

**RISANAMENTO S.p.A.**

## **Relazione finanziaria annuale Esercizio 2023**



<b>1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI.....</b>	<b>4</b>
<b>2 - STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO.....</b>	<b>6</b>
<b>3 – RELAZIONE SULLA GESTIONE.....</b>	<b>7</b>
CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE.....	7
3.1 - RISULTATI DI SINTESI.....	10
3.2 - CONTESTO OPERATIVO.....	12
3.3- EVENTI PRINCIPALI.....	18
3.4 ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO.....	33
3.5 - VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	37
3.6 - RISK MANAGEMENT.....	38
3.7- INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI.....	46
3.8 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO.....	49
3.9 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' CORRELATE.....	52
3.10 - INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE.....	54
3.11 - RISORSE UMANE.....	55
3.12– ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIADI RISANAMENTO S.P.A. .	56
3.13 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE.....	61
3.14- ALTRE INFORMAZIONI.....	62
3.15.1 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO.....	64
3.15.2 - AZIONI PROPRIE.....	64
3.15.3 - SEDI SECONDARIE.....	64
3.16- CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI.....	65
3.17 - INFORMATIVA EX ART. 123 bis DEL TUF 58/98.....	66
3.18 - EVENTI SUCCESSIVI.....	67

3.19- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....	68
3.20- PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....	69
<b>4 – GRUPPO RISANAMENTO – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023 .....</b>	<b>71</b>
4.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA.....	71
4.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....	72
4.3 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO COMPLESSIVO .....	73
4.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO.....	74
4.5 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO .....	75
4.6 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO.....	76
4.7 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE.....	134
4.8 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter del REGOLAMENTO CONSOB n. 11971/1999 .....	138
4.9 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE .....	139
4.10 – RELAZIONE DELLA SOCIETA’ DI REVISIONE .....	142
<b>5 – RISANAMENTO S.P.A. – BILANCIO D’ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023 .....</b>	<b>152</b>
5.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA.....	152
5.2 – CONTO ECONOMICO.....	153
5.3 – CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO .....	154
5.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO .....	155
5.5 - RENDICONTO FINANZIARIO.....	156
5.6 – NOTE AL BILANCIO.....	157
5.7 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971/1999 .....	218
5.8 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE .....	219
5.9 – RELAZIONE DELLA SOCIETA’ DI REVISIONE .....	240

## 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 Roberto Calabi (a)	Presidente e Amministratore Delegato
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

(a) nominato AD dal Cda del 27 dicembre 2023, con decorrenza dal 1° gennaio 2024

(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 Roberto 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.

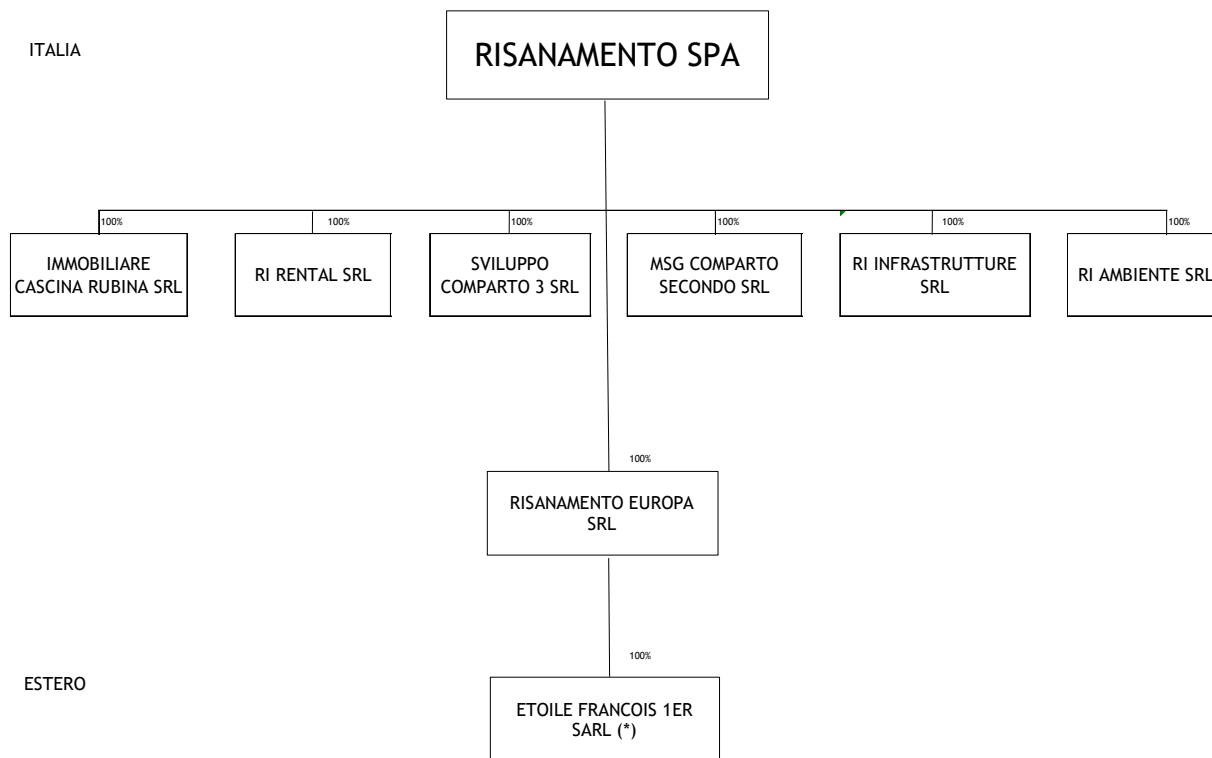
## SOCIETA' DI REVISIONE

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 EY S.p.A. per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029.

## 2 - Struttura societaria del Gruppo

### GRUPPO RISANAMENTO

Situazione al 31.12.2023



(\*) : Società di diritto francese

### 3 – Relazione sulla gestione

#### Considerazioni introduttive

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023 ha evidenziato a livello consolidato un risultato netto positivo di 10,6 milioni di euro che si confronta con quello registrato lo scorso esercizio (perdita di 53,8 milioni di euro).

Come per il risultato economico anche i dati finanziari e patrimoniali al 31 dicembre 2023 registrano una significativa inversione di tendenza; infatti il patrimonio netto si attesta a 52,6 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 50,2 milioni di euro e si raffronta con il dato registrato al 31 dicembre 2022 negativo per 567,4 milioni di euro.

Tali risultati sono figli degli effetti esclusivi e non riproponibili generati dall'evento principale intercorso nell'esercizio 2023 ovvero la cosiddetta operazione Project Starfighter (**"Project Starfighter"**) che ha visto la definizione 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 immobiliare Milano Santa Giulia.

Infatti 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 e i termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia.

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 denominato *"Lendlease MSG Heartbeat"* e 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 e della relativa convenzione attuativa sottoscritta il 16 giugno 2022, 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.

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)

ha consentito 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.

Nello specifico il Gruppo Risanamento – come meglio rappresentato nel prosieguo della presente relazione - 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.

Si ricorda che nell'ambito della esecuzione dell'intera Operazione Project Starfighter sono state altresì definite due specifiche operazioni ovvero:

- (i) 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.
- (ii) 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.

Altro evento rilevante dell'esercizio 2023 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 nonché tutte le attività volte alla realizzazione dell'Arena Pala Italia (queste ultime in capo all'operatore dell'Arena CTS Eventim).

Con riferimento alla Capogruppo, si anticipa che il risultato netto al 31 dicembre 2023 si presenta positivo per 11,9 milioni di euro che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 59,9 milioni di euro).

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, e all'operazione Project Starfighter, si rinvia al successivo paragrafo 3.3 "Eventi principali".

**Avvertenza:**

Le tabelle della presente relazione, ove non espressamente indicato sono in migliaia di euro.

### 3.1 - RISULTATI DI SINTESI

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari del Gruppo Risanamento e di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2023 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 dicembre 2023, pari a 102,3 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2023, di circa 102,6 milioni di euro.

#### Gruppo Risanamento

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Fatturato	595.603	370	599
Variazione rimanenze	(544.826)	567	350
Altri proventi	6.315	1.544	966
<b>Valore della produzione</b>	<b>57.092</b>	<b>2.481</b>	<b>1.915</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>	<b>29.890</b>	<b>(40.228)</b>	<b>(14.669)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>7.223</b>	<b>(42.149)</b>	<b>(16.587)</b>
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>4.685</b>	<b>(53.785)</b>	<b>(24.935)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>	<b>(1.100)</b>		
<b>Risultato netto</b>	<b>10.648</b>	<b>(53.785)</b>	<b>(24.935)</b>

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Patrimonio immobiliare</b>	<b>102.345</b>	<b>647.187</b>	<b>646.672</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>52.622</b>	<b>41.974</b>	<b>95.759</b>
<b>PFN</b>	<b>50.241</b>	<b>(567.359)</b>	<b>(522.806)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>122.692</b>	<b>665.102</b>	<b>636.234</b>

## **Risanamento S.p.A.**

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Fatturato	595.593	2.280	1.792
Variazione rimanenze	(549.169)	-	-
Altri proventi	6.240	678	686
<b>Valore della produzione</b>	<b>52.664</b>	<b>2.958</b>	<b>2.478</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>	<b>27.064</b>	<b>(5.157)</b>	<b>(5.282)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>2.193</b>	<b>(50.427)</b>	<b>(9.800)</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(339)</b>	<b>(58.672)</b>	<b>(5.316)</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>11.899</b>	<b>(59.895)</b>	<b>(5.280)</b>

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<b>Patrimonio immobiliare</b>	<b>78.014</b>	<b>15.847</b>	<b>15.847</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>52.657</b>	<b>69.650</b>	<b>129.544</b>
<b>PFN</b>	<b>45.496</b>	<b>(471.178)</b>	<b>(423.302)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>126.627</b>	<b>493.507</b>	<b>440.065</b>

Il dettaglio e l'analisi dei valori esposti sono presentati nei successivi paragrafi denominati "Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria" sia del Gruppo Risanamento che di Risanamento S.p.A., nonché nelle rispettive "Note illustrative" ai prospetti contabili.

La presente Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2023 espone a livello consolidato un risultato netto positivo di 10,6 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 53,8 milioni di euro.

Come per il risultato economico anche i dati finanziari e patrimoniali al 31 dicembre 2023 registrano una significativa inversione di tendenza; infatti il patrimonio netto si attesta a 52,6 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 50,2 milioni di euro e si raffronta con il dato registrato al 31 dicembre 2022 negativo per 567,4 milioni di euro.

Come già anticipato tali risultati sono figli degli effetti generati dall'evento principale intercorso nell'esercizio 2023 ovvero la cosiddetta operazione Project Starfighter come meglio e ampiamente descritto nel prosieguo della presente Relazione.

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2023 si presenta positivo per 11,9 milioni di euro che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 59,9 milioni di euro). Si rinvia al successivo paragrafo 3.12 per l'analisi dettagliata dei dati economici e patrimoniali.

### 3.2 - CONTESTO OPERATIVO

**L'attività economica mondiale** alla fine del 2023 si è ulteriormente indebolita. La produzione manifatturiera ha continuato a ristagnare e la dinamica dei servizi ha perso vigore. Negli Stati Uniti, dopo la forte espansione dei consumi nel terzo trimestre, sono emersi alcuni segnali di rallentamento dell'attività; in Cina il protrarsi della crisi del settore immobiliare sta frenando la crescita, che rimane ben al di sotto del periodo pre-pandemico. Gli scambi internazionali hanno registrato una dinamica modesta, su cui hanno inciso la debolezza della domanda di beni e la stretta monetaria a livello globale. Dopo l'accentuata volatilità di inizio ottobre, i prezzi del greggio e del gas naturale sono diminuiti e sono rimasti contenuti nonostante gli attacchi al traffico navale nel Mar Rosso. In autunno l'inflazione di fondo si è ridotta negli Stati Uniti e nel Regno Unito, dove le rispettive banche centrali hanno mantenuto i tassi invariati.

Nei mesi estivi il prodotto è cresciuto del 4,9 per cento negli Stati Uniti, sospinto dai consumi delle famiglie; in Cina l'attività economica ha decelerato, nonostante le misure di contrasto alla crisi del settore. Dopo la netta accelerazione nei primi due trimestri dell'anno, il PIL si è contratto in Giappone, a seguito di una riduzione degli investimenti, e in misura inferiore nel Regno Unito.

Nel terzo trimestre il volume degli scambi commerciali si è contratto. Ha pesato l'inasprimento delle condizioni monetarie e finanziarie internazionali, in particolare per i beni di investimento. Come per il 2023, l'elevato costo del credito potrebbe ancora frenare la domanda globale di beni di investimento e durevoli. Eventuali interruzioni nelle catene globali del valore, derivanti in particolare dagli attacchi al traffico navale nel Mar Rosso, o aumenti nei prezzi dell'energia causati da un'evoluzione sfavorevole della guerra in Medio Oriente costituiscono ulteriori rischi al ribasso.

Sul quadro economico internazionale continuano a pesare gli effetti della restrizione monetaria e il peggioramento della fiducia di consumatori e imprese. Un'estensione su scala regionale del conflitto mediorientale costituisce un rischio significativo per la crescita e per l'inflazione. In base alle stime pubblicate a novembre dall'OCSE, nel 2024 il PIL mondiale rallenterebbe al 2,7 per cento, dal 2,9 del 2023.

Dopo avere toccato un picco di 94 dollari al barile nella prima metà di ottobre, a seguito dello scoppio del conflitto in Medio Oriente, il prezzo del Brent è successivamente sceso, beneficiando di un'offerta mondiale superiore alle attese e di una domanda più contenuta. In novembre, nonostante gli annunci di ulteriori tagli alla produzione di greggio da parte dell'OPEC+, le difficoltà di coordinamento all'interno del cartello si sono tradotte in spinte al ribasso sulle quotazioni, che si sono portate poco sotto gli 80 dollari al barile.

Il prezzo del gas naturale di riferimento per i mercati europei (Title Transfer Facility, TTF) è salito temporaneamente dopo gli attacchi terroristici in Israele dell'inizio di ottobre e la concomitante interruzione di un gasdotto in Finlandia. Le quotazioni si sono riportate successivamente su livelli prossimi a quelli osservati in settembre. Nel quarto trimestre gli stoccaggi di gas naturale nell'Unione europea si sono collocati ben al di sopra della media storica, a causa della moderata domanda industriale e delle temperature superiori alla media stagionale. I corsi internazionali dei metalli industriali sono saliti alla fine di ottobre, riflettendo in particolare il rincaro del rame e del ferro.

Dalla fine dell'estate l'inflazione al consumo è scesa negli Stati Uniti e nel Regno Unito, beneficiando della marcata riduzione dei prezzi energetici e, in misura minore, dell'andamento della componente di fondo (3,9 e 5,1 per cento in dicembre, rispettivamente nei due paesi). In Giappone l'incremento delle retribuzioni ha contribuito a sostenere i prezzi al consumo, ma l'inflazione di fondo rimane contenuta nel confronto internazionale (2,7 per cento in novembre).

In dicembre la Federal Reserve e la Bank of England hanno lasciato invariati i tassi di riferimento per la terza riunione consecutiva, al 5,25-5,50 e al 5,25 per cento, rispettivamente. Entrambe le banche centrali

hanno comunicato che l'orientamento della politica monetaria rimarrà restrittivo finché l'inflazione non sarà tornata su livelli compatibili con i propri obiettivi. Le proiezioni sui tassi di riferimento pubblicate in dicembre dalla Federal Reserve indicano che la maggior parte dei membri del Federal Open Market Committee ritiene appropriato allentare la restrizione monetaria più di quanto previsto in settembre sia per il 2024 sia per l'anno successivo. La Banca del Giappone, dopo avere nuovamente allentato in ottobre i criteri di controllo della curva dei rendimenti (indicando che il tetto dell'1,0 per cento sui tassi di interesse decennali debba essere considerato come un valore di riferimento e non più come un limite stringente), a dicembre ha lasciato invariato il tasso ufficiale. In Cina, a fronte della crisi del settore immobiliare e di un ristagno dei prezzi al consumo e alla produzione, la Banca centrale ha mantenuto un orientamento espansivo e il governo ha rafforzato le politiche di stimolo fiscale, anche ampliando i limiti per l'indebitamento delle amministrazioni locali.

**Nell'area dell'euro** la stagnazione nell'area dell'euro è proseguita nello scorcio del 2023. La persistente debolezza del ciclo manifatturiero e delle costruzioni si sta progressivamente allargando anche al comparto dei servizi. Il processo di disinflazione si estende a tutte le principali componenti del paniere. Nelle riunioni di ottobre e dicembre il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha lasciato invariati i tassi di interesse ufficiali, ritenendo che i loro attuali livelli, se mantenuti per un periodo sufficientemente lungo, forniranno un contributo sostanziale al ritorno dell'inflazione all'obiettivo del 2 per cento nel medio termine. Il Consiglio inoltre intende ridurre gradualmente, durante la seconda metà del 2024, i reinvestimenti dei titoli in scadenza nel quadro del programma di acquisto di titoli pubblici e privati per l'emergenza pandemica e terminarli alla fine dell'anno.

Nei mesi estivi il prodotto dell'area dell'euro è sceso dello 0,1 per cento sul trimestre precedente. All'espansione dei consumi delle famiglie si sono contrapposti la stagnazione degli investimenti fissi e l'apporto negativo della variazione delle scorte, che ha sottratto 3 decimi di punto alla crescita. La domanda estera netta non ha fornito alcun contributo alla dinamica del prodotto, a fronte di una flessione delle importazioni e delle esportazioni. Dal lato dell'offerta il valore aggiunto è diminuito nell'industria in senso stretto e, in misura meno marcata, nelle costruzioni; è lievemente cresciuto nei servizi, in particolare in quelli di informazione e comunicazione e, in modo più contenuto, nelle attività immobiliari. La dinamica del PIL è stata sostanzialmente nulla in tutti i principali paesi tranne che in Spagna, dove ha continuato ad aumentare sospinta dall'espansione dei consumi.

Gli indicatori congiunturali più recenti prefigurano per il quarto trimestre un livello di PIL nell'area pressoché invariato rispetto al periodo precedente. Alla debolezza della manifattura, che sulla base dei dati disponibili fino a novembre e degli indicatori PMI è continuata nel quarto trimestre, si affianca la crescita molto contenuta dell'attività nei servizi. Il ciclo delle costruzioni resta debole, risentendo della rigidità delle condizioni di finanziamento.

Diffusi segnali di debolezza riguardano le componenti della domanda. Nella media del quarto trimestre la fiducia dei consumatori è lievemente diminuita, a causa di attese più negative sulla situazione economica generale. Sebbene l'occupazione nel complesso dell'area abbia continuato a crescere nel terzo trimestre (0,2 per cento sul precedente) e il tasso di disoccupazione sia rimasto stabile (al 6,5 per cento), gli indicatori prospettici più recenti si sono indeboliti nella seconda parte dell'anno. Nella media del quarto trimestre l'indice PMI relativo agli ordini dall'estero si è attestato sotto la soglia di espansione, prefigurando una dinamica delle esportazioni ancora negativa. In dicembre l'indicatore €-coin elaborato dalla Banca d'Italia, che stima la dinamica di fondo del prodotto al netto delle componenti più erratiche, è rimasto negativo.

*Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema pubblicate in dicembre, il prodotto dell'area accelererà allo 0,8 per cento nel 2024 (dallo 0,6 previsto per il 2023) e all'1,5 nel biennio 2025-26. Nel confronto con lo scorso settembre le stime sono state riviste al ribasso di un decimo di punto percentuale*

*per il 2023 e di 2 decimi per il 2024, per effetto soprattutto di un indebolimento del ciclo economico internazionale e di condizioni di finanziamento più restrittive per famiglie e imprese.*

A dicembre la variazione dei prezzi al consumo sui dodici mesi è risalita al 2,9 per cento, a causa del minore calo su base tendenziale dei prezzi dei beni energetici. La componente di fondo è diminuita per il quinto mese consecutivo, portandosi al 3,4 per cento. Secondo le stime dell'Eurosistema la disinflazione proseguirà anche nel 2024. Un'analisi granulare delle pressioni inflazionistiche di fondo mostra che negli ultimi mesi il calo si è esteso alle voci i cui prezzi avevano cominciato a crescere con più ritardo. Anche l'inflazione alimentare è diminuita, a causa della flessione della componente trasformata, che ha più che compensato i rincari stagionali dei prodotti freschi. La disinflazione si è diffusa a tutte le componenti del paniere: in dicembre la quota di voci con variazioni dei prezzi su base annua superiori al 4 per cento si collocava attorno al 40 per cento, continuando a ridursi rispetto al massimo di circa il 70 raggiunto nel primo semestre 2023.

*Secondo le proiezioni di dicembre degli esperti dell'Eurosistema, la dinamica dei prezzi al consumo nell'area si ridurrà al 2,7 per cento nel 2024, raggiungendo il 2,0 dal terzo trimestre del 2025. Resterà elevata la variazione del costo del lavoro per unità di prodotto, sospinta dalla dinamica salariale. L'inflazione di fondo scenderà più lentamente dell'indice complessivo, in linea con l'evidenza storica, fino al 2,1 per cento nel 2026. Nel confronto con le proiezioni dello scorso settembre, il profilo dell'inflazione al consumo – nonostante il recupero della produttività sia stato meno intenso di quanto prefigurato – risulta inferiore di 5 decimi nel 2024, a causa di una revisione al ribasso nelle componenti energetica e di fondo.*

Nelle riunioni di ottobre e dicembre il Consiglio direttivo della BCE ha deciso di lasciare invariati i tassi di riferimento. I passati incrementi dei tassi di interesse continuano a trasmettersi con vigore all'economia. Le condizioni di finanziamento, divenute più restrittive, stanno frenando la domanda contribuendo al calo dell'inflazione. In base alla sua attuale valutazione, il Consiglio ritiene che i tassi si collochino su livelli che, mantenuti per un periodo sufficientemente lungo, forniranno un contributo sostanziale al ritorno dell'inflazione all'obiettivo. Il Consiglio continuerà a seguire un approccio guidato dai dati per determinare livello e durata adeguati della restrizione monetaria.

Dopo la pubblicazione dei dati sull'inflazione alla fine di novembre e la riunione di dicembre del Consiglio direttivo, le attese di riduzione dei tassi di riferimento implicite nei contratti swap sul tasso €STR si sono accentuate. I mercati si aspettano un ritmo molto sostenuto di diminuzione dei tassi di riferimento. Il primo taglio di 25 punti base è atteso per aprile; complessivamente si prevede un calo di circa 150 punti base entro la fine del 2024, con un tasso sui depositi presso la banca centrale previsto intorno al 2,5 per cento a dicembre del 2024. Gli operatori intervistati dalla BCE nell'ambito della SMA si attendono invece un primo taglio dei tassi a luglio e ritengono che il tasso sui depositi presso la banca centrale si ridurrà entro la fine dell'anno di 75 punti base, al 3,25 per cento.

I passati incrementi dei tassi ufficiali hanno continuato a trasmettersi al costo dei finanziamenti alle imprese e alle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Tra agosto e novembre il tasso di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie e quello sui nuovi mutui sono entrambi saliti di un decimo, rispettivamente al 5,2 e al 4,0 per cento. La trasmissione degli impulsi di politica monetaria alle condizioni di finanziamento si sta rivelando più forte di quanto atteso sulla base delle regolarità storiche, anche per effetto dell'elevato rischio percepito dagli intermediari. La progressiva riduzione del bilancio dell'Eurosistema e il conseguente calo delle riserve bancarie accentuano l'impatto restrittivo del rialzo dei tassi di politica monetaria sul costo di finanziamento di imprese e famiglie.

La crescita dei prestiti alle aziende è stata negativa fino a ottobre dello scorso anno, continuando a rispecchiare sia l'aumento dei tassi sui prestiti e il minore fabbisogno di liquidità delle imprese (legato alla fiacchezza dell'attività economica), sia l'irrigidimento dei criteri di concessione dei finanziamenti da parte delle banche. In novembre la dinamica dei prestiti bancari alle società non finanziarie, valutata sui

tre mesi e in ragione d'anno, è tornata lievemente positiva nel complesso dell'area (1,6 per cento, da -1,7 in agosto) . La flessione del credito alle imprese si è interrotta in Germania e in Italia e si è attenuata in Spagna, mentre in Francia i prestiti hanno accelerato marcatamente. Il lieve calo dei finanziamenti alle famiglie nell'area si è interrotto (0,4 per cento, da -0,3) a seguito della più modesta riduzione registrata in Spagna e in Italia e dell'accelerazione in Francia e in Germania. Dall'avvio del processo di normalizzazione della politica monetaria, la crescita del credito è diminuita drasticamente, divenendo negativa come all'indomani della crisi finanziaria globale e di quella del debito sovrano; l'indebolimento è stato più forte di quanto atteso sulla base delle regolarità storiche.

