per quanto riguarda le “*imposte differite*”.

Nota 24 – Risultato netto da attività destinale alla vendita

Si tratta della svalutazione, per un importo di 1,1 milioni di euro, apportato all'opera d'arte Sfera di San Leo” ideata da Arnaldo Pomodoro. Si rimanda alla nota 9 “*attività destinate alla vendita*” per maggiori dettagli.

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 30 settembre 2023 è composta da 29 unità di cui 5 dirigenti e 24 impiegati e quadri; rispetto al 31 dicembre 2022 sono state assunte 3 unità nella categoria 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 2023 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.