Dallo scorso 15 ottobre il Consiglio dell'Unione europea ha approvato le richieste di modifica – contenenti anche un nuovo capitolo di misure relative al programma europeo REPowerEU – dei piani nazionali di ripresa e resilienza di 19 paesi . Nello stesso periodo sono state erogate nuove risorse per quasi 46 miliardi di euro nell'ambito del Dispositivo per la ripresa e la resilienza, di cui 16,5 all'Italia. Dall'avvio del programma sono stati complessivamente distribuiti ai vari Stati membri della UE più di 220 miliardi. Negli ultimi tre mesi, anche per finanziare questi piani, la Commissione ha emesso titoli per oltre 28 miliardi; il rendimento medio all'emissione per gli strumenti con durata rispettivamente fino a sei mesi e oltre tre anni si è collocato al 3,7 e al 3,3 per cento. Sul mercato secondario il differenziale di medio termine con i corrispondenti tassi dei titoli tedeschi si è mantenuto stabile nell'ultimo anno, intorno a 60 punti base. Nel complesso i titoli emessi dalla Commissione (per tutti i suoi programmi) e in circolazione allo scorso 12 gennaio ammontavano a quasi 460 miliardi. La maggior parte di questi titoli è detenuta da residenti dell'area dell'euro (quasi esclusivamente dall'Eurosistema e da investitori istituzionali).

Infine nella seconda metà di dicembre il Consiglio della UE ha raggiunto un'intesa sulla riforma delle regole di bilancio europee; sono in corso negoziati tra le istituzioni dell'Unione per perfezionare il testo normativo. L'accordo incorpora le principali novità della proposta legislativa della Commissione, ossia la centralità dell'analisi di sostenibilità di medio periodo del debito dei singoli Stati membri e il ruolo delle negoziazioni bilaterali sui dettagli dell'aggiustamento di bilancio; introduce tuttavia alcuni vincoli numerici, uguali per tutti i paesi, sulla dinamica del debito e sul disavanzo strutturale. In particolare, la Commissione e ciascun paese concorderebbero un percorso di consolidamento dei conti – su un orizzonte da quattro a sette anni – in grado di consentire che il rapporto tra debito e PIL si riduca (o si mantenga su livelli prudenti) con probabilità sufficientemente elevata. Durante il periodo di aggiustamento la correzione dovrebbe garantire una diminuzione dell'incidenza del debito in media pari ad almeno un punto percentuale del prodotto all'anno se il debito risultasse superiore al 90 per cento del PIL (0,5 se il debito fosse superiore al 60). In ogni caso il disavanzo strutturale deve tendere a un livello non superiore a 1,5 punti percentuali del prodotto. Inoltre, se l'indebitamento netto risultasse superiore al 3 per cento del PIL, il saldo strutturale dovrebbe migliorare di almeno 0,5 punti percentuali all'anno (sono comunque previste eccezioni in modo da considerare l'aumento degli oneri per interessi attesi per il 2025-27). L'accordo include clausole transitorie che rendono possibile posticipare parte dello sforzo di consolidamento dal biennio 2025-26 agli anni successivi per tenere conto di alcune spese, sostenute in particolare nell'ambito dei piani nazionali di ripresa e resilienza.

**In Italia** il prodotto è aumentato in misura marginale nel terzo trimestre; secondo le indicazioni dei nostri modelli la crescita è rimasta pressoché nulla anche negli ultimi mesi del 2023, frenata dalla restrizione monetaria, dai prezzi energetici ancora elevati e dalla debolezza della domanda estera.

Dopo l'alta volatilità osservata nella prima parte dell'anno, nel terzo trimestre il prodotto ha segnato una lieve espansione. I consumi delle famiglie sono aumentati, sostenuti anche dalla creazione di posti di lavoro, superando di circa un punto percentuale il livello pre-pandemico; la spesa per investimenti fissi ha invece continuato a diminuire, seppure in misura contenuta, risentendo del più elevato costo di finanziamento. Al parziale incremento degli investimenti in costruzioni si è contrapposto l'ulteriore calo

di quelli in impianti e macchinari. Il decumulo delle scorte, di ampiezza straordinaria e verosimilmente legato alle deboli prospettive della domanda, ha sottratto 1,3 punti percentuali alla dinamica del PIL; per contro, l'interscambio con l'estero ha contribuito positivamente alla crescita, per effetto dell'aumento delle esportazioni e della flessione delle importazioni. Dal lato dell'offerta il valore aggiunto è aumentato in tutti i comparti ad eccezione dell'agricoltura: l'espansione è stata più accentuata nelle costruzioni, che hanno in parte recuperato la forte flessione del secondo trimestre, ed è risultata solo marginale nei servizi e nell'industria in senso stretto, dove è stata ancora frenata dalla riduzione dell'attività nei settori energivori.

Sulla base di nostre stime, nel quarto trimestre il prodotto ha ristagnato. L'attività manifatturiera è tornata a diminuire, anche in connessione con la debole fase congiunturale dei nostri principali partner commerciali, in particolare della Germania, e con le perduranti difficoltà nelle produzioni industriali a maggiore intensità energetica, che risentono di prezzi dell'elettricità e del gas ancora alti nel confronto storico. Nei servizi si consolidano i segnali di stabilizzazione del valore aggiunto, mentre nel comparto delle costruzioni è proseguita l'espansione dell'attività. Dal lato della domanda, alla sostanziale tenuta dei consumi si sarebbe contrapposta una diminuzione degli investimenti, frenati dall'inasprimento delle condizioni di finanziamento. In dicembre l'indicatore Ita-coin è rimasto negativo, confermando la fase di debolezza di fondo del prodotto. Secondo le nostre proiezioni più aggiornate, il PIL aumenterà dello 0,7 per cento nel 2023 e dello 0,6 nel 2024.

Lo scorso 15 dicembre sono state pubblicate le previsioni per l'economia italiana relative al quadriennio 2023-26, predisposte da Banca d'Italia nell'ambito dell'esercizio coordinato dell'Eurosistema. Lo scenario previsivo assume che l'incertezza del contesto politico internazionale non comporti nuove significative tensioni sui mercati delle materie prime e su quelli finanziari; coerentemente, si ipotizza che gli scambi internazionali tornino a espandersi a ritmi vicini al 3 per cento nel prossimo triennio e che i prezzi delle materie prime energetiche diminuiscano gradualmente. Per contro, il quadro macroeconomico risente dell'irrigidimento delle condizioni monetarie e creditizie. Lo scenario tiene conto degli effetti della manovra di bilancio per il periodo 2024-26 e dell'utilizzo dei fondi europei nell'ambito del programma Next Generation EU, sulla base delle informazioni più aggiornate relative al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). In media d'anno il prodotto aumenterebbe dello 0,6 per cento nel 2024 (dallo 0,7 nel 2023) e dell'1,1 nel 2025 e nel 2026. Dopo avere ristagnato nella seconda parte del 2023, l'attività economica si rafforzerebbe gradualmente nel corso di quest'anno, sostenuta dalla ripresa del reddito disponibile e della domanda estera. Gli investimenti risentirebbero dell'elevato costo di finanziamento e della rimozione degli incentivi alla riqualificazione delle abitazioni, i cui effetti sarebbero solo in parte compensati dall'impulso delle misure del PNRR. Il ritmo di crescita dell'occupazione sarebbe circa la metà di quello del prodotto.

I più recenti dati congiunturali e il ridimensionamento dei prezzi delle materie prime energetiche osservato sui mercati internazionali nell'ultimo mese suggeriscono che il profilo di inflazione per il 2024 potrebbe essere più contenuto rispetto a quanto prefigurato in dicembre. Nella seconda metà dell'orizzonte di previsione, l'inflazione potrebbe inoltre risentire di un andamento meno favorevole della domanda aggregata. Per contro, rischi al rialzo potrebbero derivare dalle tensioni internazionali, cui potrebbero associarsi rincari delle materie prime e nuove difficoltà nelle catene di fornitura globali.

Con riferimento specifico al mercato immobiliare italiano il suo rallentamento, che aveva iniziato a manifestarsi a partire dal secondo semestre del 2022, si è fatto progressivamente più intenso nel corso del 2023 e minaccia ora di estendersi al prossimo.

Infatti l'erosione del potere di acquisto delle famiglie italiane associata alle difficoltà di accesso al credito ha finito per penalizzare le prospettive del comparto. Nel corso dell'anno a ridursi non è stato l'interesse della domanda potenziale, che in Italia si mantiene su livelli straordinariamente elevati. Ciò che invece ha comportato l'improvvisa carenza di ossigeno al mercato immobiliare è la mancata indicizzazione dei redditi e e accresciute difficoltà di accesso al credito derivante dall'impennata del costo del denaro.



Politiche creditizie più prudenti unitamente alla frenata della domanda si ripercuotono sui volumi di mutui erogati, che registrano un arretramento del -29% nell'anno in corso, con una conseguente diminuzione delle compravendite nell'ordine del -13%.

Le difficoltà riscontrate dalle famiglie a finalizzare l'acquisto di una casa fanno crescere l'interesse per il mercato degli affitti. Nell'ultimo anno infatti il 7,3% della domanda si è spostata dall'acquisto all'affitto accentuando la pressione su un comparto già saturo.

Considerando le compravendite residenziali, se nel 2022 si era registrato un rallentamento della crescita (+4,7% annuo), la flessione tendenziale semestrale (primo semestre 2023/primo semestre 2022) si è attestata al -12,5% per un totale di 50mila scambi in meno.

La risposta dei valori immobiliari alle condizioni di contesto è stata, ancora una volta, improntata alla rigidità.

Secondo le rilevazioni di Nomisma nel secondo semestre 2023 la variazione semestrale dei prezzi si è attestata tra l'estremo inferiore delle abitazioni in ottimo stato di Cagliari (-1,3%) e quello superiore rappresentato da Milano (+1,3%). In generale, nella media dei principali mercati italiani analizzati da Nomisma, sono le abitazioni in ottimo stato a far segnare una variazione negativa di modesta entità (-0,1% su base semestrale), mentre si arresta la crescita dei prezzi di abitazioni in buono stato (+0,5%).

Nel secondo semestre dell'anno il parziale spostamento di interesse verso il mercato degli affitti ha portato ad una vera e propria ascesa dei canoni (+2,1%). Analizzando le singole città si segnalano gli incrementi compresi tra il 3-4% di Milano, Firenze e Torino, fino al +5% di Bologna.

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, si rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente, anche se l'attuale congiuntura mette in luce un'attenuazione della flessione che si traduce nel consolidamento dei livelli raggiunti nei primi sei mesi del 2023. A tale tendenza fanno però eccezione le città di Bologna, Milano e Roma, mercati nei quali l'inversione di rotta appare più netta con un allungamento – seppur contenuto – dei tempi di vendita. Nei maggiori mercati sono necessari meno di 5 mesi per concludere una trattativa. Si passa dai 5,5 mesi di Padova, Venezia, Firenze; Roma, Bari e Catania, ai 4 mesi di Milano e Bologna. Considerando il segmento della locazione la forbice varia dal mese e mezzo a poco più di due mesi.

Nell'ambito dell'attuale congiuntura, per i principali analisti non vi sono dubbi sul fatto che il settore immobiliare italiano chiuderà il 2023 fortemente ridimensionato rispetto all'esuberanza del biennio precedente. Ma se per il segmento abitativo si prevede il protrarsi della debolezza anche per il prossimo anno, sul versante corporate le condizioni per il rilancio potrebbero essere prossime.

### 3.3- EVENTI PRINCIPALI

Al fine di consentire una compiuta analisi dei risultati del periodo in esame e di comprendere l'attività svolta, si ripercorrono sotto il profilo temporale e 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 2023** 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. (“MSG”) 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."*

- In data **25 ottobre 2023** il Direttore Generale Ing. Davide Albertini Petroni ha rassegnato le proprie dimissioni, decorrenza dal 1° gennaio 2024.
- La Società ha successivamente provveduto ad adeguare, su decisione del Consiglio di Amministrazione, il proprio sistema di deleghe di Gruppo, e precisamente:
  - in data **27 dicembre 2023** il Consiglio di Amministrazione ha attribuito una serie di deleghe, già di competenza del Direttore Generale, al Presidente, al quale è stato quindi conferito, con decorrenza dal 1° gennaio 2024, il ruolo di Amministratore Delegato di Risanamento.  
È inoltre in corso di formalizzazione il rilascio di una procura speciale in forma notarile che conferisce al Direttore Tecnico, Ing. Alessandro Meneghelli, i poteri, da esercitare in nome e conto della Società, necessari per curare, sotto il profilo operativo, la gestione ordinaria del portafoglio immobiliare della stessa. L'Ing. Alessandro Meneghelli, dirigente della Società da oltre dieci anni, durante la sua permanenza nel Gruppo ha sempre operato in stretta sinergia con il Direttore Generale dimissionario, acquisendo adeguate esperienza e capacità, nell'ambito della gestione di asset immobiliari;
  - per quanto concerne le principali controllate operative (Ri Ambiente S.r.l., Ri Infrastrutture S.r.l. e Ri Rental S.r.l.) i relativi consigli di amministrazione sono stati riorganizzati, integrando il numero dei rispettivi componenti e nominando quale Amministratore Delegato delle stesse l'Ing. Meneghelli sopra menzionato, al quale sono state attribuite le deleghe di gestione operativa, già di competenza del dall'Amministratore delegato uscente. Riferirà gerarchicamente direttamente al Presidente e Amministratore Delegato della capogruppo.

la riorganizzazione coprirà, ad interim, il periodo dal 1° gennaio 2024 sino alla data di scadenza del mandato dei rispettivi organi amministrativi, sia della Società che delle sue controllate, vale a dire fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

## 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 (“CCI”) - 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 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**”);<sup>1</sup>
  - (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 la quasi totalità degli 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,
- (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:

---

<sup>1</sup> 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).

- 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 e della relativa convenzione attuativa sottoscritta il 16 giugno 2022, 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 fondiarie 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 così come previsto dagli accordi sottoscritti - 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 intercorsi 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 2023** 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

Sempre 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 MSG (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.

Infine, in data **19 dicembre 2023**, a seguito dell'ottenimento del certificato di avvenuta bonifica del Lotto 3, Risanamento ha sottoscritto con il Fondo l'atto di compravendita avente ad oggetto il menzionato Lotto 3, e più precisamente la (i) proprietà per l'area edificabile - già gravata da diritto di superficie costituito a favore del Fondo il 30 giugno 2023 - divenendone così il Fondo stesso pieno ed esclusivo titolare, nonché (ii) la piena ed esclusiva proprietà delle aree che, in adempimento di quanto convenuto nella Convenzione, dovranno essere asservite ad uso pubblico a favore del Comune di Milano. La vendita è avvenuta per il corrispettivo di euro 8.814.489,29.

### **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'esenzione 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 Lend Lease nel 2017 e mantenendo le *chance* di 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." (di seguito, "Lendlease SGR"), 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 rilasciato il Permesso di Costruire.

Questo titolo, però, all'esito delle istruttorie comunali svolte in merito ai Progetti di Coordinamento 21G e 21H presentati da Lendlease SGR – terminate nel mese di dicembre 2023 – e svolte in merito al Progetto di Coordinamento 21D presentata da Esselunga – questa ultima istruttoria ancora in corso – necessita di alcune modifiche per le quali, quindi, Risanamento spa dovrà presentare una richiesta di variante la cui ulteriore istruttoria comporta il rinvio delle procedure della relativa gara di appalto senza che questo, però, comprometta il raggiungimento dell'obiettivo.

Parallelamente, 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 si è conclusa nel mese di novembre 2023 e si attende ora l'emissione del titolo abilitativo.

I suddetti depositi sono consentiti dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano poiché in data 21 dicembre 2022 era 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 – ovvero le opere di urbanizzazione e infrastrutturali necessarie per lo svolgimento della manifestazione olimpica – che riguarda la strada diagonale percorsa dalla nuova linea tranviaria e comprende anche la riqualificazione delle esistenti vie Bonfadini e Monluè.

In data 12 dicembre 2023 il Comune di Milano ha convocato una seduta della Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza al fine di aggiornare circa l'attuazione tutti i Soggetti sottoscrittori dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma. In quella sede è emerso quanto segue:

1. La presenza di due nuove società private - CTS Eventim e Lendlease SGR – che si occuperanno di una porzione, più o meno consistente, dell'attuazione delle previsioni progettuali;
2. I ritardi accumulati nel rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione dei lavori di ampliamento dello svincolo della tangenziale est di Mecenate, non imputabili al Soggetto Attuatore, hanno comportato l'impossibilità di poter terminare l'intera opera entro l'inizio della manifestazione olimpica. Entro quella data, comunque, saranno realizzati soltanto i lavori necessari a consentire l'accessibilità diretta all'Arena;
3. I ritardi accumulati nel rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione dei lavori di costruzione della nuova linea tranviaria e non imputabili al Soggetto Attuatore impediscono la messa in esercizio del servizio entro l'inizio della manifestazione olimpica.

La Segreteria Tecnica ha concluso la seduta indicando la necessità di procedere con la convocazione di una seduta del Collegio di Vigilanza che dovrà di deliberare quanto discusso. Il Collegio è stato convocato per il prossimo 9 febbraio 2024.

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 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” e nel mese di novembre 2023 è stata 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. Attualmente sono in corso le attività relative alle aree sulle quali saranno realizzate la viabilità principale del nuovo quartiere e l’insediamento commerciale di Esselunga: rispetto al cronoprogramma sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo in quanto l’ottenimento del rinnovo dell’autorizzazione dell’impianto di trattamento (di esclusiva competenza dell’appaltatore) è stato solo parziale per una revisione di pareri operata unilateralmente dagli Enti di controllo, revisione che ha comportato anche il coinvolgimento del Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica e che impedisce il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato.

Inoltre, ulteriori ritardi sono stati accumulati a causa del ritrovamento nei lotti attualmente in lavorazione di Materiale Contenente Amianto la cui gestione comporta lavorazioni particolari che non consentono di mantenere l’abituale rapidità dei fronti di scavo.

Per queste ragioni, in sede di Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza del 12 dicembre 2023 è stata ipotizzata l’esecuzione delle attività di bonifica soltanto su una porzione del sito – quella destinata a ospitare le strutture e le attrezzature destinate allo svolgimento della manifestazione olimpica – rinviando il completamento a Olimpiadi terminate.

Nel merito, queste tematiche saranno affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza la cui riunione è stata convocata per il prossimo 9 febbraio 2024.

In seguito alla Deliberazione del Collegio sarà necessario depositare nel corso del primo semestre 2024 una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi.

- **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. La Conferenza dei Servizi convocata nel dicembre 2023 dal Comune di Milano per l’esame del progetto congiunto da parte dei vari settori ha emesso la richiesta di integrazione

documentale con scadenza per la consegna degli elaborati nel gennaio 2024. Tale consegna è stata puntualmente effettuata; pertanto si rimane in attesa del rilascio del titolo edilizio.

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 e anche l'istruttoria relativa a queste due istanze è in corso.

### ***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. Nel mese di dicembre 2023 sono stati depositati gli studi integrativi richiesti nel corso dell'istruttoria del Piano da parte del Comune ed è prevista l'Adozione entro la fine del primo semestre 2024.

### **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.



### 3.4 ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO

La presente relazione finanziaria al 31 dicembre 2023 espone un risultato netto positivo di 10,6 milioni di euro, che si confronta con la perdita netta di 53,8 milioni di euro registrata nell'esercizio precedente.

Al fine di facilitare l'analisi complessiva della situazione economica e patrimoniale del Gruppo Risanamento, si presentano di seguito gli schemi 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.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	601.918	1.914	1.565
Produzione interna	(544.826)	567	350
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>57.092</b>	<b>2.481</b>	<b>1.915</b>
Costi esterni operativi	(21.884)	(11.200)	(12.484)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>35.208</b>	<b>(8.719)</b>	<b>(10.570)</b>
Costi del personale	(3.400)	(3.717)	(3.928)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>31.808</b>	<b>(12.435)</b>	<b>(14.498)</b>
Amm.ti, svalutazioni, perdite e accantonamenti	(24.539)	(29.629)	(2.017)
<b>Risultato operativo della gestione caratteristica</b>	<b>7.269</b>	<b>(42.064)</b>	<b>(16.515)</b>
Risultato dell'area accessoria	(46)	(85)	(65)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	4.387	780	1.006
Risultato dell'area straordinaria	-	-	(7)
Oneri finanziari	(6.925)	(11.137)	(9.328)
<b>Risultato lordo</b>	<b>4.685</b>	<b>(52.506)</b>	<b>(24.910)</b>
Imposte sul reddito	7.063	(1.279)	(25)
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>11.748</b>	<b>(53.785)</b>	<b>(24.935)</b>
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	(1.100)	-	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>10.648</b>	<b>(53.785)</b>	<b>(25.935)</b>

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.

Come già anticipato 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 57,1 milioni di euro, che si confronta con il dato del 31 dicembre 2022 pari a circa 2,5 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 23 del bilancio consolidato.

I “costi esterni operativi” (pari a 21,9 milioni di euro) risultano in deciso aumento rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio (11,2 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 24 del bilancio consolidato); in particolare si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 15,5 milioni di euro (di cui 9 milioni di euro non ricorrenti come precedentemente indicato), quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,8 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,9 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,4 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 3,3 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in diminuzione rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2022.

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 31 dicembre 2022 al netto degli accantonamenti non ricorrenti relativi principalmente ad oneri per ripristino ambiente che ammontavano complessivamente a circa 27,5 milioni di euro). 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 unitamente ai proventi finanziari maturati sulla liquidità (come meglio di seguito specificato alla nota 27 del bilancio consolidato).

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 6,9 milioni di euro risulta in sensibile diminuzione rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio (pari a 11,1 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 7,1 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 6 del bilancio consolidato).

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	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Attività non correnti	11.642	34.094	39.716
Attività correnti	111.420	660.733	686.869
Attività e passività destinate alla vendita	1.900	3.000	0
Passività non correnti	(52.848)	(73.884)	(86.932)
Passività correnti	(69.733)	(14.610)	(21.088)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>2.381</b>	<b>609.333</b>	<b>618.565</b>
Patrimonio netto di gruppo	52.622	41.974	95.759
Patrimonio netto di terzi	0	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>52.622</b>	<b>41.974</b>	<b>95.759</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(50.241)</b>	<b>567.359</b>	<b>522.806</b>
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>2.381</b>	<b>609.333</b>	<b>618.565</b>

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 nonché allo scarico della fiscalità differita mentre per quanto riguarda le Passività correnti si registra un sensibile incremento legato alla contabilizzazione degli acconti ricevuti nel corso del secondo semestre 2023 dal Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* nell'ambito del closing dell'operazione Project Starfighter.

Il "Patrimonio netto di Gruppo", che si attesta a circa 52,6 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	31.12.23	31.12.22	31.12.21
A. Disponibilità liquide		3	4	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		50.349	9.246	5.404
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>50.352</b>	<b>9.250</b>	<b>5.408</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		0	529.192	7.518
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		46	409	491
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>46</b>	<b>529.601</b>	<b>8.009</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>(50.306)</b>	<b>520.351</b>	<b>2.601</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	36.659	508.824
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		65	10.349	11.381
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>65</b>	<b>47.008</b>	<b>520.205</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>(50.241)</b>	<b>567.359</b>	<b>522.806</b>

La “Posizione finanziaria netta” al 31 dicembre 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 0,05 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 0,06 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.

### 3.5 - VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Annualmente la Società affida a soggetti terzi indipendenti, operatori leader nel proprio settore, il compito di valutare il proprio portafoglio immobiliare.

Per le valutazioni al 31 dicembre 2023 la società ha confermato l'incarico conferito nel 2021 ad un soggetto di primario standing (Kroll Spa).

In generale, il valore di mercato di una proprietà viene inteso come il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà stessa. Nelle fattispecie più complesse e articolate, riconducibili alle iniziative di sviluppo immobiliare, tale valutazione si esplica nel "Valore Attuale Netto", alla data della stima, della differenza tra ricavi e costi attesi dell'operazione immobiliare riferibili allo *status* di sviluppatore della proprietà nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

Nel portare a termine il proprio mandato i valutatori designati hanno adottato metodi e principi di generale accettazione ricorrendo, in via congiunta e non, ai più accreditati criteri valutativi come il "Metodo comparativo", il "Metodo della Trasformazione", il "Metodo della capitalizzazione del reddito locativo" e il "Metodo Reddittuale" o dei "Flussi di Cassa Attualizzati".

La verifica ha considerato le proprietà oggetto di valutazione in funzione della loro attuale situazione urbanistica e le considerazioni valutative sono state basate su sopralluoghi diretti, sull'analisi delle condizioni dei mercati immobiliari locali e di riferimento, sulla verifica dei progetti di sviluppo predisposti dalla proprietà e tenendo in considerazione lo stato attuale e prospettico delle proprietà stesse.

Infine, per completezza informativa, si precisa che in presenza di proprietà oggetto di preliminari di cessione senza condizioni sospensive o comunque non soggetti a condizioni che potrebbero comportare il recesso da parte del promissario acquirente, nonché in presenza di opzioni call concesse per l'acquisto del bene, il valore preso a riferimento è quello contrattualizzato, mentre alcuni immobili di importo non significativo sono stati riportati al valore contabile.

A seguito dell'attività svolta il patrimonio immobiliare risulta avere un valore di mercato di circa euro 102,6 milioni; tale importo è da confrontare con un corrispondente valore contabile di bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 di circa euro 102,3 milioni.

In particolare, si riassumono nella tabella sottostante i valori contabili e di mercato suddivisi per settore operativo:

Settori di attività	Valore contabile	Valore mercato
	euro/000 31.12.23	31.12.23
Sviluppo	86.992	87.214
Trading	15.353	15.353
<b>Totale</b>	<b>102.345</b>	<b>102.567</b>

Per quanto riguarda i criteri di valutazione adottati dai periti indipendenti, si rimanda alla dettagliata informativa presente nelle "Note esplicative dello stato patrimoniale e del conto economico" ed in particolare alla nota n° 5.

### 3.6 - RISK MANAGEMENT

Nel periodo futuro la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio (di seguito individuati).

La Società ha identificato e valutato le incertezze legate al difficile contesto in cui opera, alla crisi che interessa i mercati finanziari e alle conseguenti difficoltà che incontrano gli operatori, soprattutto del settore immobiliare, e conseguentemente ha messo in atto una serie di misure volte ad arginare gli effetti che potrebbero derivarne.

Al fine di rilevare e valutare i propri rischi, il Gruppo Risanamento ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (ERM), in particolare al framework COSO (promosso da The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Tale impostazione viene adottata al fine di identificare un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, così da poter coglierne con tempestivo anticipo i potenziali effetti negativi e di organizzare conseguentemente e tempestivamente il sistema di mitigazione.

Prima di fornire una rappresentazione dei principali rischi legati all'attuale indirizzo strategico ed all'odierna operatività del Gruppo, viene data indicazione dei fattori di rischio legati all'attuale scenario economico globale ed alla connessa congiuntura del mercato immobiliare.

#### Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

L'attività economica mondiale alla fine del 2023 si è ulteriormente indebolita. La produzione manifatturiera ha continuato a ristagnare e la dinamica dei servizi ha perso vigore. Negli Stati Uniti, dopo la forte espansione dei consumi nel terzo trimestre, sono emersi alcuni segnali di rallentamento dell'attività; in Cina il protrarsi della crisi del settore immobiliare sta frenando la crescita, che rimane ben al di sotto del periodo pre-pandemico. Gli scambi internazionali hanno registrato una dinamica modesta, su cui hanno inciso la debolezza della domanda di beni e la stretta monetaria a livello globale. Dopo l'accentuata volatilità di inizio ottobre, i prezzi del greggio e del gas naturale sono diminuiti e sono rimasti contenuti nonostante gli attacchi al traffico navale nel Mar Rosso. In autunno l'inflazione di fondo si è ridotta negli Stati Uniti e nel Regno Unito, dove le rispettive banche centrali hanno mantenuto i tassi invariati. Le più recenti stime dell'OCSE prefigurano per il 2024 un rallentamento del PIL globale al 2,7 per cento, per effetto delle politiche monetarie restrittive e del peggioramento della fiducia di consumatori e imprese. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Le previsioni per l'economia italiana relative al quadriennio 2023-26, predisposte da Banca d'Italia nell'ambito dell'esercizio coordinato dell'Eurosistema assumono che l'incertezza del contesto politico internazionale non comporti nuove significative tensioni sui mercati delle materie prime e su quelli finanziari; coerentemente, si ipotizza che gli scambi internazionali tornino a espandersi a ritmi vicini al 3 per cento nel prossimo triennio e che i prezzi delle materie prime energetiche diminuiscano gradualmente. Per contro, il quadro macroeconomico risente dell'irrigidimento delle condizioni monetarie e creditizie. Lo scenario tiene conto degli effetti della manovra di bilancio per il periodo 2024-26 e dell'utilizzo dei fondi europei nell'ambito del programma Next Generation EU, sulla base delle informazioni più aggiornate relative al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). In media d'anno il prodotto aumenterebbe dello 0,6 per cento nel 2024 (dallo 0,7 nel 2023) e dell'1,1 nel 2025 e nel 2026. Dopo avere ristagnato nella seconda parte del 2023, l'attività economica si rafforzerebbe gradualmente nel corso di quest'anno, sostenuta dalla ripresa del reddito disponibile e della domanda estera. Gli investimenti risentirebbero dell'elevato costo di finanziamento e della rimozione degli incentivi alla riqualificazione delle abitazioni, i cui effetti sarebbero solo in parte compensati dall'impulso delle misure del PNRR. Il ritmo di crescita dell'occupazione sarebbe circa la metà di quello del prodotto.

I più recenti dati congiunturali e il ridimensionamento dei prezzi delle materie prime energetiche osservato sui mercati internazionali nell'ultimo mese suggeriscono che il profilo di inflazione per il 2024 potrebbe essere più contenuto rispetto a quanto prefigurato in dicembre. Nella seconda metà dell'orizzonte di previsione, l'inflazione potrebbe inoltre risentire di un andamento meno favorevole della domanda aggregata. Per contro, rischi al rialzo potrebbero derivare dalle tensioni internazionali, cui potrebbero associarsi rincari delle materie prime e nuove difficoltà nelle catene di fornitura globali.

Pertanto, anche alla luce delle condizioni volatili che hanno caratterizzato i mercati negli anni recenti è importante che una prudente lettura del contesto di mercato in cui la Società opera, tenga in considerazione la possibilità di un eventuale peggioramento nella situazione dei mercati (o dei settori di mercato) in cui opera il Gruppo Risanamento.

### Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia, dalle difficoltose condizioni di accesso al credito, nonché dall'elevato tasso di disoccupazione.

La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi particolarmente articolata e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.

L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, collegata al quadro evolutivo del complesso scenario economico. Per l'analisi della situazione economica e del mercato immobiliare si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Il contesto economico generale e la connessa situazione del mercato immobiliare influenzano il valore degli immobili.

Gli immobili di investimento, gli immobili posseduti per la vendita e, ove applicabile, gli immobili in fase di sviluppo sono valutati al minore tra il valore di mercato e quello di carico e le relative variazioni sono contabilizzate, se negative, a Conto Economico. Le oscillazioni del mercato immobiliare, pertanto, possono influenzare anche significativamente i risultati economici del Gruppo.

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:

- andamento dei tassi di interesse;
- liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
- crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari.

La crescita economica, influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili.

La politica di gestione del Gruppo è finalizzata a minimizzare gli effetti delle diverse fasi del ciclo attraverso:

- contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;
- il mantenimento di un “vacancy rate” basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.
- investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale.

Di seguito viene fornita una rappresentazione dei principali rischi gestiti dal Gruppo legati all’attuale indirizzo strategico ed all’odierna operatività.

### Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale nei tempi e nei contenuti stabiliti.

Il Gruppo ha implementato un sistema di monitoraggio continuo sullo stato di attuazione del piano industriale che consente alla Direzione di ottenere le informazioni necessarie per intraprendere le conseguenti azioni correttive.

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato (i) alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter per la realizzazione delle attività di bonifica e realizzazione infrastrutture nonché (ii) alla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (che prevalentemente si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di eventuali rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento delle iniziative stesse.

Il potenziale rischio si concretizza altresì nel disallineamento sotto il profilo temporale dei target di sviluppo definiti all’interno del piano rispetto alle opportunità concesse dalle leggi urbanistiche.

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner.

Il Gruppo ha instaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. Inoltre il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

A fronte di tali potenziali incertezze, comunque, il Management del Gruppo si impegna nel costante monitoraggio del mercato per la ricerca di potenziali partner.

### Mancata vendita / valorizzazione asset non in linea con le previsioni strategiche del Gruppo

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono influire sul raggiungimento degli obiettivi dell’attività di vendita e di locazione degli Asset del Gruppo.

Attualmente, infatti, la possibilità di identificare controparti commerciali che presentino requisiti allineati alle aspettative ed alle esigenze della Società risulta essere talvolta elemento indipendente da fattori e da leve influenzabili internamente. Le aspettative sul settore immobiliare sono condizionate dall’attuale situazione economica, dalle non ancora edificanti condizioni di accesso al credito, nonché dalla situazione



del mercato del lavoro. La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi ancora incerta e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.

Le conseguenze operative si potrebbero tradurre in una rarefazione delle operazioni di trading e nell'aumento degli immobili sfitti.

Pertanto il Gruppo gestisce tale rischio attraverso una costante attività di monitoraggio del Top Management sulle attività commerciali e del rispetto degli obiettivi strategici che consente di valutare e attuare azioni di vendita nella piena conoscenza degli obiettivi strategici prefissati.

Il continuo monitoraggio dello stato di attuazione del piano industriale da parte della Direzione consente la definizione di opportune azioni correttive.

### Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

La realizzazione delle iniziative immobiliari presenta i rischi connessi all'attività di progettazione, alle problematiche ambientali, all'attività edificatoria, nonché alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa alla ciclicità del mercato immobiliare.

Tale ultimo aspetto è maggiormente più sensibile nei progetti di grande dimensione e di lungo periodo che, dovendo coniugare gli adempimenti amministrativi all'innovativa qualità progettuale, utilizzandola quale stimolo alla domanda presente sul mercato, non può che risentire degli effetti ciclici del settore immobiliare.

Ciò premesso, il potenziale rischio in oggetto si traduce nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.

Con riferimento al punto i), le possibili problematiche connesse alla progettazione potrebbero comportare l'eventuale necessità di rifacimento dell'opera/di porzione di opera, modifiche di progetto o ritardi nella consegna. Il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira ad identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro.

Con riferimento al punto ii), le criticità realizzative derivanti da problematiche dell'appaltatore (es. lavorazione impropria/mancata esecuzione di parte di attività) potrebbero comportare ritardi nella realizzazione, connessi sia alla necessità di rifacimento dell'opera (o parte di essa) che all'apertura di contenziosi con l'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. Pertanto la Società adotta processi strutturati di selezione del fornitore, al fine di selezionare appaltatori che, oltre a requisiti di onorabilità, eticità, idoneità tecnico professionale, adeguatezza operativa/organizzativa, presentano un elevato grado di solidità patrimoniale e finanziaria. E' previsto un monitoraggio costante dell'attività degli appaltatori, che permette di disporre in ogni momento delle informazioni per valutarne la situazione e per intraprendere tempestivamente le adeguate azioni correttive. Inoltre sono previste clausole contrattuali di garanzia per il committente (es: ritenute a garanzia sugli stati di avanzamento lavori, garanzia fideiussoria Performance Bond, stipula di apposite polizze assicurative, ecc..).

Le procedure di collaudo strutturale in corso d'opera consentono l'immediata identificazione di problematicità e la conseguente attuazione di azioni di rimedio.

## Rischi fiscali

Il Gruppo, in funzione dell'attività immobiliare e del proprio patrimonio, è soggetto alle variazioni della normativa fiscale ed alle conseguenti ripercussioni finanziarie. La previsione degli esborsi fiscali è infatti effettuata sulla base dell'imposizione prevista dalla normativa vigente e non contempla variazioni che potrebbero intercorrere nel corso della gestione a seguito di interventi normativi.

La Società è dotata di una struttura fiscale dedicata che, con il supporto di consulenti esterni, gestisce la fiscalità ordinaria e straordinaria. Il trattamento fiscale di operazioni di Business e societarie significative sono supportate da pareri di professionisti.

Gli impatti finanziari di tale rischio sono legati anche agli esborsi connessi ad avvisi di accertamento e avvisi di liquidazione di imposta da parte delle autorità competenti (es. Agenzia delle Entrate, uffici tributari) e ai successivi contenziosi. I contenziosi che interessano il Gruppo Risanamento non comportano rischi economici che non siano stati debitamente rappresentati attraverso la previsione di adeguati fondi. La periodica analisi dei singoli contenziosi, con il supporto di consulenti esterni di primario standing, consente di rivedere periodicamente gli accantonamenti effettuati in ragione dello stato delle cause. Conseguentemente nei bilanci delle singole società sono stati effettuati, ove del caso, gli stanziamenti ritenuti necessari.

Il Gruppo, alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione.

## Rischi connessi agli strumenti finanziari

Per l'analisi dei rischi connessi agli strumenti finanziari si rinvia al successivo paragrafo 3.7.

## Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2023 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 50 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	31 dic 21	31 dic 22	31 dic 23
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>(522)</b>	<b>(567)</b>	<b>50</b>
	negativa	negativa	positiva

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

Tutto ciò anche in considerazione del fatto che al 31 dicembre 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 debitorie 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 31 dicembre 2023 è di 0,5 milioni di euro contro i 0,2 milioni 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 31 dicembre 2023 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2023 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

### 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 31 dicembre 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 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.

## Continuità aziendale

La definizione ed il completamento della operazione Project Starfighter, ha dato il via ad una nuova fase di Risanamento Spa e del suo gruppo. Come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti la sottoscrizione degli accordi intercorsa nel mese di giugno 2023 ha comportato:

- (i) il trasferimento a favore di un fondo italiano costituito e gestito da Lendlease Italy SGR S.p.A. dell'area Milano Santa Giulia al corrispettivo complessivo di 648 milioni di euro (valore che risulta in linea con il fair value al 31 dicembre 2022);
- (ii) il contestuale accollo liberatorio da parte del suddetto fondo dell'indebitamento finanziario vantato da parte degli istituti di credito (le "Banche") nei confronti del Gruppo Risanamento, ivi incluso l'indebitamento finanziario derivante a qualunque titolo nei confronti di ISP, che al 30 giugno 2023 ammonta complessivamente a circa 566 milioni di euro al netto della quota di competenza di Monte dei Paschi di Siena. Per quest'ultima, pari a circa 5,5 milioni di euro, in data 30 giugno si è proceduto all'esecuzione degli accordi sottoscritti in data 31 marzo 2023 che prevedevano il saldo è stralcio del debito esistente a fronte del pagamento di un importo pari al 40% del suddetto debito;
- (iii) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione al completamento sia dell'attività di bonifica dell'area sia della realizzazione delle opere olimpiche di cui alla Convenzione di Variante, al netto di quelle che ai sensi degli accordi sottoscritti rimarranno di competenza del Gruppo Risanamento.

Il tutto a valle dell'attestazione intervenuta in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada del 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 - basato sulle linee guida strategiche 2023-2024 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2023) - 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

Con specifico riferimento all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, si precisa che Risanamento rimane responsabile del completamento delle attività di bonifica delle aree e della realizzazione 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, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all’Arena.

A tale riguardo - a valle della approvazione definitiva della Variante e della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica - procedono le attività correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative alla bonifica dei terreni. In particolare – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 3.3 – sono proseguite tutte le attività operative nel rispetto delle previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti con i quali la società è costantemente in stretto contatto anche per risolvere problematiche di natura temporale con modalità condivise e volte a garantire il corretto svolgimento dell’evento olimpico.

Parallelamente il gruppo Risanamento sta proseguendo il processo di valorizzazione degli ulteriori asset in portafoglio (complesso immobiliare sito in via Grosio – Milano e complesso immobiliare sito nel comune di Torri di Quartesolo – Vicenza) nelle modalità precedentemente descritte nel paragrafo 3.3 della presente relazione. In particolare per queste due iniziative la nuova struttura patrimoniale e finanziaria del gruppo (che dal 30 giugno 2023 non presenta più alcuna posizione debitoria nei confronti del sistema bancario) potrà consentire nel futuro di accedere al mercato del credito e richiedere pertanto finanziamenti specifici mirati alla realizzazione degli investimenti previsti per la loro valorizzazione.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2023, pari a circa 43,4 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:

- agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all’iniziativa Milano Santa Giulia in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e
- agli incassi rivenienti dalla erogazione del finanziamento (concesso dagli istituti di credito in favore del Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* titolare dell’iniziativa Milano Santa Giulia) propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche

gli Amministratori hanno verificato l’equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2023.

### 3.7- INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

Il Gruppo Risanamento, nel rispetto dell'economicità delle proprie scelte strategiche, riconosce grande importanza alla valutazione ed alla gestione dei rischi quali elementi essenziali per:

- garantire un'affidabile e sostenibile generazione di valore in un contesto di rischio controllato;
- proteggere l'assetto finanziario garantendo un solido supporto alle funzioni di gestione caratteristica.

Nel contesto specifico del *core business* del Gruppo tale attività assume un'importanza fondamentale in quanto i flussi di cassa connessi sono discontinui per natura e la lunghezza e la variabilità del ciclo di "acquisto – valorizzazione - costruzione – vendita" sono particolarmente rilevanti.

In questo scenario l'obiettivo si traduce nel minimizzare il profilo di volatilità dei flussi e del costo finanziario mediante un'attività di gestione e di copertura del rischio volta a definire l'onerosità dei flussi finanziari o renderne meno variabile l'andamento.

I principali strumenti finanziari in essere, diversi dai derivati, comprendono depositi bancari a vista e a breve termine e finanziamenti bancari e leasing, che hanno l'obiettivo di finanziare le attività operative del Gruppo. Inoltre in base a quanto disposto dal principio IFRS 9, rientrano in tale categoria anche debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di cambio, il rischio di liquidità e il rischio di credito.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

#### *Rischio di tasso di interesse*

In linea generale la strategia di *Risk Management* del Gruppo mira essenzialmente a contenere i costi di *funding* ed a stabilizzare i flussi finanziari, in modo tale da garantire margini di certezza ai flussi di cassa derivanti dalla gestione caratteristica.

Allo stato attuale ed a seguito della sottoscrizione degli accordi afferenti l'operazione Project Starfighter il Gruppo non ha in essere alcun finanziamento avendo operato la totale esdebitazione dei debiti verso gli istituti bancari come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti.

Inoltre alla data di redazione della presente relazione non risultano in essere strumenti derivati.

Pertanto sulla base dell'attuale situazione il rischio di tasso è considerato marginale.

In ogni caso, qualora le condizioni dovessero modificarsi e si rendesse necessario mitigare il rischio di tasso, è vigente la procedura volta alla continua ricerca di un *hedging* naturale attraverso la strutturazione temporale e qualitativa dei flussi finanziari legati all'attività caratteristica che minimizzino sfasamenti rilevanti nel tempo, cercando di mantenere adeguati margini di sicurezza in termini di importi.

Inoltre, per fronteggiare il rischio di oscillazione di parametri di mercato, è prevista, anche per l'esposizione delle proprie controllate, la sottoscrizione di contratti derivati a copertura di specifiche operazioni o gruppi di operazioni omogenei.

Si noti che l'attività di gestione e copertura di Gruppo può riguardare la copertura di rischio puntuale e/o prospettica in un dato arco temporale.

L'efficacia della copertura è monitorata periodicamente (a livello di Gruppo) confrontando anche l'ammontare della posta coperta in essere con il nozionale della copertura per evitare sovra/sottodimensionamenti della copertura stessa.

Le operazioni di copertura sono effettuate coerentemente con la *policy* per la gestione del rischio tasso, formalizzata ed emanata e con la procedura interna di gestione degli strumenti finanziari derivati. Il Gruppo stipula operazioni in derivati, principalmente *swap* di tassi di interesse ed *interest rate cap*, con la finalità di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle attività e dalle connesse fonti di finanziamento.

Si precisa infine che non è consentita la negoziazione di strumenti finanziari e l'utilizzo di tali strumenti con finalità speculative.

### *Rischio di cambio*

Si fa presente che alla data del 31 dicembre 2023 non risulta alcuna esposizione connessa a tale rischio.

### *Rischio di credito*

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti commerciali e finanziari, disponibilità liquide e mezzi equivalenti, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte.

Come evidenziato nella tabella riepilogativa presentata nelle note al bilancio, le controparti interessate ai crediti finanziari sono Gruppi bancari nazionali ed internazionali di primario *standing*.

Infine, non sono in essere fideiussioni la cui escussione è ritenuta probabile.

Al fine di limitare tale rischio la società effettua costantemente il monitoraggio delle posizioni dei singoli clienti, analizza i flussi di cassa attesi e quelli consuntivati al fine di intraprendere tempestivamente eventuali azioni di recupero.

Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per la negoziazione di strumenti derivati, il Gruppo ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

### *Rischio di liquidità*

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing.

I principali strumenti utilizzati dal Gruppo per la gestione del rischio di insufficienza di risorse finanziarie disponibili a far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabiliti sono costituiti da piani finanziari periodici e da piani di tesoreria, per consentire una completa e corretta rilevazione e misurazione dei flussi monetari in entrata e in uscita. Tali piani risultano significativamente influenzati dalla realizzazione dei piani di vendite nelle tempistiche e per gli importi coerenti con le previsioni espresse, in correlazione con i piani di rimborso dei debiti finanziari contratti a supporto degli investimenti.

Si rinvia al paragrafo “Continuità Aziendale” in merito alla incertezza significativa connessa dal rischio di mancata sottoscrizione nei tempi previsti ed auspicati dei contratti di Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture ed alle conseguenti azioni pianificate al fine di garantire la copertura del fabbisogno finanziario previsto dai piani del gruppo in tale circostanza.

#### *Altri rischi*

Infine si segnala che non vi sono rischi specifici legati a variazioni di prezzi.

Le funzioni aziendali preposte al presidio dei rischi di natura finanziaria ed al sistema dei controlli connesso si confrontano periodicamente con i responsabili delle unità operative al fine di monitorare i diversi profili di rischio ed il corretto funzionamento dei meccanismi di presidio. In particolare i rischi di natura prettamente finanziaria sono gestiti principalmente all’interno della funzione Finanza, con l’ausilio di *advisors* esterni, con una attività che si sviluppa nelle seguenti fasi: identificazione, stima del rischio, valutazione, gestione del rischio, *reporting*, comunicazione e monitoraggio.



### 3.8 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO

Il Gruppo Risanamento opera in tre settori di attività: sviluppo; reddito; trading.

#### SVILUPPO

Il risultato operativo per il settore di sviluppo è evidenziato nella tabella sottostante.

euro/000

Conto economico consolidato - Settore Sviluppo	2023	2022
Ricavi	595.391	43
Variazione delle rimanenze	(544.279)	567
Altri proventi	6.143	865
<b>Valore della Produzione</b>	<b>57.255</b>	<b>1.475</b>
Acquisti di immobili	-	-
Costi per servizi	(16.966)	(6.078)
Costi del personale	(229)	(1.081)
Altri costi operativi	(2.658)	(27.252)
<b>EBITDA</b>	<b>37.402</b>	<b>(32.936)</b>
Ammortamenti	(871)	(41)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(21.623)	-
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>14.908</b>	<b>(32.977)</b>

I risultati economici del settore si riferiscono prevalentemente alla iniziativa Milano Santa Giulia e sono l'espressione delle attività di investimento relative alla definizione ed attuazione degli interventi di natura ambientale, al completamento delle opere di urbanizzazione ed a quelle connesse alla loro progettazione. Il sensibile miglioramento del Risultato Operativo è principalmente dovuto alla contabilizzazione degli effetti positivi correlati alla definizione dell'operazione Project Starfighter intercorsa nel mese di giugno 2023. In particolare:

- Il valore della produzione è la risultante della differenza tra la voce ricavi che recepisce il prezzo di cessione attribuito ai diritti di superficie e la voce variazione delle rimanenze che recepisce lo scarico del correlato valore di rimanenza. Si segnala altresì che nella voce altri proventi 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 22 del bilancio consolidato;
- I costi per servizi risultano in deciso aumento rispetto a quanto registrato nell'esercizio precedente 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 24 del bilancio consolidato);

La voce svalutazioni recepisce l'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.

## REDDITO

Si fa presente che a seguito della cessione (i) del complesso immobiliare locato a Sky (ceduto nel corso del 2019) nonché (ii) del portafoglio immobiliare francese (ceduto nel corso del 2014) il suddetto settore non risulta valorizzato.

## TRADING

Il risultato operativo del settore *Trading* è evidenziato nella tabella seguente.

euro/000

Conto economico consolidato - Settore Trading		2023	2022
	Ricavi	212	327
	Variazione delle rimanenze	(547)	-
	Altri proventi	73	250
	<b>Valore della Produzione</b>	<b>(262)</b>	<b>577</b>
	Acquisti di immobili	-	-
	Costi per servizi	(620)	(806)
	Costi del personale	-	-
	Altri costi operativi	(358)	(323)
	<b>EBITDA</b>	<b>(1.240)</b>	<b>(552)</b>
	Ammortamenti	-	-
	Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	-	-
	<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(1.240)</b>	<b>(552)</b>

Il “Risultato operativo” del settore è sostanzialmente determinato dalla differenza tra canoni di locazione/riaddebiti spese ai conduttori ed i costi di gestione e manutenzione relativi al residuo patrimonio di “Trading” nonché dai margini conseguiti dalle cessioni.

Il peggioramento del Risultato Operativo è principalmente dovuto agli effetti rivenienti dalla svalutazione del valore di rimanenze dell’immobile di Torri di Quartesolo.

## INVESTIMENTI

Gli investimenti più significativi realizzati durante l'esercizio hanno riguardato:

Investimenti	euro/000
Concessioni, licenze, marchi e diritti similari	-
Altri beni	122
Portafoglio immobiliare	893
Attività di ripristino ambientale	5.183
<b>Totale</b>	<b>6.198</b>

Per un maggior dettaglio degli investimenti, si rimanda alle note n. 1, 3, 7 e 14 del bilancio consolidato.

### 3.9 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' 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

31/12/2023  
(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)	26.980	10			(671)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>26.980</b>	<b>10</b>			<b>(671)</b>

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

#### RAPPORTI ECONOMICI

31/12/2023  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(815)	667	(5.193)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>			<b>(815)</b>	<b>667</b>	<b>(5.193)</b>

Non sono state poste in essere operazioni con dirigenti aventi responsabilità strategiche nella Capogruppo o in sue controllate.

In ottemperanza all'informativa sulle partecipazioni detenute dagli amministratori, dai sindaci, dai direttori generali e dai dirigenti con responsabilità strategiche direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie e per interposta persona, in Risanamento S.p.A. e nelle sue controllate si fa presente che alla data del 31 dicembre 2023 nessuna delle figure precedentemente indicate possiede direttamente o indirettamente alcuna partecipazione azionaria nel capitale di Risanamento S.p.A..

Come previsto dall'art. 123 ter del D.Lgs 58/98 ("TUF") le informazioni relative ai compensi degli amministratori, sindaci, direttori generali e dirigenti con responsabilità strategiche sono state rappresentate nella specifica relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e depositata contestualmente alla presente Relazione.

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 della presente Relazione al paragrafo 3.3 “eventi principali” (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.

### **3.10 - INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE**

Con riferimento alla informativa in oggetto si rinvia a quanto precedentemente illustrato nei paragrafi 3.3 - Eventi principali e 3.6 - Risk management.

### 3.11 - RISORSE UMANE

Con riferimento al personale del Gruppo Risanamento si riportano, in forma tabellare, le informazioni più rilevanti:

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie	Totale
Uomini (numero)	4	5	7	0	0	16
Donne (numero)	1	5	7	0	0	13
<b>Totale dipendenti</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
Età media	56	51	46	0	0	50
Anzianità lavorativa	19	15	13	0	0	15
Contratto a tempo indeterminato	5	10	14	0	0	29
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0	0
Titolo di studio: laurea	5	5	8	0	0	18
Titolo di studio: diploma	0	5	6	0	0	11
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	0

Turnover	1-gen-23	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	31-dic-23
<i>Contratto a tempo indeterminato</i>					
- Dirigenti	5	0	0	0	5
- Quadri	8	1	0	1	10
- Impiegati	13	2	0	(1)	14
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
<i>Contratto a tempo determinato</i>					
- Dirigenti	0	0	0	0	0
- Quadri	0	0	0	0	0
- Impiegati	0	0	0	0	0
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate, nel corso dell'anno 2023, l'assetto organizzativo evidenzia l'assunzione di 3 unità a tempo indeterminato: 2 impiegati e di 1 impiegato qualifica Quadro, oltre ad un passaggio di Categoria.

### 3.12– ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DI RISANAMENTO S.P.A.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 espone una utile netto di 11,9 milioni di euro, rispetto alla perdita netta di 59,9 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Si ricorda preliminarmente che in data 30 giugno 2023 si è perfezionata la fusione per incorporazione della Controllata Milano Santa Giulia S.p.A. con effetti contabili e fiscali a partire dal 1 gennaio 2023. Conseguentemente la struttura economico patrimoniale della società risulta sostanzialmente modificata rendendo non omogenee le comparazioni con gli esercizi precedenti.

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società è connesso con quello delle società controllate facenti parte del Gruppo. Come già in precedenza anticipato l'operatività, oltre a prevedere il proseguimento della valorizzazione degli immobili di proprietà, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale alla luce degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter ampiamente illustrata dei paragrafi precedenti.

Il quadro complessivo dell'andamento della Risanamento S.p.A. è riepilogato nelle seguenti principali grandezze economiche e patrimoniali sinteticamente commentate. Per ulteriori dettagli si rinvia alle note al bilancio d'esercizio.

In particolare, per quanto concerne l'andamento economico si fa riferimento al seguente prospetto di conto economico riclassificato secondo il criterio della pertinenza gestionale:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	601.833	2.958	2.478
Produzione interna	(549.169)	-	-
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>52.664</b>	<b>2.958</b>	<b>2.478</b>
Costi esterni operativi	(20.221)	(4.276)	(4.990)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>32.443</b>	<b>(1.318)</b>	<b>(2.512)</b>
Costi del personale	(3.400)	(2.636)	(2.582)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>29.043</b>	<b>(3.954)</b>	<b>(5.094)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(24.522)	(1.259)	(262)
<b>Risultato operativo della gestione caratteristica</b>	<b>4.521</b>	<b>(5.213)</b>	<b>(5.356)</b>
Risultato dell'area accessoria	(108)	(115)	(87)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	2.239	(43.929)	8.038
Risultato dell'area straordinaria	-	-	(7)
Oneri finanziari	(6.991)	(9.416)	(7.904)
<b>Risultato lordo</b>	<b>(339)</b>	<b>(58.673)</b>	<b>(5.316)</b>
Imposte sul reddito	13.338	(1.222)	36
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>12.999</b>	<b>(59.895)</b>	<b>(5.280)</b>
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	(1.100)	-	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>11.899</b>	<b>(59.895)</b>	<b>(5.280)</b>

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 e come già anticipato tengo conto degli effetti rivenienti dalla fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia SpA di cui si è data ampia disclosure nel precedente paragrafo 3.3.



Il “Valore della produzione operativa”, pari a 52,7 milioni di euro, che si confronta con il dato del 31 dicembre 2022 pari a circa 3 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 24 della nota integrativa del bilancio civilistico.

I “costi esterni operativi” (pari a 20,2 milioni di euro) risultano in deciso aumento rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio (4,3 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 25 della nota integrativa del bilancio civilistico); in particolare si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 14,9 milioni di euro (di cui 9 milioni di euro non ricorrenti come precedentemente indicato), quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,5 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 0,4 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 2,7 milioni di euro.

L’aumento relativo ai “costi del personale” è esclusivamente da ricondurre alla operazione straordinaria di fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia Spa.

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 31 dicembre 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 unitamente ai proventi finanziari (circa 1 milione di euro) maturati sulla liquidità (come meglio di seguito specificato alla nota 29 del bilancio civilistico) ed alle svalutazioni delle partecipazioni operate nell’ambito della procedura di impairment (pari a circa 2,2 milioni di euro).

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 7 milioni di euro risulta in sensibile diminuzione rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio (pari a 9,4 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 13,3 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 alle note 8 e 31 del bilancio civilistico).

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.

La situazione patrimoniale della società è esposta nel seguente prospetto:

euro/000	31.12.23	31.12.22	31.12.21
Attività non correnti	41.589	535.467	547.388
Attività correnti	87.794	25.223	21.597
Passività non correnti	(51.412)	(3.533)	(4.273)
Passività correnti	(70.810)	(16.329)	(11.867)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>7.161</b>	<b>540.828</b>	<b>552.846</b>
Patrimonio netto di gruppo	52.657	69.650	129.544
Patrimonio netto di terzi	0	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>52.657</b>	<b>69.650</b>	<b>129.544</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(45.496)</b>	<b>471.178</b>	<b>423.302</b>
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>7.161</b>	<b>540.828</b>	<b>552.846</b>

La definizione dell'operazione Project Starfighter unitamente agli effetti derivanti dall'operazione straordinaria di fusione già in precedenza citata ha comportato una sostanziale modifica della struttura patrimoniale del gruppo che ha visto la significativa riduzione della posta relativa alle Attività non correnti a seguito della eliminazione della partecipazione in Milano Santa Giulia Spa e l'incremento delle Attività correnti a seguito dell'iscrizione del valore della nuda proprietà dei terreni di Milano Santa Giulia.

Con riferimento specifico alle Passività non correnti si segnala che gli incrementi registrati sono prevalentemente correlati al recepimento del fondo di bonifica derivante dalla fusione mentre quelli relativi alle Passività correnti sono correlati alla contabilizzazione degli acconti ricevuti nel corso del secondo semestre 2023 dal Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* nell'ambito del closing dell'operazione Project Starfighter.

In conseguenza di quanto sopra indicato anche la Posizione Finanziaria netta ha registrato una importante e sostanziale modifica anche 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).

Il "Patrimonio netto" si attesta a circa 52,7 milioni di euro contro i 69,7 milioni di euro al 31 dicembre 2022; si rimanda al prospetto dei movimenti di "Patrimonio netto" ove sono dettagliatamente indicate tutte le movimentazioni dell'esercizio.

## Posizione finanziaria netta

Come già indicato in precedenza, 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	31.12.23	31.12.22	31.12.21
A. Disponibilità liquide		3	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		49.898	2.464	4.152
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>49.901</b>	<b>2.467</b>	<b>4.156</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		4.294	436.954	6.828
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		46	21	16
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>4.340</b>	<b>436.975</b>	<b>6.844</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>(45.561)</b>	<b>434.508</b>	<b>2.688</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	36.659	420.582
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		65	11	31
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>65</b>	<b>36.670</b>	<b>420.614</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>(45.496)</b>	<b>471.178</b>	<b>423.302</b>

La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2023 di Risanamento S.p.A. evidenzia anch'essa (come già analizzato per quella consolidata) 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 4,3 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,05 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 0,06 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

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

## INVESTIMENTI

Gli investimenti più significativi realizzati da Risanamento S.p.A. durante l'esercizio hanno riguardato:

Investimenti	euro/000
Concessioni, licenze, marchi e diritti similari	0
Altri beni	122
Crediti verso imprese controllate	1.540
Attività di ripristino ambientale	5.183
<b>Totale</b>	<b>6.845</b>

### 3.13 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti:

#### Rapporti patrimoniali

31/12/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	7.947		1.522		(4.294)	(7.652)
Società Correlate (Istituti di		26.530	10			(671)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>7.947</b>	<b>26.530</b>	<b>1.532</b>		<b>(4.294)</b>	<b>(8.323)</b>

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

#### Rapporti economici

31/12/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate		53	(5.045)	122	(130)
Società Correlate (Istituti di credito)			(815)	661	(5.187)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>		<b>53</b>	<b>(5.860)</b>	<b>783</b>	<b>(5.317)</b>

Tutte le operazioni sono regolate a condizioni di mercato e quindi non producono nocumento al risultato, non arrecando quindi alcun pregiudizio al patrimonio della Società né su quello delle società controparti. Come previsto dall'art. 123 ter del D.Lgs 58/98 ("TUF") le informazioni relative ai compensi degli amministratori, sindaci, direttori generali e dirigenti con responsabilità strategiche sono state rappresentate nella specifica relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e depositata contestualmente alla presente relazione.

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 della presente Relazione al paragrafo 3.3 "eventi principali" (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.

### 3.14- ALTRE INFORMAZIONI

Attestazioni ai sensi dell'art. 2.6.2 del Regolamento di Borsa Italiana in ordine alle condizioni di cui agli articoli 36 e 37 del Regolamento Mercati Consob (n. 16191/2007).

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 39 del Regolamento Mercati emanato da Consob con riferimento alle "Condizioni per la quotazione di azioni di società controllanti società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti all'Unione Europea" di cui all'art. 36 del citato Regolamento, Risanamento S.p.A. ha provveduto ad allinearsi alle previsioni indicate in merito all'adeguatezza dei sistemi amministrativo-contabili, con riguardo alle dimensioni dell'attività in oggetto, e al flusso informativo verso la direzione e il revisore centrale, funzionale all'attività di controllo dei conti annuali e infra-annuali della Capogruppo.

Come previsto dall'art. 36, comma 1, lett. a), la società provvederà a mettere a disposizione del pubblico le situazioni contabili delle società controllate non appartenenti all'Unione Europea di significativa rilevanza predisposte ai fini della redazione del bilancio consolidato.

In ordine alle disposizioni dell'art. 37 dello stesso Regolamento Mercati emanato da Consob, si segnala quanto segue.

L'assemblea degli azionisti del 29 aprile 2015 ha, inter alia, determinato in 5 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e ha nominato 4 amministratori candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., azionista titolare del 48,88% delle azioni ordinarie di Risanamento S.p.A. con diritto di voto, partecipazione al voto nell'assemblea della Società che consente ad Intesa Sanpaolo S.p.A. di fatto di disporre del controllo di tale organo.

Ricorrendo dunque gli elementi previsti dall'IFRS 10 per il controllo Risanamento S.p.A. è entrata nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. in occasione della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015.

Da ultimo, l'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 ha, inter alia, nuovamente determinato in 5 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e ha nominato 4 amministratori candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., azionista titolare del 48,88% delle azioni ordinarie di Risanamento S.p.A. con diritto di voto, partecipazione al voto nell'assemblea della Società che ancora consente ad Intesa Sanpaolo S.p.A. di fatto di disporre del controllo di tale organo.

Si è pertanto confermato il permanere di Risanamento S.p.A. nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A., continuando a ricorrere gli elementi previsti dall'IFRS 10 per il controllo.

Risanamento S.p.A. non ha ricevuto indirizzi gestionali tali da dar luogo all'applicazione dell'art. 2497 e seguenti del codice civile, della quale peraltro mancano allo stato i presupposti, e non risulta pertanto sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A.

A seguito della riforma tributaria introdotta con il D. Lgs. 12 dicembre 2003 n° 344, la Società ha esercitato l'opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale, disciplinato dagli articoli 117 e seguenti del TUIR.

Ai sensi dell'art. 3 della delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, la Società ha aderito al regime di semplificazione previsto dagli art. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e s.m.i., avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione

dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimenti di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Risanamento non è soggetta agli obblighi di comunicazione in materia di informazioni non finanziarie e di informazioni sulla diversità, previsti dal decreto legislativo n. 254/2016, che ha dato attuazione nel nostro ordinamento alla direttiva 2014/95/UE in materia.

Risanamento è, ai sensi della predetta normativa, “ente di interesse pubblico” ma non possiede le caratteristiche dimensionali che la possano qualificare come impresa o gruppo di grande dimensione, vale a dire:

- 1) avere avuto, in media, durante l’esercizio finanziario un numero di dipendenti superiore a cinquecento e
- 2) aver superato alla data di chiusura del bilancio, almeno uno dei seguenti limiti dimensionali:
  - a. venti milioni di euro di totale dell’attivo dello stato patrimoniale;
  - b. quaranta milioni di euro di ricavi netti delle vendite e delle prestazioni;

Non risulta pertanto allo stato soggetta agli obblighi di comunicazione delle informazioni non finanziarie e delle informazioni sulla diversità.

La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell’art. 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF.<sup>2</sup>

Si indica di seguito il valore della capitalizzazione relativo all’esercizio 2023:

- valore della capitalizzazione media: euro 160.490.532.

---

<sup>2</sup> La definizione di PMI nel TUF è stata modificata ad opera dell’art. 44-bis, comma primo, del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, introdotto dalla legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120. Prima della modifica, l’articolo 1, comma 1, lett. w-quater.1 del TUF definiva “PMI” le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, il cui fatturato (anche anteriormente all’ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni) fosse inferiore a 300 milioni di euro, ovvero che avessero una capitalizzazione di mercato inferiore a 500 milioni, precisando che “non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre anni consecutivi”. La modifica ha eliminato il riferimento al parametro del fatturato, per cui, ad oggi, sono considerate “PMI” le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, che abbiano una capitalizzazione di mercato inferiore a 500 milioni di euro e “non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato tale limite per tre anni consecutivi”. Peraltro, lo stesso articolo 44-bis del decreto, al comma secondo, ha previsto un regime transitorio in base al quale: “Gli emittenti che alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto [i.e. al 15/9/2020] assumono la qualifica di PMI in base al solo criterio del fatturato continuano a mantenere tale qualifica per due esercizi successivi a quello in corso”.

### **3.15.1 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO**

Non vi sono da segnalare attività di ricerca e sviluppo che rivestano un carattere significativo per l'andamento della Società e del Gruppo.

### **3.15.2 - AZIONI PROPRIE**

Attualmente Risanamento S.p.A. non possiede, nemmeno per interposta persona o per tramite di società fiduciaria, azioni proprie ed azioni o quote di società controllanti.

### **3.15.3 - SEDI SECONDARIE**

La Società non ha istituito sedi secondarie.



### 3.16- CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI

Risanamento, anche per conto delle sue controllate, ha aggiornato le policy interne e i relativi documenti a corredo conformemente a quanto richiesto dal Regolamento UE 679/2016 “*Pacchetto Europeo di Protezione dei Dati Personali*” (GDPR) e prosegue nella revisione degli stessi laddove richiesto dalle modifiche introdotte dalla normativa europea e nazionale.

In tale processo, Risanamento è assistita dallo Studio legale Grimaldi

Risanamento altresì, anche per conto delle sue controllate, ha adottato la procedura sulla gestione del whistleblowing e introdotto la piattaforma relativa, come da dlgs 24 del 10 marzo 2023 di recepimento della Direttiva UE 2019/1937 “*Protezione degli individui che segnalano violazione delle norme comunitarie*”.

### **3.17 - INFORMATIVA EX ART. 123 bis DEL TUF 58/98**

La relazione sulla Governance e sugli assetti proprietari ex art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 è redatta con separato documento reperibile presso il sito internet della Società (<http://www.risanamentospa.com/sistema-di-governance/relazione-corporate/>).

### 3.18 - EVENTI SUCCESSIVI

A seguito delle dimissioni del Direttore Generale, Ing. Davide Albertini Petroni comunicate il 25 ottobre 2023 e con decorrenza dal 1° gennaio 2024, la Società ha adeguato, su decisione del Consiglio di Amministrazione, il proprio sistema di deleghe di Gruppo come segue.

- il Consiglio di Amministrazione ha attribuito una serie di deleghe, già di competenza del Direttore Generale, al Presidente, al quale è stato quindi conferito, con decorrenza dal 1° gennaio 2024, il ruolo di Amministratore Delegato di Risanamento.  
È inoltre in corso di formalizzazione il rilascio di una procura speciale in forma notarile che conferisce al Direttore Tecnico, Ing. Alessandro Meneghelli, i poteri, da esercitare in nome e conto della Società, necessari per curare, sotto il profilo operativo, la gestione ordinaria del portafoglio immobiliare della stessa. L'Ing. Alessandro Meneghelli, dirigente della Società da oltre dieci anni, durante la sua permanenza nel Gruppo ha sempre operato in stretta sinergia con il Direttore Generale dimissionario, acquisendo adeguate esperienza e capacità, nell'ambito della gestione di asset immobiliari;
- per quanto concerne le principali controllate operative (Ri Ambiente S.r.l., Ri Infrastrutture S.r.l. e Ri Rental S.r.l.) i relativi consigli di amministrazione sono stati riorganizzati, integrando il numero dei rispettivi componenti e nominando quale Amministratore Delegato delle stesse l'Ing. Meneghelli sopra menzionato, al quale sono state attribuite le deleghe di gestione operativa, già di competenza del dall'Amministratore delegato uscente. Riferirà gerarchicamente direttamente al Presidente e Amministratore Delegato della capogruppo.
- la riorganizzazione coprirà, ad interim, il periodo dal 1° gennaio 2024 sino alla data di scadenza del mandato dei rispettivi organi amministrativi, sia della Società che delle sue controllate, vale a dire fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 5 febbraio 2024 ha confermato i contenuti del piano industriale facente parte integrante del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023 e successivamente attestato dal Dott. Spada in data 28 giugno 2023.

### 3.19- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2024 sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio unitamente alle 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 Convenzione 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 quelle volte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena.

Alla luce di quanto sopra, l'esercizio 2024 si prevede possa registrare (in assenza di eventi straordinari) un risultato di segno negativo ma comunque coerente con quello dell'esercizio 2023 senza tenere ovviamente conto da un lato degli effetti positivi rivenienti dall'operazione Project Starfighter e di correlate partite di carattere straordinario (quantificabili complessivamente in 30 milioni di euro) e dall'altro degli effetti negativi rivenienti dagli oneri finanziari contabilizzati nel primo semestre 2023 (pari a 7 milioni di euro) che non saranno sostenuti a seguito della totale esdebitazione intercorsa.

### **3.20- PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Signori Azionisti,

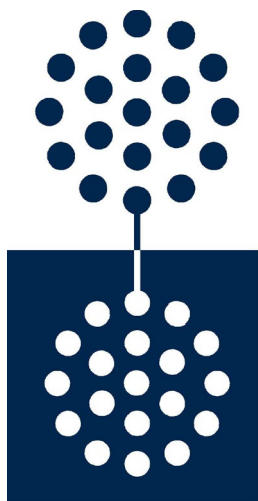
il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 5 febbraio 2024, ha deliberato di sottoporre la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 all'approvazione dell'Assemblea.

Siete pertanto invitati a approvare la Relazione finanziaria annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Vi proponiamo inoltre di voler deliberare la destinazione a utili a nuovo del risultato di esercizio pari a euro 11.899.113.

Nel rammentarVi che con l'esercizio testé concluso è venuto a scadenza il mandato triennale del Consiglio di Amministrazione, Vi ringraziamo per la fiducia accordataci.

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente e Amministratore Delegato  
(Firmato Dott. Claudio Roberto Calabi)



**RISANAMENTO S.p.A.**

**Bilancio consolidato  
al 31 dicembre 2023**



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

## 4 – GRUPPO RISANAMENTO – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

### 4.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)		31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
	note		
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	69	135
Immobili di proprietà	2)	8.400	30.478
Altri beni	3)	699	2.699
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	4)	100	-
Crediti vari e altre attività non correnti	5)	2.374	782
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Attività per imposte anticipate	6)	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>11.642</b>	<b>34.094</b>
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	7)	102.345	647.187
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	8)	9.075	13.546
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9)	50.352	9.249
<i>di cui vincolate</i>		6.161	6.164
<i>di cui con parti correlate</i>		26.980	9.221
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>161.772</b>	<b>669.982</b>
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria	10)	1.900	3.000
<b>ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>1.900</b>	<b>3.000</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>175.314</b>	<b>707.076</b>
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	11)	52.622	41.974
quota di pertinenza dei Terzi			
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>52.622</b>	<b>41.974</b>
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	12)	65	36.687
<i>di cui con parti correlate</i>		-	36.659
Benefici a dipendenti	13)	2.265	2.021
Passività per imposte differite	6)	3.012	13.151
Fondi per rischi e oneri futuri	14)	47.571	58.166
Debiti vari e altre passività non correnti	15)	-	866
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>52.913</b>	<b>110.891</b>
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	16)	46	529.601
<i>di cui con parti correlate</i>		-	411.918
Debiti tributari	17)	4.156	1.891
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	18)	65.577	22.719
<i>di cui con parti correlate</i>		671	656
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>69.779</b>	<b>554.211</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>		<b>122.692</b>	<b>665.102</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>175.314</b>	<b>707.076</b>

## 4.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	note	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
Ricavi	22)	595.603	370
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	7)	(544.826)	567
Altri proventi	23)	6.315	1.544
<b>Valore della produzione</b>		<b>57.092</b>	<b>2.481</b>
Costi per servizi	24)	(20.616)	(10.028)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	(819)
Costi del personale	25)	(3.400)	(3.717)
Altri costi operativi	26)	(3.186)	(28.964)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>29.890</b>	<b>(40.228)</b>
Ammortamenti	1,2,3)	(1.044)	(1.921)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	2,3)	(21.623)	-
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>7.223</b>	<b>(42.149)</b>
Proventi finanziari	27)	4.387	780
<i>di cui con parti correlate</i>		667	-
Oneri finanziari	28)	(6.925)	(11.137)
<i>di cui con parti correlate</i>		(5.193)	(8.922)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>4.685</b>	<b>(52.506)</b>
Imposte sul reddito del periodo	29)	7.063	(1.279)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>11.748</b>	<b>(53.785)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita	30)	(1.100)	-
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>10.648</b>	<b>(53.785)</b>
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		10.648	(53.785)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-
	note		
<b>(euro)</b>			
Risultato per azione:	11)		
- da attività in funzionamento		0,0065	(0,0299)
- da attività destinate alla vendita		(0,0006)	0,0000
Risultato per azione:		0,0059	(0,0299)



### 4.3 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO COMPLESSIVO

(migliaia di euro)	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
<b>Risultato del periodo</b>	<b>10.648</b>	<b>(53.785)</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio</b>		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
<b>Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale risultato complessivo del periodo</b>	<b>10.648</b>	<b>(53.785)</b>
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	10.648	(53.785)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	<i>(1.100)</i>	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

#### 4.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

(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
<b>Saldo al 1 gennaio 2023</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(155.978)</b>	<b>41.974</b>	<b>0</b>	<b>41.974</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto 2023</b>							
Riduzione capitale - delibera del 27/4/23	(90.262)			90.262	0		0
Utile (perdita) netto dell'esercizio				10.648	10.648		10.648
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>107.690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(55.068)</b>	<b>52.622</b>	<b>0</b>	<b>52.622</b>

(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
<b>Saldo al 1 gennaio 2022</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(102.193)</b>	<b>95.759</b>	<b>0</b>	<b>95.759</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto</b>							
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(53.785)	(53.785)		(53.785)
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(155.978)</b>	<b>41.974</b>	<b>0</b>	<b>41.974</b>

## 4.5 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	nota	31 dicembre	31 dicembre
	32	2023	2022
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>			
Utile (perdita) del periodo		10.648	(53.785)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		1.044	1.921
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	10.352	92
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	(40.546)	(956)
Variazione fondi	c)	(10.351)	(13.121)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	(10.139)	1.278
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)	(893)	(515)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)	11.000	-
Variazione netta delle attività commerciali	f)	13.522	26.427
Variazione netta delle passività commerciali	f)	55.538	(5.390)
<i>di cui parti correlate</i>		15	4
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>		<b>40.175</b>	<b>(44.049)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Investimenti in attività materiali	g)	(122)	(105)
Investimenti in attività immateriali	h)	-	(61)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	i)	(2.459)	(1.006)
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>		<b>(2.581)</b>	<b>(1.172)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>			
Incremento delle passività finanziarie	j)	6.577	51.396
<i>di cui parti correlate</i>		5.193	44.954
Decremento delle passività finanziarie	j)	(3.068)	(2.334)
<i>di cui parti correlate</i>		-	(2.324)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>		<b>3.509</b>	<b>49.062</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	k)		
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>		<b>41.103</b>	<b>3.841</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>		<b>9.249</b>	<b>5.408</b>
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		-	-
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>		<b>50.352</b>	<b>9.249</b>

(migliaia di euro)	31 dicembre	31 dicembre
	2023	2022
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	-	382
Imposte e tasse pagate	135.501	2.689
Interessi pagati	453	2.334

## 4.6 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO

### A INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Romualdo 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 bilancio consolidato del Gruppo Risanamento S.p.A. per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 5 febbraio 2024 e potrà essere soggetta a modifiche (qualora dovessero intervenire fatti di rilievo) fino alla data dell’Assemblea degli azionisti.

### B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall’*International Accounting Standard Board* (IASB) e omologati dell’Unione Europea includendo tra questi sia gli “*International Accounting Standards* (IAS)” che gli “*International Financial Reporting Standards* (IFRS)” oltre alle interpretazioni dell’*International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e del precedente *Standing Interpretations Committee* (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio consolidato del precedente esercizio. Il Bilancio consolidato della Società è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria e il risultato economico consolidato dell’esercizio.

Le note al bilancio hanno la funzione di fornire l’illustrazione, l’analisi e, in taluni casi, un’integrazione dei dati di bilancio. Tali note includono inoltre l’informativa complementare richiesta dalla normativa civilistica, dalle delibere Consob n. 15519 e 15520 del 27 luglio 2006 e dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006 e dal Documento Banca d’Italia / Consob / Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

Infine, si precisa che nel presente bilancio sono state accolte le indicazioni previste dalla Raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009, nonché quelle suggerite dal Documento Banca d’Italia/Consob/Isvap n. 2 del 6 febbraio 2009.

I valori esposti nelle note di bilancio, laddove non diversamente indicato, sono espressi in migliaia di euro.

I prospetti di bilancio sono redatti secondo le seguenti modalità:

- nello stato patrimoniale sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;

- nel conto economico l'esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;
- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del “*two statements approach*”;
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

La definizione di “non ricorrenti” è conforme a quella indicata nella Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, DEM 6064293. Il Gruppo, nel corso dell'esercizio, non ha posto in essere operazioni atipiche o inusuali, nell'accezione prevista dalla medesima Comunicazione Consob.

Inoltre, in ossequio a quanto disposto dalla Delibera Consob 15519 del 27 luglio 2006, è stata data separata indicazione dei rapporti con parti correlate, così come definite dallo IAS 24, negli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, a cui si rimanda.

Infine, nel presente bilancio sono state accolte le raccomandazioni previste da Consob DIE/0061944 del 18 luglio 2013 in materia di valutazione al *fair value* dei beni immobili delle società immobiliari quotate. Il portafoglio immobiliare, anche se non “immobilizzato”, è stato oggetto di perizie di valutazione emesse da primari Esperti indipendenti.

Il bilancio consolidato è stato redatto secondo il presupposto della continuità aziendale che gli Amministratori ritengono permanere sulla base degli elementi descritti al paragrafo M – Continuità aziendale.

## **C PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO**

Il bilancio consolidato comprende i bilanci di Risanamento S.p.A. e delle società controllate, sulle quali Risanamento S.p.A. esercita direttamente o indirettamente il controllo (così come definito dall'IFRS 10 “Bilancio consolidato”), al 31 dicembre di ogni anno. I bilanci delle controllate, predisposti per il consolidamento e approvati dai rispettivi organi sociali, sono redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante e la data di chiusura del bilancio delle imprese controllate coincide con quella della Capogruppo.

Nella preparazione del bilancio consolidato vengono assunte linea per linea le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle imprese consolidate nel loro ammontare complessivo, attribuendo agli eventuali soci di minoranza in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico la quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza. Il valore contabile della partecipazione in ciascuna delle controllate è eliminato a fronte della corrispondente quota di patrimonio netto di ciascuna delle controllate comprensiva degli eventuali adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente è allocata alla voce avviamento.

Rispetto 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 31 dicembre 2023 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

<b>Imprese:</b>	<b>31.12.2023</b>		
	<b>Italia</b>	<b>Eestero</b>	<b>Totale</b>
• controllate consolidate con il metodo integrale	7	1	8
<b>Totale imprese</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>8</b>

## **D CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **Attività immateriali**

Le attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo *IAS 38 – Attività immateriali*, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Tali attività sono iscritte al costo d'acquisto o a quello di produzione interna, comprensivo di tutti gli oneri accessori.

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

Le attività immateriali a vita definita sono ammortizzate a quote costanti in ogni esercizio in relazione con la loro residua vita utile, tenuto conto anche dell'importo delle perdite per riduzione di valore cumulato.

Le licenze di software rappresentano il costo di acquisto delle licenze, inclusivo dei costi relativi a consulenze esterne o all'impiego del personale interno necessari all'implementazione; i suddetti costi sono ammortizzati in funzione della durata del loro utilizzo.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le attività materiali sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 16 – “Immobili, impianti e macchinari”.

#### *Costo*

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri di diretta imputazione.

Gli oneri finanziari, direttamente attribuibili all'acquisizione o costruzione di un bene, vengono capitalizzati come parte del costo del bene stesso, qualora la natura del bene ne giustifichi la capitalizzazione.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti.

Le spese di manutenzione e riparazione ordinarie sono imputate a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

Le migliorie su beni di terzi sono classificate nelle immobilizzazioni materiali, coerentemente rispetto alla natura del costo sostenuto. Il periodo di ammortamento corrisponde al minore tra la vita utile residua dell'immobilizzazione materiale e la durata residua del contratto di locazione dell'immobilizzazione cui la miglioria si riferisce.

#### *Ammortamenti*

Il periodo di ammortamento decorre dal momento in cui il bene è disponibile all'uso. L'ammortamento cessa alla più recente tra la data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita, in conformità all' IFRS 5, e la data in cui l'attività viene eliminata contabilmente. Gli ammortamenti vengono sistematicamente determinati secondo quote costanti sulla base

della vita utile stimata dei singoli cespiti stabilita in conformità ai piani aziendali di utilizzo che considerano anche il degrado fisico e tecnologico tenuto conto del presumibile valore netto di realizzo.

Quando l'attività materiale è costituita da più componenti significative aventi vite utili differenti, l'ammortamento è effettuato per ciascuna componente.

Il valore da ammortizzare è rappresentato dal valore di iscrizione ridotto del presumibile valore netto di cessione al termine della sua vita utile, se significativo e ragionevolmente determinabile. Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente a un fabbricato, nonché le attività materiali destinate alla cessione che sono valutate al minore tra il valore di iscrizione e il loro fair value al netto degli oneri di dismissione.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti (e sono rappresentative della vita utile):

immobili	3%
mobili, macchine d'ufficio e macchine elettroniche	12% - 20%
automezzi e autoveicoli	20% - 25%
attrezzature varie	10%

### **Investimenti immobiliari**

In ottemperanza alle indicazioni dello IAS 16 si segnala che sono stati classificati tra gli "immobili strumentali" il complesso di edifici denominato "Cittadella" in quanto ancora utilizzato come sede legale, amministrativa e tecnica del Gruppo. I criteri di valutazione sono i medesimi indicati nel paragrafo precedente.

### **Riduzione di valore delle attività (Impairment)**

In presenza di indicatori tali da far supporre l'esistenza di una perdita di valore delle attività immateriali e materiali, le stesse vengono sottoposte ad una verifica di perdita di valore (impairment test) tramite la stima del valore recuperabile.

Le attività immateriali a vita utile indefinita o non ancora disponibili per l'utilizzo sono sottoposte a verifica per riduzione di valore annualmente o ogniqualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore.

La recuperabilità delle attività è verificata confrontando il valore di iscrizione con il relativo valore recuperabile, rappresentato dal maggiore tra il fair value, al netto degli oneri di dismissione, e il valore d'uso.

In assenza di un accordo di vendita vincolante, il *fair value* è stimato sulla base dei valori espressi da un mercato attivo, da transazioni recenti ovvero sulla base delle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che si potrebbe ottenere dalla vendita del bene.

Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e, se significativi e ragionevolmente determinabili, quelli derivanti dalla sua cessione al termine della sua vita utile. I flussi di cassa sono determinati sulla base di assunzioni ragionevoli e documentabili rappresentative della migliore stima delle future condizioni economiche che si verificheranno nella residua vita utile del bene, dando maggiore rilevanza alle indicazioni provenienti dall'esterno.

L'attualizzazione è effettuata a un tasso che tiene conto del rischio implicito nel settore di attività.



Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di un singolo bene, il Gruppo stima il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi finanziari cui il bene appartiene.

Se il valore recuperabile di una attività è inferiore al valore contabile viene rilevata una perdita a conto economico.

Qualora una perdita su attività, diversa dall'avviamento, venga meno o si riduca, il valore contabile dell'attività o dell'unità generatrice di flussi finanziari è incrementato sino alla nuova stima del valore recuperabile. L'incremento del valore contabile non può eccedere il valore che sarebbe stato determinato se non fosse stata rilevata alcuna perdita per riduzione di valore. Il ripristino di una perdita di valore è iscritto a conto economico.

## Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate congiuntamente e/o in imprese collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

## Strumenti finanziari

Le attività e le passività finanziarie sono contabilizzate secondo quanto stabilito dall'IFRS 9 – Strumenti finanziari e dallo IAS 32 – Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio.

In particolare, gli strumenti finanziari presenti della relazione sono:

### 1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono incluse nella presente categoria le attività finanziarie (in particolare finanziamenti e titoli di debito) che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente (*Business model "Hold to Collect"*), e

- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "*SPPI test*" superato).

L'iscrizione iniziale dell'attività finanziaria avviene alla data di regolamento per i titoli di debito ed alla data di erogazione nel caso di crediti. All'atto della rilevazione iniziale le attività sono contabilizzate al *fair value*, comprensivo dei costi o proventi di transazione direttamente attribuibili allo strumento stesso.

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie in esame sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. In questi termini, l'attività è riconosciuta in bilancio per un ammontare pari al valore di prima iscrizione diminuito dei rimborsi di capitale, più o meno l'ammortamento cumulato (calcolato col richiamato metodo del tasso di interesse effettivo) della differenza tra tale importo iniziale e l'importo alla scadenza (riconducibile tipicamente ai costi/proventi imputati direttamente alla singola attività) e rettificato dell'eventuale fondo a copertura delle perdite. Il tasso di interesse effettivo è individuato calcolando il tasso che eguaglia il valore attuale dei flussi futuri dell'attività, per capitale ed interesse, all'ammontare erogato inclusivo dei costi/proventi ricondotti all'attività finanziaria medesima. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi direttamente attribuibili ad un'attività finanziaria lungo la sua vita residua attesa.

I criteri di valutazione sono strettamente connessi all'inclusione degli strumenti in esame in uno dei tre stage (stadi di rischio creditizio) previsti dall'IFRS 9, l'ultimo dei quali (stage 3)

comprende le attività finanziarie deteriorate e i restanti (stage 1 e 2) le attività finanziarie in bonis.

Con riferimento alla rappresentazione contabile dei suddetti effetti valutativi, le rettifiche di valore riferite a questa tipologia di attività sono rilevate nel Conto Economico:

- all'atto dell'iscrizione iniziale, per un ammontare pari alla perdita attesa a dodici mesi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio non sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alle variazioni dell'ammontare delle rettifiche di valore per perdite attese nei dodici mesi successivi; -
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alla rilevazione di rettifiche di valore per perdite attese riferibili all'intera vita residua prevista contrattualmente per l'attività.
- All'atto della valutazione successiva dell'attività, ove – dopo che si è verificato un incremento significativo del rischio di credito rispetto all'iscrizione iniziale – la “significatività” di tale incremento sia poi venuta meno, in relazione all'adeguamento delle rettifiche di valore cumulate per tener conto del passaggio da una perdita attesa lungo l'intera vita residua dello strumento (“lifetime”) ad una a dodici mesi.

## 2. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono iscritte in tale voce i Debiti verso banche e i Debiti verso clientela.

La prima iscrizione di tali passività finanziarie avviene alla data di sottoscrizione del contratto, che normalmente coincide con il momento della ricezione delle somme raccolte o della emissione dei titoli di debito

Dopo la rilevazione iniziale, le passività finanziarie vengono valutate al costo ammortizzato col metodo del tasso di interesse effettivo. Fanno eccezione le passività a breve termine, per le quali il fattore temporale risulta trascurabile, che rimangono iscritte per il valore da liquidare.

Le passività finanziarie coperte da strumenti derivati, per un obiettivo di *fair value hedge*, sono valutate al valore corrente, secondo le modalità stabilite per *l'hedge accounting*: gli utili e le perdite derivanti dalle successive valutazioni al valore corrente, dovute a variazioni dei tassi d'interesse, sono rilevate a conto economico e sono compensate dalla porzione efficace della perdita o dell'utile derivante dalle successive valutazioni al valore corrente dello strumento coperto.

### **Portafoglio immobiliare**

Il portafoglio immobiliare include aree edificabili, immobili in costruzione, immobili ultimati in vendita e immobili a reddito.

Tali attività sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto. Le spese di manutenzione straordinaria che comportano un incremento dei benefici economici futuri vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a Conto Economico.

Le aree edificabili sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

Gli immobili in costruzione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore, ed il corrispettivo del presunto valore netto di realizzo.

Gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato ai sensi dell'IFRS 5. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell'acquisto.

Le attività possedute mediante contratti di leasing finanziario ai sensi dell'IFRS 16, attraverso i quali sono sostanzialmente trasferiti sulla società tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà, sono riconosciute come attività della società al loro valore corrente o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore è rappresentata in bilancio tra i debiti finanziari.

L'eventuale svalutazione al valore netto di realizzo viene effettuata sulla base di una valutazione eseguita sui singoli immobili da periti indipendenti.

Periti terzi indipendenti effettuano la valutazione una volta all'anno in corrispondenza della chiusura del bilancio al 31 dicembre, in assenza di variazioni sostanziali che possano emergere nel corso dell'anno.

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

## **Leasing**

Il principio contabile IFRS 16 Leasing disciplina il trattamento contabile dei contratti di leasing per i soggetti che adottano i principi contabili internazionali.

Un contratto è un leasing, o contiene un leasing, se trasferisce la titolarità del diritto di controllare l'utilizzo di uno specifico asset, per un periodo di tempo, stabilito all'origine, in cambio di un corrispettivo pattuito, definendone le condizioni d'uso dello stesso e anche se non esplicitato, il mantenimento della sua efficienza nel tempo.

Il locatario non ha il "right of use" se il locatore ha il diritto sostanziale di sostituirlo con un altro bene lungo la durata del contratto, facendo divenire lo stesso un contratto di servizio piuttosto che contratto di leasing.

Quindi per stabilire che il bene in oggetto sia in leasing si tengono conto di due elementi sostanziali: il controllo e l'identificabilità del bene.

### *Criteria di iscrizione e valutazione*

Il diritto d'uso acquisito con il leasing è rilevato come somma del valore attuale dei canoni futuri da pagare per la durata contrattuale, dei pagamenti per leasing corrisposti alla data o prima della decorrenza del leasing, degli eventuali incentivi ricevuti, dei costi diretti iniziali e degli eventuali costi stimati per lo smantellamento o il ripristino dell'attività sottostante il leasing.

La passività finanziaria iscritta corrisponde al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing. In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, il Gruppo utilizza per ogni contratto di leasing il tasso di interesse implicito, laddove sia disponibile. Per quanto riguarda contratti di leasing dal punto di vista del locatario, in alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni.

In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di Risanamento.

Nel corso della durata del contratto di leasing, il locatario deve:

valutare il diritto d'uso al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle rettifiche cumulate

di valore determinate e contabilizzate in base alle previsioni dello IAS 36 “Riduzioni di valore delle attività”, rettificato per tenere conto delle eventuali rideterminazioni della passività del leasing;

incrementare la passività riveniente dall’operazione di leasing a seguito della maturazione di interessi passivi calcolati al tasso di interesse implicito del leasing, o, alternativamente, al tasso di finanziamento marginale e ridurla per i pagamenti delle quote capitale e interessi.

#### *Criteria di cancellazione*

Il bene oggetto di contratto di leasing è cancellato dallo stato patrimoniale al momento del termine della vita utile di tale bene (termine previsto contrattualmente) o in caso di estinzione anticipata del contratto di leasing.

### **Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti**

Nella voce cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti sono rilevati i mezzi finanziari liquidi e gli investimenti finanziari aventi scadenza residua, alla data di acquisto, inferiore a tre mesi e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore.

### **Benefici ai dipendenti**

#### *Piani successivi al rapporto di lavoro*

Il trattamento di fine rapporto (TFR) delle società italiane è considerato un piano a benefici definiti successivo al rapporto di lavoro ed è contabilizzato secondo quanto previsto per gli altri piani a benefici definiti.

L’obbligazione del Gruppo e il costo annuo rilevato a conto economico sono determinati da attuari indipendenti utilizzando il metodo della proiezione unitaria del credito (projected unit credit method). Il valore netto degli utili e delle perdite attuariali è iscritto a conto economico. I costi relativi all’incremento del valore attuale dell’obbligazione, derivanti dall’avvicinarsi del momento del pagamento dei benefici, sono inclusi tra gli oneri finanziari. La passività relativa ai benefici da riconoscere al termine del rapporto di lavoro iscritta nello stato patrimoniale rappresenta il valore attuale dell’obbligazione a benefici definiti, rettificato da utili e perdite attuariali e da costi relativi a prestazioni di lavoro pregresse non rilevati precedentemente.

#### *Piani a contribuzione definita*

Il Gruppo assolve la sua obbligazione mediante il pagamento di contributi a un’entità separata (un fondo) senza ulteriori obblighi e iscrive per competenza le quote di contribuzione al fondo, a fronte delle prestazioni di lavoro dei dipendenti.

Qualora alla data di chiusura del bilancio le quote contributive in oggetto siano già state versate, nessuna passività è iscritta in bilancio.

### **Fondi rischi ed oneri**

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) quali risultanti di un evento passato, per l’adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo.

Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "Proventi (oneri) finanziari".

Ove significativo, viene fornita un'indicazione delle criticità e delle incertezze relativamente ad ogni classe di accantonamento.

### **Iscrizione dei ricavi, dei proventi e degli oneri a conto economico**

I ricavi sono flussi lordi di benefici economici derivanti dallo svolgimento dell'attività ordinaria dell'impresa e sono rilevati nel momento in cui viene trasferito il controllo dei beni o servizi al cliente, ad un ammontare che rappresenta l'importo del corrispettivo a cui si ritiene di avere diritto

In particolare, la rilevazione dei ricavi avviene tramite l'applicazione di un modello che deve soddisfare i seguenti criteri:

- identificazione del contratto, definito come un accordo in cui le parti si sono impegnate ad adempiere alle rispettive obbligazioni;
- individuazione delle singole obbligazioni di fare ("performance obligations") contenute nel contratto;
- determinazione del prezzo della transazione, ossia il corrispettivo atteso per il trasferimento al cliente dei beni o dei servizi;
- ripartizione del prezzo della transazione a ciascuna "performance obligation", sulla base dei prezzi di vendita della singola obbligazione;
- riconoscimento dei ricavi nel momento in cui (o man mano che) l'obbligazione di fare risulta adempiuta trasferendo al cliente il bene o servizio promesso.

Il prezzo dell'operazione rappresenta l'importo del corrispettivo a cui l'entità ritiene di aver diritto in cambio del trasferimento al cliente dei beni e servizi promessi. Esso può includere importi fissi, variabili o entrambe le casistiche. I ricavi configurati da corrispettivi variabili vengono rilevati a Conto economico se attendibilmente stimabili e unicamente se è altamente probabile che tale corrispettivo non debba essere, in periodi successivi, in tutto o in una sua parte significativa, stornato dal Conto economico. In caso di forte prevalenza di fattori di incertezza legati alla natura del corrispettivo, il medesimo sarà rilevato solo al momento in cui tale incertezza verrà risolta.

I ricavi possono essere riconosciuti:

- in un momento preciso, quando l'entità adempie l'obbligazione di fare trasferendo al cliente il bene o servizio promesso, oppure
- nel corso del tempo, mano a mano che l'entità adempie l'obbligazione di fare trasferendo al cliente il bene o servizio promesso.

Il bene è trasferito quanto, o nel corso del periodo in cui, il cliente ne acquisisce il controllo. In particolare:

- ricavi derivanti dalla vendita di beni sono rilevati quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- i rischi ed i benefici connessi alla proprietà dei beni sono stati trasferiti all'acquirente;
- l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessati;
- il valore dei ricavi può essere attendibilmente determinato;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinati in modo attendibile;
- i ricavi delle prestazioni di servizi sono rilevati quando i servizi sono resi. Gli stanziamenti di ricavi relativi a servizi parzialmente resi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di bilancio, quando l'ammontare dei ricavi può essere attendibilmente stimato;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale;
- i dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea annuale dei soci che delibera sull'approvazione del bilancio.

I dividendi ricevuti da società collegate sono registrati a riduzione del valore della partecipazione.

I costi sono riconosciuti a conto economico quando relativi a beni e servizi venduti o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica ovvero quando non si possa identificare l'utilità futura degli stessi.

I costi volti, allo studio di prodotti o processi alternativi o, comunque, sostenuti per attività di ricerca, nonché le spese di pubblicità, non soddisfano le condizioni per la loro rilevazione all'attivo patrimoniale e sono considerati costi correnti e imputati a conto economico nell'esercizio di sostenimento.

## **Imposte**

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile; il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti tributari". I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo.

Gli accantonamenti per imposte che potrebbero generarsi dal trasferimento di utili non distribuiti delle società controllate sono effettuati solo dove vi sia la reale intenzione di trasferire tali utili. Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra gli oneri operativi.

Le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali ad eccezione dell'avviamento non deducibile fiscalmente e di quelle differenze derivanti da investimenti in società controllate per le quali non si prevede l'annullamento nel prevedibile futuro. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, nei rispettivi ordinamenti dei paesi in cui il Gruppo opera, negli

esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Quando i risultati delle operazioni sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

L'entità deve compensare le attività e le passività fiscali differite se, e solo se:

- l'entità ha un diritto legalmente esercitabile di compensare le attività fiscali correnti con le passività fiscali correnti;
- le attività e le passività fiscali differite sono relative a imposte sul reddito applicate dalla medesima giurisdizione fiscale sullo stesso soggetto passivo di imposta

Le poste di attività anticipata e passività differita sono esposte mediante compensazione in quanto le società che le detengono aderiscono al consolidato fiscale di gruppo.

## **E INFORMATIVA DI SETTORE**

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 si redigono gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: settore reddito, settore sviluppo e settore trading.

La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

A seguito della dismissione del portafoglio francese avvenuta nel corso del 2014 non sono più forniti gli schemi economico – patrimoniali per area geografica in quanto l'attività del Gruppo è svolta quasi esclusivamente in Italia.

## **F USO DI STIME**

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note 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, e 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.

In particolare, il Gruppo Risanamento è impegnato nella realizzazione delle infrastrutture e delle attività di bonifica, contrattualmente previste dagli accordi siglati nell'ambito del Progetto Starfighter.

Tali attività presentano complessità nei processi autorizzativi e, con particolare riferimento alle bonifiche, i nuovi elementi conoscitivi che possono emergere in corso d'opera, nonché le varianti richieste dalle controparti e dagli enti autorizzativi potrebbero esporre Risanamento a responsabilità contrattuali con eventuali variazioni di costi di realizzazione.

Le eventuali passività potenziali cui è esposto il Gruppo Risanamento connesse a tali circostanze richiedono periodicamente un processo valutativo da parte dagli amministratori con il supporto degli esperti di cui gli stessi si avvalgono.

Infine, per la valutazione del patrimonio immobiliare la società si avvale di periti terzi indipendenti. Si ricorda inoltre che il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.



## G RISK MANAGEMENT

Nel periodo futuro la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio (di seguito individuati).

La Società ha identificato e valutato le incertezze legate al difficile contesto in cui opera, alla crisi che interessa i mercati finanziari e alle conseguenti difficoltà che incontrano gli operatori, soprattutto del settore immobiliare, e conseguentemente ha messo in atto una serie di misure volte ad arginare gli effetti che potrebbero derivarne.

Al fine di rilevare e valutare i propri rischi, il Gruppo Risanamento ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (ERM), in particolare al framework COSO (promosso da The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Tale impostazione viene adottata al fine di identificare un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, così da poter coglierne con tempestivo anticipo i potenziali effetti negativi e di organizzare conseguentemente e tempestivamente il sistema di mitigazione.

Prima di fornire una rappresentazione dei principali rischi legati all'attuale indirizzo strategico ed all'odierna operatività del Gruppo, viene data indicazione dei fattori di rischio legati all'attuale scenario economico globale ed alla connessa congiuntura del mercato immobiliare.

### Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

L'attività economica mondiale alla fine del 2023 si è ulteriormente indebolita. La produzione manifatturiera ha continuato a ristagnare e la dinamica dei servizi ha perso vigore. Negli Stati Uniti, dopo la forte espansione dei consumi nel terzo trimestre, sono emersi alcuni segnali di rallentamento dell'attività; in Cina il protrarsi della crisi del settore immobiliare sta frenando la crescita, che rimane ben al di sotto del periodo pre-pandemico. Gli scambi internazionali hanno registrato una dinamica modesta, su cui hanno inciso la debolezza della domanda di beni e la stretta monetaria a livello globale. Dopo l'accentuata volatilità di inizio ottobre, i prezzi del greggio e del gas naturale sono diminuiti e sono rimasti contenuti nonostante gli attacchi al traffico navale nel Mar Rosso. In autunno l'inflazione di fondo si è ridotta negli Stati Uniti e nel Regno Unito, dove le rispettive banche centrali hanno mantenuto i tassi invariati. Le più recenti stime dell'OCSE prefigurano per il 2024 un rallentamento del PIL globale al 2,7 per cento, per effetto delle politiche monetarie restrittive e del peggioramento della fiducia di consumatori e imprese. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Le previsioni per l'economia italiana relative al quadriennio 2023-26, predisposte da Banca d'Italia nell'ambito dell'esercizio coordinato dell'Eurosistema assumono che l'incertezza del contesto politico internazionale non comporti nuove significative tensioni sui mercati delle materie prime e su quelli finanziari; coerentemente, si ipotizza che gli scambi internazionali tornino a espandersi a ritmi vicini al 3 per cento nel prossimo triennio e che i prezzi delle materie prime energetiche diminuiscano gradualmente. Per contro, il quadro macroeconomico risente dell'irrigidimento delle condizioni monetarie e creditizie. Lo scenario tiene conto degli effetti della manovra di bilancio per il periodo 2024-26 e dell'utilizzo dei fondi europei nell'ambito del programma Next Generation EU, sulla base delle informazioni più aggiornate relative al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). In media d'anno il prodotto aumenterebbe dello 0,6 per cento nel 2024 (dallo 0,7 nel 2023) e dell'1,1 nel 2025 e nel 2026. Dopo avere ristagnato nella seconda parte del 2023, l'attività economica si rafforzerebbe

gradualmente nel corso di quest'anno, sostenuta dalla ripresa del reddito disponibile e della domanda estera. Gli investimenti risentirebbero dell'elevato costo di finanziamento e della rimozione degli incentivi alla riqualificazione delle abitazioni, i cui effetti sarebbero solo in parte compensati dall'impulso delle misure del PNRR. Il ritmo di crescita dell'occupazione sarebbe circa la metà di quello del prodotto.

I più recenti dati congiunturali e il ridimensionamento dei prezzi delle materie prime energetiche osservato sui mercati internazionali nell'ultimo mese suggeriscono che il profilo di inflazione per il 2024 potrebbe essere più contenuto rispetto a quanto prefigurato in dicembre. Nella seconda metà dell'orizzonte di previsione, l'inflazione potrebbe inoltre risentire di un andamento meno favorevole della domanda aggregata. Per contro, rischi al rialzo potrebbero derivare dalle tensioni internazionali, cui potrebbero associarsi rincari delle materie prime e nuove difficoltà nelle catene di fornitura globali.

Pertanto, anche alla luce delle condizioni volatili che hanno caratterizzato i mercati negli anni recenti è importante che una prudente lettura del contesto di mercato in cui la Società opera, tenga in considerazione la possibilità di un eventuale peggioramento nella situazione dei mercati (o dei settori di mercato) in cui opera il Gruppo Risanamento.

### Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia, dalle difficoltose condizioni di accesso al credito, nonché dall'elevato tasso di disoccupazione.

La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi particolarmente articolata e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.

L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, collegata al quadro evolutivo del complesso scenario economico. Per l'analisi della situazione economica e del mercato immobiliare si rinvia a quanto già indicato nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Il contesto economico generale e la connessa situazione del mercato immobiliare influenzano il valore degli immobili.

Gli immobili di investimento, gli immobili posseduti per la vendita e, ove applicabile, gli immobili in fase di sviluppo sono valutati al minore tra il valore di mercato e quello di carico e le relative variazioni sono contabilizzate, se negative, a Conto Economico. Le oscillazioni del mercato immobiliare, pertanto, possono influenzare anche significativamente i risultati economici del Gruppo.

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:

- andamento dei tassi di interesse;
- liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
- crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari.

La crescita economica, influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili.

La politica di gestione del Gruppo è finalizzata a minimizzare gli effetti delle diverse fasi del ciclo attraverso:

- contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;
- il mantenimento di un “vacancy rate” basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.
- investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale.

Di seguito viene fornita una rappresentazione dei principali rischi gestiti dal Gruppo legati all’attuale indirizzo strategico ed all’odierna operatività.

#### Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale nei tempi e nei contenuti stabiliti.

Il Gruppo ha implementato un sistema di monitoraggio continuo sullo stato di attuazione del piano industriale che consente alla Direzione di ottenere le informazioni necessarie per intraprendere le conseguenti azioni correttive.

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato (i) alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter per la realizzazione delle attività di bonifica e realizzazione infrastrutture nonché (ii) alla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (che prevalentemente si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di eventuali rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento delle iniziative stesse.

Il potenziale rischio si concretizza altresì nel disallineamento sotto il profilo temporale dei target di sviluppo definiti all’interno del piano rispetto alle opportunità concesse dalle leggi urbanistiche.

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner.

Il Gruppo ha istaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. Inoltre il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

A fronte di tali potenziali incertezze, comunque, il Management del Gruppo si impegna nel costante monitoraggio del mercato per la ricerca di potenziali partner.

## Mancata vendita / valorizzazione asset non in linea con le previsioni strategiche del Gruppo

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono influire sul raggiungimento degli obiettivi dell'attività di vendita e di locazione degli Asset del Gruppo.

Attualmente, infatti, la possibilità di identificare controparti commerciali che presentino requisiti allineati alle aspettative ed alle esigenze della Società risulta essere talvolta elemento indipendente da fattori e da leve influenzabili internamente. Le aspettative sul settore immobiliare sono condizionate dall'attuale situazione economica, dalle non ancora edificanti condizioni di accesso al credito, nonché dalla situazione del mercato del lavoro. La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi ancora incerta e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.

Le conseguenze operative si potrebbero tradurre in una rarefazione delle operazioni di trading e nell'aumento degli immobili sfitti.

Pertanto il Gruppo gestisce tale rischio attraverso una costante attività di monitoraggio del Top Management sulle attività commerciali e del rispetto degli obiettivi strategici che consente di valutare e attuare azioni di vendita nella piena conoscenza degli obiettivi strategici prefissati.

Il continuo monitoraggio dello stato di attuazione del piano industriale da parte della Direzione consente la definizione di opportune azioni correttive.

## Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

La realizzazione delle iniziative immobiliari presenta i rischi connessi all'attività di progettazione, alle problematiche ambientali, all'attività edificatoria, nonché alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa alla ciclicità del mercato immobiliare.

Tale ultimo aspetto è maggiormente più sensibile nei progetti di grande dimensione e di lungo periodo che, dovendo coniugare gli adempimenti amministrativi all'innovativa qualità progettuale, utilizzandola quale stimolo alla domanda presente sul mercato, non può che risentire degli effetti ciclici del settore immobiliare.

Ciò premesso, il potenziale rischio in oggetto si traduce nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.

Con riferimento al punto i), le possibili problematiche connesse alla progettazione potrebbero comportare l'eventuale necessità di rifacimento dell'opera/di porzione di opera, modifiche di progetto o ritardi nella consegna. Il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira ad identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro.

Con riferimento al punto ii), le criticità realizzative derivanti da problematiche dell'appaltatore (es. lavorazione impropria/mancata esecuzione di parte di attività) potrebbero comportare ritardi nella realizzazione, connessi sia alla necessità di rifacimento dell'opera (o parte di essa) che all'apertura di contenziosi con l'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. Pertanto la Società adotta processi strutturati di selezione del fornitore, al fine di selezionare appaltatori che, oltre a requisiti di onorabilità, eticità, idoneità tecnico professionale, adeguatezza operativa/organizzativa, presentano un elevato grado di solidità patrimoniale e finanziaria. È previsto un monitoraggio costante dell'attività degli appaltatori, che permette di disporre in ogni momento delle informazioni per

valutarne la situazione e per intraprendere tempestivamente le adeguate azioni correttive. Inoltre sono previste clausole contrattuali di garanzia per il committente (es: ritenute a garanzia sugli stati di avanzamento lavori, garanzia fideiussoria Performance Bond, stipula di apposite polizze assicurative, ecc..).

Le procedure di collaudo strutturale in corso d'opera consentono l'immediata identificazione di problematicità e la conseguente attuazione di azioni di rimedio.

### Rischi fiscali

Il Gruppo, in funzione dell'attività immobiliare e del proprio patrimonio, è soggetto alle variazioni della normativa fiscale ed alle conseguenti ripercussioni finanziarie. La previsione degli esborsi fiscali è infatti effettuata sulla base dell'imposizione prevista dalla normativa vigente e non contempla variazioni che potrebbero intercorrere nel corso della gestione a seguito di interventi normativi.

La Società è dotata di una struttura fiscale dedicata che, con il supporto di consulenti esterni, gestisce la fiscalità ordinaria e straordinaria. Il trattamento fiscale di operazioni di Business e societarie significative sono supportate da pareri di professionisti.

Gli impatti finanziari di tale rischio sono legati anche agli esborsi connessi ad avvisi di accertamento e avvisi di liquidazione di imposta da parte delle autorità competenti (es. Agenzia delle Entrate, uffici tributari) e ai successivi contenziosi. I contenziosi che interessano il Gruppo Risanamento non comportano rischi economici che non siano stati debitamente rappresentati attraverso la previsione di adeguati fondi. La periodica analisi dei singoli contenziosi, con il supporto di consulenti esterni di primario standing, consente di rivedere periodicamente gli accantonamenti effettuati in ragione dello stato delle cause. Conseguentemente nei bilanci delle singole società sono stati effettuati, ove del caso, gli stanziamenti ritenuti necessari.

Il Gruppo, alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione.

### Rischi connessi agli strumenti finanziari

Per l'analisi dei rischi connessi agli strumenti finanziari si rinvia al paragrafo 3.7 della Relazione sulla Gestione.

### Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2023 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 50 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	<i>31 dic 21</i>	<i>31 dic 22</i>	<i>31 dic 23</i>
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>(522)</b>	<b>(567)</b>	<b>50</b>
	negativa	negativa	positiva

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

Tutto ciò anche in considerazione del fatto che al 31 dicembre 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 debitorie 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 31 dicembre 2023 è di 0,5 milioni di euro contro i 0,2 milioni 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 31 dicembre 2023 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2023 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

### 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 31 dicembre 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 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.

## **H NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA**

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2023. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Diverse modifiche si applicano per la prima volta nel 2023, ma non hanno avuto un impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

Di seguito si indicano le modifiche dei principi contabili avvenute nel corso del 2023:

### *IFRS 17 Contratti assicurativi*

Nel maggio 2017 lo IASB ha emesso l'IFRS 17 Contratti assicurativi, un nuovo principio contabile per i contratti assicurativi che considera la rilevazione e la misurazione, la presentazione e l'informativa. L'IFRS 17 sostituisce l'IFRS 4 Contratti assicurativi emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi (ad es. vita, danni, assicurazione diretta e riassicurazione), indipendentemente dal tipo di entità che li emette, così come ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale; sono applicabili alcune eccezioni con riferimento all'ambito di applicazione. L'obiettivo generale dell'IFRS 17 è quello di fornire un modello contabile per i contratti assicurativi più utile e coerente per gli assicuratori. Contrariamente ai requisiti dell'IFRS 4, che si basano in gran parte sul mantenimento dei precedenti principi contabili locali, l'IFRS 17 fornisce un modello completo per i contratti assicurativi, che copre tutti gli aspetti contabili rilevanti. L'IFRS 17 si basa su un modello generale, integrato da:

Un adattamento specifico per i contratti con caratteristiche di partecipazione diretta (l'approccio della commissione variabile)

Un approccio semplificato (l'approccio dell'allocazione del premio) principalmente per i contratti di breve durata.

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

### *Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8*

Le modifiche allo IAS 8 chiariscono la distinzione tra cambiamenti di stime contabili, cambiamenti di principi contabili e correzione di errori. Chiariscono inoltre in che modo le entità utilizzano le tecniche di valutazione e gli input per sviluppare le stime contabili.

### *Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2*

Le modifiche allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements forniscono indicazioni ed esempi per aiutare le entità ad applicare i giudizi significativi all'informativa sui principi contabili. Le modifiche mirano ad aiutare le entità a fornire informazioni sui principi contabili più utili sostituendo l'obbligo per le entità di divulgare i propri principi contabili "significativi" con l'obbligo di divulgare i propri principi contabili "rilevanti" e aggiungendo una guida su come le entità applicano il concetto di materialità nel prendere decisioni in merito all'informativa sui principi contabili.

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo, ma si prevede che influenzeranno l'informativa sui principi contabili nel bilancio consolidato annuale del Gruppo



*Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Amendments to IAS 12*

Le modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito restringono l'ambito di applicazione dell'eccezione alla rilevazione iniziale, in modo che non si applichi più alle transazioni che danno origine a differenze temporanee tassabili e deducibili uguali come le locazioni e le passività per lo smantellamento. Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo

*International Tax Reform—Pillar Two Model Rules – Amendments to IAS 12*

Le modifiche allo IAS 12 sono state introdotte in risposta alle regole del secondo pilastro BEPS dell'OCSE e includono:

Un'eccezione temporanea obbligatoria al riconoscimento e alla comunicazione delle imposte differite derivanti dall'implementazione giurisdizionale delle regole del modello del Secondo Pilastro; e

Obblighi di informativa per le entità interessate per aiutare gli utilizzatori del bilancio a comprendere meglio l'esposizione di un'entità alle imposte sul reddito del secondo pilastro derivanti da tale legislazione, in particolare prima della sua data di entrata in vigore.

L'eccezione temporanea obbligatoria – il cui utilizzo deve essere reso pubblico – si applica immediatamente. I restanti obblighi di informativa si applicano per gli esercizi annuali che hanno inizio dal 1° gennaio 2023 o da data successiva, ma non per i periodi intermedi che terminano il 31 dicembre 2023 o prima. Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto il Gruppo non rientra nell'ambito di applicazione prevale il modello del Secondo Pilastro in quanto le sue entrate sono inferiori a 750 milioni di euro/anno.

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

## **I RISULTATO PER AZIONE**

Il risultato per azione è calcolato dividendo il risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni in circolazione durante l'esercizio, escludendo le eventuali azioni proprie in portafoglio.

## **L OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

In ottemperanza a quanto richiesto dal I comma, punto 22-bis) del Codice Civile nonché dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e nelle presenti Note (in particolare Nota 36 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

## M CONTINUITA' AZIENDALE

La definizione ed il completamento della operazione Project Starfighter, ha dato il via ad una nuova fase di Risanamento Spa e del suo gruppo. Come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 “eventi successivi” della Relazione sulla gestione, la sottoscrizione degli accordi intercorsa nel mese di giugno 2023 ha comportato:

- (iv) il trasferimento a favore di un fondo italiano costituito e gestito da Lendlease Italy SGR S.p.A. dell'area Milano Santa Giulia al corrispettivo complessivo di 648 milioni di euro (valore che risulta in linea con il fair value al 31 dicembre 2022);
- (v) il contestuale accollo liberatorio da parte del suddetto fondo dell'indebitamento finanziario vantato da parte degli istituti di credito (le “Banche”) nei confronti del Gruppo Risanamento, ivi incluso l'indebitamento finanziario derivante a qualunque titolo nei confronti di ISP, che al 30 giugno 2023 ammonta complessivamente a circa 566 milioni di euro al netto della quota di competenza di Monte dei Paschi di Siena. Per quest'ultima, pari a circa 5,5 milioni di euro, in data 30 giugno si è proceduto all'esecuzione degli accordi sottoscritti in data 31 marzo 2023 che prevedevano il saldo è stralcio del debito esistente a fronte del pagamento di un importo pari al 40% del suddetto debito;
- (vi) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione al completamento sia dell'attività di bonifica dell'area sia della realizzazione delle opere olimpiche di cui alla Convenzione di Variante, al netto di quelle che ai sensi degli accordi sottoscritti rimarranno di competenza del Gruppo Risanamento.

Il tutto a valle dell'attestazione intervenuta in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada del 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 - basato sulle linee guida strategiche 2023-2024 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2023) - 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

Con specifico riferimento all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, si precisa che Risanamento rimane responsabile del completamento delle attività di bonifica delle aree e della realizzazione 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, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paulllese, che diventerà anche la via di accesso all’Arena.

A tale riguardo - a valle della approvazione definitiva della Variante e della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica - procedono le attività correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative alla bonifica dei terreni. In particolare – come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione – sono proseguite tutte le attività operative nel rispetto delle previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti con i quali la società è costantemente in stretto contatto anche per risolvere problematiche di natura temporale con modalità condivise e volte a garantire il corretto svolgimento dell’evento olimpico.

Parallelamente il gruppo Risanamento sta proseguendo il processo di valorizzazione degli ulteriori asset in portafoglio (complesso immobiliare sito in via Grosio – Milano e complesso immobiliare sito nel comune di Torri di Quartesolo – Vicenza) nelle modalità descritte nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione. In particolare per queste due iniziative la nuova struttura patrimoniale e finanziaria del gruppo (che dal 30 giugno 2023 non presenta più alcuna posizione debitoria nei confronti del sistema bancario) potrà consentire nel futuro di accedere al mercato del credito e richiedere pertanto finanziamenti specifici mirati alla realizzazione degli investimenti previsti per la loro valorizzazione.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2023, pari a circa 43,4 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:

- agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all’iniziativa Milano Santa Giulia in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e
- agli incassi rivenienti dalla erogazione del finanziamento (concesso dagli istituti di credito in favore del Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* titolare dell’iniziativa Milano Santa Giulia) propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche

gli Amministratori hanno verificato l’equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2023.

## N EFFETTI OPERAZIONE STARFIGHTER

Nel corso del mese di giugno, come dettagliatamente indicato nella Relazione sulla Gestione (al paragrafo 3.3 “eventi principali” cui si rimanda) si è perfezionata la cosiddetta Operazione Starfighter che ha avuto un significativo impatto sulla struttura patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo Risanamento.

Di seguito si evidenziano i principali effetti contabilizzati nel corso dell’esercizio.

- “Portafoglio Immobiliare” (IAS 2)  
Lo scarico della rimanenza attribuibile a Starfighter è stato pari a 526,7 milioni di euro e ha generato ricavi di vendita per 575,3 milioni di euro (di cui (i) 566,5 milioni di euro riferiti alla costituzione dei diritti di superficie (ii) 8,8 milioni di euro relativi alla cessione di una parte di nuda proprietà). Il risultato economico attribuibile a tale voce è infatti pari a 48,6 milioni di euro.  
Si segnala che il valore di carico della nuda proprietà residua al 31 dicembre 2023 è pari a 62,7. Si rimanda alla Nota 7 per maggiori dettagli.
- “Immobili di proprietà” (IAS 16 – Cittadella)  
Tale voce evidenzia un decremento complessivo attribuibile a Starfighter di 21,2 milioni di euro relativo (i) alla cessione l’immobile denominato “Centrale elettrica” per l’importo di 1,6 milioni di euro (rilevando una minusvalenza di 8,4 milioni di euro) (ii) alla costituzione dei diritti di superficie differiti sui restanti immobili (Uffici), per euro 8,4 milioni di euro, sui quali sono state apportate svalutazioni per 11,2 milioni di euro. Il risultato economico attribuibile a tale voce è una perdita di 19,6 milioni di euro. Si rimanda alla Nota 2 per maggiori dettagli.
- “Passività finanziarie non correnti” e “Passività finanziarie correnti”  
Il prezzo per la costituzione dei diritti di superficie sull’iniziativa classificata come IAS 2, pari a 566,5 milioni di euro, è stato saldato mediante l’accollo, da parte del fondo acquirente, dell’intero debito finanziario (corrente e non corrente alla data del 30 giugno 2023) di pari importo. Si rimanda alla Nota 16 per maggiori dettagli.
- “Debiti vari e altre passività correnti”  
Il prezzo per la costituzione dei diritti di superficie differiti sull’iniziativa classificata come IAS 16 (quota Uffici) e sulla cessione dell’edificio “Centrale Elettrica”, pari a complessivi 10 milioni di euro, è stato saldato mediante gli acconti, di pari importo, a suo tempo versati dal Gruppo Lendlease; inoltre si segnala sono stati anche incassati, nei primi giorni di luglio 2023, 42 milioni di euro a titolo di acconto sulla nuda proprietà. Si rimanda alla Nota 18 per maggiori dettagli.
- “Altri effetti”  
Gli accordi sottoscritti hanno disciplinato anche altre fattispecie che hanno avuto un impatto significativo sul bilancio d’esercizio 2023. In particolare (i) incasso di 5,5 milioni di euro quale contributo una tantum per la realizzazione dei lavori di ripristino ambientale (si veda Nota 23); (ii) onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro da riconoscere a Lendlease MSG North S.r.l. derivante dalla sottoscrizione di un accordo di associazione in partecipazione (si veda Nota 24); saldo e stralcio del debito residuo verso MPS (di 5,5 milioni di euro) che ha comportato un’uscita di cassa di 2,2 milioni di euro e la rilevazione di una plusvalenza di 3,3 milioni di euro (iv) altri oneri relativi probabili spese residuali sul progetto non ancora certi

nell'an e nel quantum stimati in 0,7 milioni di euro (stanziati nel fondo rischi ed oneri). Si vedano Note 14, 16 e 27.

- “Effetti fiscali”

Gli effetti fiscali si riferiscono (i) a un componente positivo di reddito generato dal rigiro a conto economico delle imposte anticipate e differite per 9,9 milioni di euro (derivanti da disallineamenti tra valore di carico e valore fiscale dell'iniziativa ceduta, da perdite pregresse attivizzate, ecc.); (ii) ed a un componente negativo relativo alle imposte correnti (IRAP) maturate nell'esercizio per 3,1 milioni di euro (si vedano Note 6 e 29).

## INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

### NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita”, rispetto al 31 dicembre 2022, presentano la seguente composizione e variazione:

	31/12/2022	Investim.	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	31/12/2023
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	135		(66)			69
<b>TOTALE</b>	<b>135</b>		<b>(66)</b>			<b>69</b>

La voce si riferisce principalmente a licenze software; il costo storico è pari a 343 mila euro con un fondo ammortamento di 274 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

### NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

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

	31/12/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Immobili di proprietà	40.916	32.516	8.400	60.225	29.747	30.478
<b>TOTALE</b>	<b>40.916</b>	<b>32.516</b>	<b>8.400</b>	<b>60.225</b>	<b>29.747</b>	<b>30.478</b>

Le variazioni intervenute nel 2023, raffrontate con quelle del precedente esercizio, sono state le seguenti:

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

Come ampiamente indicato nel paragrafo 3.3 della Relazione “*eventi principali*”, in data 30 giugno 2023 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 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 3 – ALTRI BENI

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

	31/12/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Altri beni	2.735	2.147	588	3.324	2.680	644
Altri beni IFRS 16	237	126	111	255	200	55
Immob. in corso e acconti	3.780	3.780	0	3.780	1.780	2.000
<b>TOTALE</b>	<b>6.752</b>	<b>6.053</b>	<b>699</b>	<b>7.359</b>	<b>4.660</b>	<b>2.699</b>

Le variazioni intervenute nel 2023 sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2023
Altri beni	644	20		(76)	588
Altri beni IFRS 16	55	102		(46)	111
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000			(2.000)	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.699</b>	<b>122</b>		<b>(2.122)</b>	<b>699</b>

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 4 – 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 5 – CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 2.374 migliaia contro le 782 migliaia di euro al 31 dicembre 2022.

Tale posta ricomprende crediti, opportunamente atualizzati, verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” relativi a riaddebiti di costi sostenuti dal Gruppo a vantaggio dell’iniziativa Milano Santa Giulia che saranno oggetto di rimborso nel corso del 2025.

## NOTA 6 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce espone il saldo netto tra le imposte differite (5.107 migliaia di euro) e le imposte anticipate (2.095 migliaia di euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Attività per imposte anticipate	-	-	-
Passività per imposte differite	(3.012)	(13.151)	10.139
<b>TOTALE</b>	<b>(3.012)</b>	<b>(13.151)</b>	<b>10.139</b>

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

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	5.243		(3.374)	1.869
Incapienza Rol per oneri finanziari	4.541		(4.541)	0
Altre e minori	(183)		373	190
Capitalizzazione oneri finanziari	(4.606)		4.168	(438)
Plusvalori a tassazione differita	(16.980)	(1.242)	14.755	(3.467)
Eliminazione partecipazioni	(1.166)			(1.166)
<b>TOTALE</b>	<b>(13.151)</b>	<b>(1.242)</b>	<b>11.381</b>	<b>(3.012)</b>

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”. In sintesi, il rigiro complessivo a conto economico della fiscalità differita, pari a 10,1 milioni di euro è imputabile per 9,9 milioni di euro gli effetti dell’operazione Starfighter.

Si precisa infine che l’ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2023), su cui non sono state stanziare imposte anticipate, è pari a circa 488 milioni di euro.

## NOTA 7 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2023
Prodotti in corso di lavorazione	631.320	5.343	(549.622)		87.041
Prodotti finiti e merci	15.851		(547)		15.304
Acconti	16		(16)		0
<b>TOTALE</b>	<b>647.187</b>	<b>5.343</b>	<b>(550.185)</b>	<b>0</b>	<b>102.345</b>

La posta “*prodotti in corso di lavorazione*” risente principalmente degli effetti dell'operazione “Project Starfighter”; in particolare (i) il decremento di 549.622 migliaia di euro è relativo allo scarico della porzione di rimanenza riferita alla costituzione dei diritti di superficie (523 milioni di euro) e di una parte di nuda proprietà (8,1 milioni di euro) relativi all'iniziativa Milano Santa Giulia nonché allo scarico della rimanenza (18,5 milioni di euro) relativa alla cessione della piena proprietà – al Gruppo Eventim - della porzione di terreno sul quale verrà realizzata l'Arena (ii) l'incremento di 5.343 migliaia di euro è riconducibile per circa 4,4 milioni di euro alla ripresa di valore sulla nuda proprietà residua del terreno di Milano Santa Giulia (per allinearla al valore di cessione oggetto di preliminare) e per circa 0,9 milioni di euro a capitalizzazioni sull'immobile sito in Milano via Grosio.

Tra i “*prodotti finiti e merci*” si segnala nella colonna “*decrementi*” la svalutazione dell'immobile sito in Torri del Quartesolo per circa 0,5 milioni di euro per allineare il valore di carico a quello di mercato

Al fine di permettere una migliore analisi del portafoglio del Gruppo, in ottemperanza alle previsioni indicate dalla Raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009, si riportano di seguito in forma tabellare le informazioni relative al portafoglio immobiliare suddivise per categorie correlandole con le richieste note illustrative.

CATEGORIA	Valore contabile	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				
Progetti di sviluppo	86.992	(A)	87.214	dic-23
- Milano Santa Giulia	62.714		62.714	
- Milano, via Grosio	24.278		24.500	
Immobili di trading	15.353	(A)	15.353	dic-23
<b>TOTALE</b>	<b>102.345</b>		<b>102.567</b>	

A supporto della suddetta informativa di seguito si richiamano i criteri di contabilizzazione utilizzati nonché i riferimenti ai valori di mercato.

### Valore contabile e criteri di contabilizzazione

#### A – Progetti di sviluppo ed immobili di Trading

I terreni e le aree edificabili sono valutati al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. Il costo è aumentato delle

spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

Gli immobili in costruzione sono valutati al minore tra il costo, aumentato delle spese incrementative del loro valore, ed il corrispettivo presunto valore netto di realizzo.

Gli immobili di “*Trading*” sono valutati al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell’acquisto.

L’eventuale svalutazione al valore netto di realizzo viene effettuata sulla base di una valutazione eseguita sui singoli immobili da periti indipendenti.

I beni oggetto di preliminari/accordi di cessione sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell’acquisto.

L’eventuale svalutazione al valore di mercato viene effettuata sulla base del corrispettivo previsto in sede di alienazione e dei costi accessori alla vendita.

#### Valore di mercato

Per valore di mercato si intende il valore determinato dalle perizie sui singoli immobili effettuate da esperti indipendenti; la valutazione viene effettuata una volta all’anno in corrispondenza della chiusura del bilancio al 31 dicembre in assenza di variazioni sostanziali che possano emergere nel corso del periodo e considerato anche l’attuale specifica peculiarità del portafoglio immobiliare del Gruppo.

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

Il Gruppo fornisce informazioni al perito che vengono da questo autonomamente utilizzate per redigere la perizia. Queste informazioni, che sono gestite dal management, riguardano:

- per gli immobili a reddito e di trading: documentazione tecnico/commerciale riguardante lo stato degli immobili, dettagli su contratti di locazioni in essere, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pianificate nel tempo, imposte sulle proprietà ecc.
- per i progetti di sviluppo: l’arco temporale dell’operazione immobiliare (organizzata per lotti o fasi), caratteristiche dell’operazione immobiliare (quantificazione superfici e suddivisione per destinazione d’uso), entità degli oneri e degli impegni a carico della proprietà (determinate nella convenzione urbanistica), ecc.

Le perizie, autonomamente sviluppate dall’esperto indipendente, sono oggetto di approfondita analisi critica da parte del Consiglio di Amministrazione il quale, se ritenuto opportuno, può anche organizzare incontri specifici con il perito valutatore.

I beni oggetto di preliminari di cessione, non soggetti a condizioni che potrebbero comportare il recesso da parte del promissario acquirente (nonché gli immobili per i quali è stata concessa un’opzione call di acquisto), sono valutati al corrispettivo previsto, mentre alcune proprietà di importo non significativo sono state riportate al valore contabile.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.5 “valutazione patrimonio immobiliare”

per ulteriori dettagli.

In dettaglio, i criteri adottati dai periti indipendenti sono i seguenti:

per i progetti “*di sviluppo*” è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che si basa sull’attualizzazione, alla data della stima, dei flussi di cassa teoricamente attesi dall’operazione immobiliare nell’arco di tempo corrispondente alla sua durata tenendo conto, mediante l’utilizzo di appropriati tassi di attualizzazione, delle componenti finanziarie e del rischio imprenditoriale dell’operazione. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore dell’iniziativa determinato con il metodo in esame si può definire come differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione.

Per gli immobili “*di trading*” è stato utilizzato il Metodo del Discounted Cash Flow e il Metodo Comparativo.

Il metodo del “DCF” si basa: (i) sulla determinazione, per un periodo di “n” anni, corrispondente alla vita residua dei contratti, dei flussi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà; (ii) sulla determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia al termine del periodo di locazione mediante la capitalizzazione del flusso netto atteso; (iii) sull’attualizzazione alla data della valutazione degli addendi determinati secondo i criteri precisati. In presenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria, si tiene conto dei relativi costi e dei benefici in termini di canoni futuri attesi.

Il Metodo Comparativo si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto della perizia e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Non esistendo due proprietà esattamente identiche, le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate, attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: periodo di tempo per la vendita, ubicazione, età, qualità e condizione dei fabbricati, metodi di pagamento, ecc. In base alle indagini svolte nel segmento di mercato di riferimento si sono pertanto esaminate proprietà vendute e/o in vendita, comparandole di volta in volta con le proprietà da valutare e giungendo quindi ad un valore ponderato dopo aver eseguito gli opportuni aggiustamenti in relazione all’ubicazione, accessibilità, superficie, tipologia costruttiva, stato di conservazione, funzionalità, richiamo architettonico e data della transazione.

L’ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree è riportato alla Nota 20.

L’IFRS 13 “*Fair value measurement*” entrato in vigore in data 1° gennaio 2013 definisce una precisa gerarchia del “fair value” organizzata su tre livelli:

Livello 1 – se l’attività o passività è quotata in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;

Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all’azienda.

Con riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo si specifica che:

gli immobili di trading sono classificati nel Livello gerarchico 3. Infatti, le metodologie di calcolo applicate, come dettagliatamente sopra indicato, fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell’edificio sia a causa delle caratteristiche/location dei fabbricati per i quali non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato;

l'iniziativa di sviluppo "Milano Santa Giulia" (oltre alla Cittadella – classificata come "immobili di proprietà") è classificata nel Livello gerarchico 2 in quanto oggetto di contratto preliminare di compravendita.

## NOTA 8 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Tale posta ammonta a 9.075 migliaia di euro contro le 13.546 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per euro 7.658 migliaia di euro, *crediti tributari* per euro 483 migliaia ed *altri crediti* per euro 934 migliaia.

I *crediti verso clienti* ammontano a 8.079 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 421 migliaia di euro. Le posizioni verso il fondo "Lendlease MSG Heartbeat", EVD Milan e MilanoSesto sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato anche in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell'expected credit loss ai sensi delle regole introdotte dall'IFRS 9.

I crediti verso il fondo "Lendlease MSG Heartbeat" sono vantati sia dalla Capogruppo Risanamento S.p.A. sia dalle controllate Ri Ambiente S.r.l. e Ri Infrastrutture S.r.l. e si riferiscono al riaddebito dei costi di ripristino ambientale e dei costi di progettazione delle opere infrastrutturali come disciplinato dal DFA sottoscritto nel corso del mese di giugno (si rimanda al paragrafo "eventi principali" nella Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli).

Inoltre si ricorda che, in ottemperanza alle obbligazioni previste dal DFA, (i) la gestione operativa e l'esecuzione delle opere di ripristino ambientale sono stati affidati alla società del gruppo denominata RI Ambiente S.r.l. mentre (ii) la progettazione, la gestione operativa e l'esecuzione delle opere infrastrutturali sono stati affidati alla società del gruppo denominata RI Infrastrutture S.r.l.

Il fondo ha subito la seguente movimentazione:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo iniziale	1.401	1.443
Accantonamenti dell'esercizio		31
Utilizzi dell'esercizio e riclass.	(980)	(73)
<b>Saldo finale</b>	<b>421</b>	<b>1.401</b>

Gli utilizzi si riferiscono quasi esclusivamente a crediti completamente svalutati e non recuperabili che sono stati stralciati.

Si ritiene che il valore contabile dei crediti commerciali approssimi il loro fair value.

Di seguito è riportato l'ageing dei crediti scaduti a fine esercizio, suddivisi in range temporali in linea con le caratteristiche del credito e del business aziendale:

	31/12/2023	31/12/2022
Non scaduti	5.570	5.225
Scaduti da meno di 30 giorni	1.800	28
Scaduti da 30 a 60 giorni	6	
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	282	372
<b>TOTALE</b>	<b>7.658</b>	<b>5.625</b>

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 36 (Rapporti con parti correlate).

I *crediti tributari*, che ammontano a euro 483 migliaia, sono principalmente composti (286 migliaia di euro) da crediti verso l'erario per IVA.

Infine, gli *altri crediti*, che ammontano a euro 934 migliaia, sono quasi esclusivamente composti da 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 9 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI**

Le disponibilità liquide ammontano a 50.352 migliaia di euro (di cui euro 26.980 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 36 (Rapporti con parti 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 10 – ATTIVITA' 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 dell'esercizio è stata svalutata di 1,1 milioni di euro per adeguare il valore contabile al presumibile valore di realizzo.

## NOTA 11 - 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.

### PROSPETTO DI RACCORDO TRA PATRIMONIO NETTO E RISULTATO DEL PERIODO DELLA CAPOGRUPPO E PATRIMONIO NETTO E RISULTATO DEL PERIODO CONSOLIDATO DI GRUPPO

31/12/2023	Patrimonio Netto	Risultato dell’esercizio
Patrimonio netto e risultato del periodo della Capogruppo	52.657	11.899
Eliminazione profitti e perdite già riflesse in consolidato		2.160
Patrimonio netto e risultato dell’esercizio delle società controllate consolidate	(59.630)	(461)
Maggior costo di acquisto di partecipazioni in società consolidate rispetto al patrimonio netto sottostante (al netto dell’effetto imposte) attribuibile a:		
- portafoglio immobiliare	3.014	(2.950)
- immobilizzazioni materiali		
Annullamento del valore netto di carico	56.581	
Valutazione partecipazioni col metodo del patrimonio netto		
<b>Patrimonio netto e risultato del periodo consolidati di Gruppo</b>	<b>52.622</b>	<b>10.648</b>

31/12/2022	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio
Patrimonio netto e risultato del periodo della Capogruppo	69.650	(59.895)
Eliminazione profitti e perdite già riflesse in consolidato		45.175
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio delle società controllate consolidate	362.433	(39.065)
Maggior costo di acquisto di partecipazioni in società consolidate rispetto al patrimonio netto sottostante (al netto dell'effetto imposte) attribuibile a:		
- portafoglio immobiliare	3.014	
- immobilizzazioni materiali		
Annullamento del valore netto di carico	(393.123)	
Valutazione partecipazioni col metodo del patrimonio netto		
<b>Patrimonio netto e risultato del periodo consolidati di Gruppo</b>	<b>41.974</b>	<b>(53.785)</b>

I valori di mercato delle aree, delle iniziative e degli immobili di proprietà delle società del Gruppo potrebbero riflettere, oltre ai maggiori valori allocati in sede di acquisizione, i valori di mercato, al netto dei relativi effetti fiscali e supportano il valore delle singole controllate al fine di identificare il valore corrente del "Patrimonio netto".



## 12 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 65 migliaia di euro; la loro composizione è così dettagliata:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso banche non correnti	-	(36.659)	36.659
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	(65)	(28)	(37)
<b>TOTALE</b>	<b>(65)</b>	<b>(36.687)</b>	<b>36.621</b>

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

Come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla gestione “*eventi principali*” 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 2023, pari a circa 566,5 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 65 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.

Si ricorda che nel corso del mese di dicembre è stato riscattato il complesso immobiliare di Milano via Grosio che era stato concesso in leasing immobiliare da Unicredit Leasing.

## NOTA 13 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione nel corso del presente esercizio è stata la seguente:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo iniziale	2.021	2.610
Accantonamento del periodo	164	237
Utilizzi del periodo	(23)	(350)
Attualizzazione	103	(476)
<b>TOTALE</b>	<b>2.265</b>	<b>2.021</b>

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Project Unit Credit Cost adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2022.

Le ipotesi considerate in sede di valutazione attuariale del Trattamento di Fine Rapporto sono riepilogate nelle seguenti tabelle.

### **Ipotesi economico - finanziarie**

Tasso annuo di attualizzazione	3,36%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo di incremento TFR	3,00%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

### **Ipotesi demografiche**

Decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Anticipazioni	2,00%
Turnover	Risanamento S.p.A. 2,00%

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando (ai fondi di previdenza complementare oppure al “Fondo di Tesoreria” gestito dall’INPS).

Ne deriva, pertanto, che l’obbligazione nei confronti dell’INPS, così come le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari, assumono la natura di “Piani a contribuzione definita”, mentre le quote iscritte al fondo TFR mantengono, ai sensi dello IAS 19, la natura di “Piani a benefici definiti”.

## NOTA 14 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che al 31 dicembre 2023 ammonta a 47.571 migliaia euro, è così dettagliata:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176		(176)	0
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	47.845	930	(9.485)	39.290
Altri fondi	10.145	841	(2.705)	8.281
<b>TOTALE</b>	<b>58.166</b>	<b>1.771</b>	<b>(12.366)</b>	<b>47.571</b>

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” che ammonta a 39.290 migliaia di euro.

Nell’esercizio è proseguita l’attività di ripristino ambientale già iniziata nel corso del 2021.

Si ricorda che, 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”. Nel corso del 2023 sono proseguite le attività sugli altri lotti così come i sopralluoghi effettuati dagli Enti preposti. In particolare, come concordato, le attività sono presidiate con regolare frequenza da ARPA. Attualmente sono in corso le attività relative alle aree sulle quali saranno realizzate la viabilità principale del nuovo quartiere e l’insediamento commerciale di Esselunga: rispetto al cronoprogramma sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo in quanto l’ottenimento del rinnovo dell’autorizzazione dell’impianto di trattamento (di esclusiva competenza dell’appaltatore) è stato solo parziale per una revisione di pareri operata unilateralmente dagli Enti di controllo, revisione che ha comportato anche il coinvolgimento del Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica e che impedisce il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato.

Inoltre, ulteriori ritardi sono stati accumulati a causa del ritrovamento nei lotti attualmente in lavorazione di Materiale Contenente Amianto (MCA) la cui gestione comporta lavorazioni particolari che non consentono di mantenere l’abituale rapidità dei fronti di scavo.

Per queste ragioni, in sede di Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza del 12 dicembre 2023 è stata ipotizzata l’esecuzione delle attività di bonifica soltanto su una porzione del sito – quella destinata a ospitare le strutture e le attrezzature destinate allo svolgimento della manifestazione olimpica – rinviando il completamento a Olimpiadi terminate.

Nel merito, queste tematiche saranno affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza la cui riunione è stata convocata per il prossimo 9 febbraio 2024.

In seguito alla Deliberazione del Collegio sarà necessario depositare nel corso del primo semestre 2024 una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi.

I predetti ritardi, le nuove lavorazioni richieste dal rinvenimento di situazioni di contaminazione diverse da quelle previste nel POB approvato e le modifiche al piano di sviluppo richieste da LendLease e dagli enti autorizzatori si tradurranno verosimilmente in una variante al POB (come già anticipato in precedenza).

Pertanto, la situazione sopra indicata potrebbe comportare modifiche alle tempistiche ed alle attività di responsabilità di Risanamento ed eventualmente ai connessi costi.

Allo stato attuale, non sono disponibili informazioni sufficienti a valutare eventuali modifiche ai costi attesi delle attività di bonifica, tenuto anche conto delle garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell’ambito del DFA.

Alla luce di quanto appena esposto, il fondo in essere al 31 dicembre 2023 rappresenta la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in funzione delle

eventuali variazioni al POB che dovessero intervenire nei prossimi mesi ovvero di eventuali nuovi elementi tecnici che dovessero emergere nel proseguo delle attività di bonifica.

I costi, coperti dal fondo, sostenuti nel corso del periodo ammontano a circa 9,5 milioni di euro (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; e (ii) nuovi accantonamenti, tra cui si segnalano 675 migliaia di euro a fronte di probabili oneri futuri che non sono ancora certi nell’an e nel quantum.

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 3.3 della Relazione sulla gestione “*eventi principali*”.

#### **NOTA 15 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA’ 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 16 – PASSIVITA’ FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a euro 46 mila; la loro composizione è così dettagliata:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso banche correnti	-	(529.192)	529.192
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	(46)	(409)	363
<b>TOTALE</b>	<b>(46)</b>	<b>(529.601)</b>	<b>529.555</b>

Il valore dei “*debiti verso banche correnti*” è stato interamente azzerato. Si rimanda ai commenti della Nota 12 – Passività finanziarie non correnti.

Si ricorda altresì che, in data 30 giugno 2023, 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 46 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.

La tabella che segue evidenzia le passività finanziarie correlate alle principali iniziative o categorie di attività illustrate nella descrizione del portafoglio immobiliare in ottemperanza alla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009.

CATEGORIA	Valore contabile	Debito finanziario	Forma tecnica	Maturity media	Significative clausole
PORTAFOGLIO					
Progetti di sviluppo	86.992	0			
- Milano Santa Giulia	62.714	0			
- Milano, via Grosio	24.278	0			
Immobili di trading	15.353	0			
<b>TOTALE</b>	<b>102.345</b>	<b>0</b>			

(a): trattasi di debiti direttamente allocabili ai singoli asset immobiliari.

(b): nulla da segnalare

Le garanzie prestate sono indicate alla Nota 20.

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi “Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento” e “Informazioni sugli strumenti finanziari” ai quali si rimanda.

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l’indebitamento netto esposto in forma tabellare 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).

	euro/000	31.12.23	31.12.22	31.12.21
A. Disponibilità liquide		3	4	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		50.349	9.246	5.404
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>50.352</b>	<b>9.250</b>	<b>5.408</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		0	529.192	7.518
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		46	409	491
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>46</b>	<b>529.601</b>	<b>8.009</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>(50.306)</b>	<b>520.351</b>	<b>2.601</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	36.659	508.824
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		65	10.349	11.381
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>65</b>	<b>47.008</b>	<b>520.205</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>(50.241)</b>	<b>567.359</b>	<b>522.806</b>

## NOTA 17 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 4.165 migliaia di euro (contro i 1.891 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), è principalmente composta (i) dalla quota corrente, pari a circa 0,9 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 per circa 3,1 milioni di euro.

## NOTA 18 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Caparre e acconti	44.648	12.000	32.648
Debiti verso fornitori	19.555	9.728	9.827
<b>Debiti commerciali</b>	<b>64.203</b>	<b>21.728</b>	<b>42.475</b>
Debiti verso enti previdenziali	317	171	147
Altre passività correnti	1.057	820	236
<b>Debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>1.374</b>	<b>991</b>	<b>383</b>
<b>TOTALE</b>	<b>65.577</b>	<b>22.719</b>	<b>42.858</b>

Si segnala in particolare:

- la posta “caparre e acconti” che è relativa al saldo residuo, al 31 dicembre 2023, di acconti pari a circa 44 milioni di euro versati dal fondo Lendlease MSG Heartbeat a valle degli accordi sottoscritti nell’ambito della operazione Project Starfighter (di cui 42 milioni incassati in data 3 luglio 2023) a valere (i) sulla cessione della nuda proprietà delle aree di Milano Santa Giulia – il cui prezzo complessivo è pari a circa 71 milioni di euro (ii) sulla cessione, sospensivamente condizionata, degli Uffici facenti parte del complesso La Cittadella (si rimanda alla Nota 2 per maggiori dettagli).

- 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 24);

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per 671 migliaia di euro (si rimanda Nota 36 (Rapporti con parti correlate)).

## **NOTA 19 – STRUMENTI FINANZIARI**

Con atto a rogito notaio Andrea De Costa di Milano in data 22 giugno 2023 n. 15613/8527 di repertorio, è stata attuata la fusione semplificata per incorporazione in Risanamento S.p.A. della controllata al 100% Milano Santa Giulia S.p.A., con efficacia nei confronti dei terzi a decorrere dal 30 giugno 2023.

Per effetto di tale fusione è intervenuta la contestuale estinzione dei n. 10 strumenti finanziari partecipativi del valore nominale unitario di euro 120 ciascuno (gli "SFP LL") emessi dalla società incorporanda a favore di LL MSG North S.r.l. in data 29 novembre 2017 e portati dal certificato N. 1.

## **NOTA 20 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE**

Al 31 dicembre 2022 ammontavano a euro 277.904 mila ed erano interamente rappresentate dall'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree; inoltre, parte dei finanziamenti erogati erano garantiti, fino alla scadenza, da pegno su azioni di società controllate per un ammontare di euro 19 mila.

A seguito del perfezionamento dell'Operazione "Project Starfighter" le garanzie di cui sopra sono state totalmente estinte.

Infine, si ricorda che nel corso del mese di dicembre 2022 è stato costituito un conto corrente in pegno a favore di UnipolSai (per 6 milioni di euro) quale controgaranzia alle fidejussioni emesse in ossequio alla Convenzione urbanistica dell'area Milano Santa Giulia.

## **NOTA 21 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI**

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. sono complessivamente pari 146.550 migliaia di euro (contro 175.059 migliaia di euro del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- euro 146.509 migliaia (di cui 27.220 migliaia di euro emesse da parti correlate) relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 41 migliaia relative a garanzie e controgaranzie, emesse da terzi, in materia di Iva di Gruppo;

Il principale decremento è relativo alla restituzione della fidejussione (di importo pari a 25 milioni di euro) emessa da Risanamento S.p.A. a favore di Unicredit Leasing a garanzia dei canoni di leasing sull'immobile di via Grosio in Milano; tale immobile è infatti stato riscattato dalla controllata RI. Rental S.r.l. nel corso del mese di dicembre.

Si fa presente che con riferimento alle garanzie rilasciate a favore del Comune di Milano in ossequio alla Convenzione in essere per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione e, tenuto conto dei ritardi ad oggi accumulati per cause comunque non imputabili a Risanamento, si ritiene che allo stato, anche sulla base di pareri legali, non si ravvedono condizioni che possano comportare un rischio di escussione delle sopracitate fidejussioni.



## Leasing finanziari e locazioni operative

In ossequio al principio contabile IFRS 16 entrato in vigore a partire dal 1 gennaio 2019 si indicano, di seguito le informazioni circa i “pagamenti futuri minimi” ed il “capitale residuo” suddiviso per fasce temporali.

PAGAMENTI				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
25	25	42	25	

CAPITALE				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
23	23	41	24	

## INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

### NOTA 22 – RICAVI

Di seguito si indica la composizione della posta “Ricavi”:

	31/12/2023	31/12/2022
Affitti	284	370
Vendita di immobili	35	-
Vendita aree	595.284	-
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>595.603</b>	<b>370</b>

I ricavi afferenti “*affitti*” sono relativi ad alcuni locali e spazi dell’immobile sito in Torri del Quartesolo e di Milano via Grosio dati in locazione.

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 sulla quale verrà realizzata l’Arena (iii) al prezzo di cessione, pari a 8.914 migliaia di euro, della nuda proprietà di un lotto dell’iniziativa Milano Santa Giulia. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 3.3 della Relazione sulla gestione “*eventi principali*”.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 31 “Informativa di settore”.

### NOTA 23 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta a 6.315 migliaia di euro (contro le 1.544 migliaia di euro dell’esercizio 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.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 31 “Informativa di settore”.

## NOTA 24 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31/12/23	31/12/22
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	14.839	2.744
Gestione immobili	700	802
Consulenze, legali e notarili	1.764	1.469
Commissioni su fidejussioni	386	2.166
Altri servizi	2.928	2.847
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>20.616</b>	<b>10.028</b>

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 815 mila, rilevati verso parti correlate come indicato alla Nota 36 (Rapporti con parti correlate).

## NOTA 25 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	31/12/2023	31/12/2022
Salari e stipendi	2.409	2.571
Oneri sociali	806	858
Trattamento fine rapporto	164	237
Altri costi	21	51
<b>TOTALE COSTI DEL PERSONALE</b>	<b>3.400</b>	<b>3.717</b>

I costi del personale dipendente si sono ridotti rispetto a quelli rilevati nel precedente esercizio.

### Consistenza del personale

Di seguito la tabella che riassume la consistenza del personale e la movimentazione dell'esercizio:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023	Media
Dirigenti	5			5	5
Impiegati e quadri	21	3		24	23
<b>TOTALE</b>	<b>26</b>	<b>3</b>		<b>29</b>	<b>28</b>

### NOTA 26 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	31/12/2023	31/12/2022
IVA indetraibile	8	47
Accantonamenti per rischi e oneri	1.771	27.475
Imposte e tributi locali	797	927
Svalutazioni e perdite su crediti	101	233
Altri costi operativi	509	283
<b>TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI</b>	<b>3.186</b>	<b>28.964</b>

Il sensibile decremento è imputabile a componenti non ricorrenti rilevati, nel corso del precedente esercizio, nelle poste “*Accantonamenti per rischi e oneri*”.

Si trattava di un accantonamento di 25 milioni di euro a fronte delle attività di ripristino ambientale e 2,5 milioni di euro fronte di oneri relativi ad advisor che non erano ancora certi nell'an e nel quantum.

### NOTA 27 – PROVENTI FINANZIARI

La posta, pari a 4.387 migliaia di euro (contro i 780 mila euro al 31 dicembre 2022), è principalmente 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 16 “passività finanziarie correnti” (ii) interessi attivi sui conti correnti bancari (1.026 migliaia di euro).

Si segnala infine che la posta “*proventi finanziari*” comprende proventi, pari a 667 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate – si veda Nota 36 (Rapporti con parti correlate).

## NOTA 28 – ONERI FINANZIARI

Tale posta che ammonta a 6.925 migliaia di euro (di cui 5.193 migliaia riferite a parti correlate come indicato nella Nota 36) è così composta:

	31/12/2023	31/12/2022
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	6.577	10.726
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	14	30
Altri oneri e commissioni	334	381
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>6.925</b>	<b>11.137</b>

Si segnala che (i) il perfezionamento dell'operazione Starfighter avvenuto in data 30 giugno 2023 ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento pertanto gli *“interessi su finanziamenti bancari e mutui”* sono maturati fino alla data del 30 giugno 2023.

## NOTA 29 – IMPOSTE

Le imposte sono così dettagliate nelle loro grandezze principali:

	31/12/2023	31/12/2022
Imposte correnti	(3.086)	
Imposte differite	10.149	(1.279)
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>7.063</b>	<b>(1.279)</b>

Si rimanda alla Nota 6 per quanto riguarda le *“imposte differite”*.

L'incidenza complessiva (IRES e IRAP) delle imposte sul risultato del periodo prima delle imposte è di -97,78% (-3,03% nel 2022) a fronte dell'incidenza fiscale teorica del -30,68% (-27,06% nel 2022) che risulta applicando le aliquote fiscali previste dalla normativa fiscale italiana del 24% (IRES) all'utile prima delle imposte e del 3,90% (IRAP) al valore netto della produzione.

## NOTA 30 – RISULTATO NETTO DA ATTIVITA' DESTINATE 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 10 *“attività destinate alla vendita”* per maggiori dettagli.

## NOTA 31 – INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono di seguito gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi.

Al 31 dicembre 2023 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

Conto economico per settore	Sviluppo		Trading		Non allocati		Consolidato	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ricavi	595.391	43	212	327	0	0	595.603	370
Variazione delle rimanenze	(544.279)	567	(547)	0	0	0	(544.826)	567
Altri proventi	6.143	865	73	250	98	429	6.314	1.544
<b>Valore della Produzione</b>	<b>57.255</b>	<b>1.475</b>	<b>(262)</b>	<b>577</b>	<b>98</b>	<b>429</b>	<b>57.091</b>	<b>2.481</b>
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(16.966)	(6.078)	(620)	(806)	(3.029)	(3.144)	(20.615)	(10.028)
Costi del personale	(229)	(1.081)	0	0	(3.171)	(2.636)	(3.400)	(3.717)
Altri costi operativi	(2.658)	(27.252)	(358)	(323)	(170)	(1.389)	(3.186)	(28.964)
<b>EBITDA</b>	<b>37.402</b>	<b>(32.936)</b>	<b>(1.240)</b>	<b>(552)</b>	<b>(6.272)</b>	<b>(6.740)</b>	<b>29.890</b>	<b>(40.228)</b>
Ammortamenti	(871)	(41)	0	0	(173)	(1.880)	(1.044)	(1.921)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(21.623)	0	0	0	0	0	(21.623)	0
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>14.908</b>	<b>(32.977)</b>	<b>(1.240)</b>	<b>(552)</b>	<b>(6.445)</b>	<b>(8.620)</b>	<b>7.223</b>	<b>(42.149)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in Proventi/(oneri) finanziari							(2.538)	(10.357)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>							<b>4.685</b>	<b>(52.506)</b>
Imposte sul reddito del periodo							7.063	(1.279)
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE</b>							<b>11.748</b>	<b>(53.785)</b>
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla							(1.100)	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>							<b>10.648</b>	<b>(53.785)</b>
Attribuibile a:								
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla							10.648	(53.785)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di							0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2023 sono le seguenti:

Stato patrimoniale per settore - 31.12.2023	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	11.924	72	15.418	45.000	<b>72.414</b>
Attività destinate alla vendita	1.900				<b>1.900</b>
<b>Totale attività</b>	<b>13.824</b>	<b>72</b>	<b>15.418</b>	<b>45.000</b>	<b>74.314</b>
Passività del settore	110.398	257	547	11.490	<b>122.692</b>
<b>Totale passività</b>	<b>110.398</b>	<b>257</b>	<b>547</b>	<b>11.490</b>	<b>122.692</b>

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2022 sono le seguenti:

Stato patrimoniale per settore - 31.12.2022	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	646.953	117	15.934	41.072	<b>704.076</b>
Attività destinate alla vendita	3.000				<b>3.000</b>
<b>Totale attività</b>	<b>649.953</b>	<b>117</b>	<b>15.934</b>	<b>41.072</b>	<b>707.076</b>
Passività del settore	187.993	381	474	476.254	<b>665.102</b>
<b>Totale passività</b>	<b>187.993</b>	<b>381</b>	<b>474</b>	<b>476.254</b>	<b>665.102</b>

A seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino, avvenuta nel 2014, il Gruppo opera esclusivamente in Italia.

## NOTA 32 – RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo Risanamento utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modifica dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Vengono esaminate di seguito le principali variazioni del periodo, specificando le note alle quali si rinvia:

- a. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 2, 3, 7 e 30
- b. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 2 e 7;
- c. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 13 e 14;
- d. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 6;
- e. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 7;
- f. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 8, 17 e 18;
- g. la variazione del periodo viene illustrata alla Note 2 e 3;
- h. non si segnalano variazioni nel corso del 2023;
- i. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 5 e 15;
- j. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 12 e 16;

Per completezza si ricorda che la "Cassa ed altre disponibilità liquide nette" sia di inizio del periodo sia di fine del periodo contengono 6,2 milioni di euro che sono vincolate e oggetto di garanzia.



## NOTA 33 – INFORMATIVA SUI RISCHI

### *Rischio di liquidità*

Il rischio di liquidità si sostanzia nel rischio che le risorse finanziarie di cui il Gruppo può disporre possano non essere sufficienti a coprire tutti gli impegni di pagamento derivanti sia dalla gestione caratteristica sia da quella finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 31 dicembre 2023, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(21.956)	(479)	(9.519)	(1.952)	(1.006)	(9.000)	
Passività finanziarie	(117)		(25)	(25)	(42)	(25)	
<b>Totale esposizione al 31 dicembre 2023</b>	<b>(22.073)</b>	<b>(479)</b>	<b>(9.544)</b>	<b>(1.977)</b>	<b>(1.048)</b>	<b>(9.025)</b>	

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(12.039)	(219)	(10.094)	(218)	(1.314)	(194)	
Passività finanziarie	(574.187)		(532.085)	(2.778)	(39.309)	(15)	
<b>Totale esposizione al 31 dicembre 2022</b>	<b>(586.226)</b>	<b>(219)</b>	<b>(542.179)</b>	<b>(2.996)</b>	<b>(40.623)</b>	<b>(209)</b>	

Il prospetto “rischio di liquidità” nella riga afferente le “passività finanziarie” evidenzia gli effetti dell’Operazione Starfigther ove si è avuto il totale l’esdebitamento del Gruppo Risanamento. Gli importi residuali sono relativi agli impegni futuri su contratti di leasing in ossequio al principio IFRS 16.

### *Rischio di mercato*

A seguito del perfezionamento dell’Operazione Starfigther, che ha portato al il totale l’esdebitamento del Gruppo, attualmente non si è esposti al rischio di mercato

Il Gruppo non è attualmente esposto neanche al rischio di cambio.

## NOTA 34 – CLASSIFICAZIONE STRUMENTI FINANZIARI (IFRS 7)

Di seguito la classificazione di attività e passività finanziarie così come richiesta dall'IFRS 7, con indicazione separata del fair value.

31-dic-23	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>Altre attività</b>					
Crediti finanziari verso imprese collegate e jv				-	-
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	2.374			2.374	2.374
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	50.352		50.352		50.352
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	9.075		9.075		9.075
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>61.801</b>	-	<b>59.427</b>	<b>2.374</b>	<b>61.801</b>
<b>PASSIVITA'</b>					
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti		65.577	65.577		65.577
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)		-			-
Passività finanziarie		111	46	65	111
<b>Totale passività finanziarie</b>	-	<b>65.688</b>	<b>65.623</b>	<b>65</b>	<b>65.688</b>

31-dic-22	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>Altre attività</b>					
Crediti finanziari verso imprese collegate e jv				782	782
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	782			782	782
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9.249		3.085	6.164	5.555
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	13.546		13.546		13.546
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>23.577</b>	-	<b>16.631</b>	<b>6.946</b>	<b>19.883</b>
<b>PASSIVITA'</b>					
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti		22.719	22.719		22.719
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)		866		866	866
Passività finanziarie		566.288	529.601	36.687	565.182
<b>Totale passività finanziarie</b>	-	<b>589.873</b>	<b>552.320</b>	<b>37.553</b>	<b>588.767</b>

In relazione agli strumenti finanziari rilevati al fair value, il principio IFRS, in seguito all'emendamento emesso dallo IASB nel marzo 2009, richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività dei dati di input utilizzati nella valutazione. In particolare, l'emendamento definisce tre livelli di fair value:

Livello 1 – se lo strumento finanziario è quotato in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni dello strumento stesso;

Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato.

Al 31 dicembre 2023 non vi sono attività e passività finanziarie valutate al fair value.

## NOTA 35 – CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Ai sensi dell'art. 149-duodeces del Regolamento Emittenti Consob i corrispettivi di revisione contabile e dei servizi diversi dalla revisione contabile riconosciuti alla società EY S.p.A. sono quelli di seguito indicati:

Gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese, della rivalutazione istat, e del contributo Consob.

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Importo
Revisione	EY (1)	Capogruppo	208
	EY (1)	Controllate	44
Altri servizi (2)	EY	Capogruppo	3
		Controllate	2
			<b>257</b>

(1): In tale posta sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A.

(2): In tale posta sono contenuti gli altri servizi svolti in ottemperanza di leggi o regolamenti.

## NOTA 36 – RAPPORTI CON PARTI 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

**31/12/2023**  
(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)	26.980	10			(671)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>26.980</b>	<b>10</b>			<b>(671)</b>

**31/12/2022**  
(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)	9.221	10	(36.659)	(411.918)	(656)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>9.221</b>	<b>10</b>	<b>(36.659)</b>	<b>(411.918)</b>	<b>(656)</b>

Si rileva che, in considerazione dei rapporti di credito e di debito verso le società correlate, non vi sono posizioni non recuperabili / non compensabili.

### RAPPORTI ECONOMICI

**31/12/2023**  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(815)	667	(5.193)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>-</b>		<b>(815)</b>	<b>667</b>	<b>(5.193)</b>

31/12/2022  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(819)		(8.922)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>			<b>(819)</b>		<b>(8.922)</b>

Come previsto dall'art. 123 ter del D.Lgs 58/98 ("TUF") le informazioni relative ai compensi degli amministratori, sindaci, direttori generali e dirigenti con responsabilità strategiche sono state rappresentate nella specifica relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e depositata contestualmente al presente bilancio.

### NOTA 37 – EVENTI SUCCESSIVI

Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell'attività dell'impresa ed agli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, si rinvia al contenuto della Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

Firmato Claudio Calabi (Presidente)

## 4.7 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE

Elenco imprese controllate incluse nell'area di consolidamento:

Denominazione	Sede		%.ale partecipaz.	
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	Milano	10.000	100	
Sviluppo Comparto 3 S.r.l.	Milano	50.000	100	
RI. Rental S.r.l.	Milano	10.000	100	
Risanamento Europa S.r.l.	Milano	10.000	100	
Etoile François Premier S.à r.l.	Parigi	5.000	100	(1)
MSG Comparto Secondo S.r.l.	Milano	50.000	100	
RI Infrastrutture S.r.l.	Milano	20.000	100	
RI Ambiente S.r.l.	Milano	20.000	100	

(1) percentuale detenuta da Risanamento Europa S.r.l..

## GRUPPO RISANAMENTO

## BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.23

(migliaia di euro)

ATTIVO	Immob. Rubina	Sviluppo Comp. 3	RI Rental	Risanamento Europa	MSG Comp. 2	RI Infrastrutture	RI Ambiente	Etoile Franç. 1
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI								
B) IMMOBILIZZAZIONI								
I - IMMATERIALI								
II - MATERIALI			27					
III - FINANZIARIE :								
1) Partecipazioni								
2) Crediti			9					
3) Crediti verso controllanti	2.376	536		1.341	40			
4) Titoli								
Totale immobilizzazioni	2.376	536	36	1.341	40	0	0	0
C) ATTIVO CIRCOLANTE								
I - Rimanenze	54		20.099					
II-1) Crediti verso clienti	539		37			752	392	
II-2) Crediti verso controllate								
II-3) Crediti verso collegate								
II-4) Crediti verso controllanti	145	234	1.036		2	16	5.376	1.676
II-4) bis Crediti tributari	22			9				
II-4) ter imposte anticipate								
II-4) quater verso consociate								
II-5) Crediti verso altri	11		2				972	
III-6) Altri titoli				1.550				50
IV) - Disponibilità liquide	280	6	53	6	1	16	89	1
Totale attivo circolante	1.051	240	21.227	1.565	3	784	6.829	1.727
D) RATEI E RISCONTI			13					
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>3.427</b>	<b>776</b>	<b>21.276</b>	<b>2.906</b>	<b>43</b>	<b>784</b>	<b>6.829</b>	<b>1.727</b>

PASSIVO	Immob. Rubina	Sviluppo Comp. 3	RI Rental	Risanamento Europa	MSG Comp. 2	RI Infrastrutture	RI Ambiente	Etoile Franç. 1
A) PATRIMONIO NETTO								
I -CAPITALE SOCIALE	10	50	10	10	50	20	20	5
II -RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI			2.590					
III -RISERVE DI RIVALUTAZIONE	101							
IV -RISERVA LEGALE	2	10	2	2				
V -RISERVA AZIONI PROPRIE								
VI -RISERVA STRAORDINARIA			518.0					
VII -ALTRE RISERVE	1.524	719	2.100	1.394		100		
VIII -UTILI(PERDITE) A NUOVO	191		10.032	124	(6)			1.485
IX -UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	55	(20)	(782)	40	(1)	(74)	257	63
Capitale e riserve di terzi								
Totale patrimonio netto	1.883	759	14.470	1.570	43	46	277	1.553
B) Fondi per rischi e oneri	100							171
C) Trattamento di fine rapporto								
D) DEBITI								
3) Verso soci per finanziamento			5.493			615	1.840	
4) Verso banche								
- entro l'es. successivo								
- oltre l'es. successivo								
5) Verso altri finanziatori							4.536	
6) Acconti								
7) Verso fornitori	47	14	740	9		108		3
9) Verso controllate				833				
10) Verso collegate								
11) Verso controllanti	463	1	474	437		2	146	
11) bis Debiti verso consociate								
12) Debiti tributari	864	2	26	10		4	20	
13) Debiti verso enti previdenziali								
14) Altri debiti	70		73	47		9	10	
Totale debiti	1.444	17	6.806	1.336		738	6.552	3
E) RATEI E RISCONTI								
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>3.427</b>	<b>776</b>	<b>21.276</b>	<b>2.906</b>	<b>43</b>	<b>784</b>	<b>6.829</b>	<b>1.727</b>



CONTO ECONOMICO	Immob. Rubina	Sviluppo Comp. 3	RI Rental	Risanamento Europa	MSG Comp. 2	RI Infrastrutture	RI Ambiente	Etoile Franç. 1
Ricavi delle vendite e prestazioni			62					
Variazioni delle rimanenze			893					
Variazioni lavori in corso su ordinazione								
Incrementi imm.ni per lavori interni								
Altri ricavi e proventi			9				442	66
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>964</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>442</b>	<b>66</b>
Costi della produzione:								
- acquisti di merci e servizi	(44)	(35)	(1.220)	(50)		(69)	(75)	(6)
- per godimento beni di terzi								
- personale								
- ammortamenti e svalutazioni			(16)					
- altri accantonamenti								
- oneri diversi di gestione	(7)		(587)	(3)	(1)	(1)	(1)	
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>(51)</b>	<b>(35)</b>	<b>(1.823)</b>	<b>(53)</b>	<b>(1)</b>	<b>(70)</b>	<b>(76)</b>	<b>(6)</b>
<b>Differenza tra valore e costi produz.</b>	<b>(51)</b>	<b>(35)</b>	<b>(859)</b>	<b>(53)</b>	<b>(1)</b>	<b>(70)</b>	<b>366</b>	<b>60</b>
Proventi (oneri) finanziari	122	15	(130)	33		(4)	(6)	3
Rettifiche di valore di att. finanz.				60				
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>71</b>	<b>(20)</b>	<b>(989)</b>	<b>40</b>	<b>(1)</b>	<b>(74)</b>	<b>360</b>	<b>63</b>
Imposte	(16)		207				(103)	
Imposte differite								
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>	<b>55</b>	<b>(20)</b>	<b>(782)</b>	<b>40</b>	<b>(1)</b>	<b>(74)</b>	<b>257</b>	<b>63</b>

#### 4.8 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter del REGOLAMENTO CONSOB n. 11971/1999

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

1. I sottoscritti Claudio Calabi, in qualità di Presidente, e Silvio Di Loreto, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, di Risanamento S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58:

- L'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- L'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2023.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, tenuto conto delle informazioni acquisite nell'odierno Consiglio di Amministrazione in merito alle azioni intraprese e dettagliatamente descritte nella Relazione sulla gestione intese a mantenere l'equilibrio economico e finanziario.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 5 febbraio 2024

Il Presidente e  
Amministratore Delegato

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

---

(Firmato Claudio Roberto Calabi)

---

(Firmato Silvio Di Loreto)

## **4.9 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL**  
**BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023 DEL**  
**GRUPPO RISANAMENTO**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento per l'esercizio 2023, che viene messo a Vostra disposizione, presenta il risultato netto positivo di 10.648 migliaia di euro, un attivo totale di 175.314 migliaia di euro, un passivo totale di 122.692 migliaia di euro e un patrimonio netto positivo per 52.622 migliaia di euro. Il bilancio consolidato ci è stato comunicato nei termini di legge, unitamente alla Relazione sulla Gestione, e risulta redatto conformemente ai principi contabili internazionali IAS/IFRS omologati dall'Unione Europea.

La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A., nella relazione di propria competenza, redatta ai sensi degli artt. 14 del D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, ha attestato che: *“il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38”* e che *“la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge”*.

La società incaricata della revisione legale dei conti, tra gli aspetti chiave della revisione contabile, ha evidenziato: l’operazione Starfighter e gli accordi con il Gruppo Lendlease e con gli istituti di credito; la valutazione del portafoglio immobiliare; il Fondo rischi ambientali e l’impegno alla realizzazione delle opere infrastrutturali.

Nella propria Relazione ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, inoltre, EY S.p.A. attesta che *“il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità*

*alle disposizioni del Regolamento Delegato" (UE) 2019/815.*

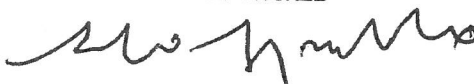
A tali risultanze e informazioni, così come anche al bilancio consolidato del Gruppo e ai bilanci separati delle società controllate da Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2023 non si è esteso il controllo del Collegio Sindacale, in conformità con quanto disposto dall'art. 41 del D. Lgs. 127/91 e, pertanto, non assumiamo alcuna responsabilità in ordine alla loro correttezza.

La Relazione sulla Gestione dell'esercizio 2023 redatta dagli Amministratori, nel complesso, illustra, in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, l'andamento della gestione nel corso del 2023 e la sua evoluzione dopo la chiusura dell'esercizio.

Per quanto di nostra conoscenza, la Relazione sulla Gestione redatta dagli Amministratori risulta coerente con il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2023.

Milano, li 19 marzo 2024.

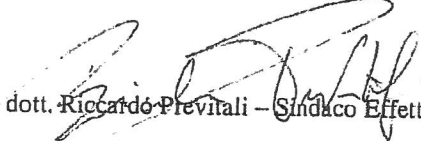
IL COLLEGIO SINDACALE



dott. Salvatore Spiniello – Presidente



dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo



dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo

#### **4.10 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**



# Risanamento S.p.A.

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023**

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e  
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**



EY S.p.A.  
Via Meravigli, 12  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 722122037  
ey.com

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della  
Risanamento S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Aspetti chiave della revisione contabile

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





Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposta di revisione
<b>Project Starfighter - Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari</b>	
<p>Nel corso dell'esercizio 2023 è stata conclusa la cosiddetta operazione Project Starfighter che ha previsto la finalizzazione dei <i>term sheet</i> vincolanti sottoscritti nel mese di marzo con il Gruppo Lendlease e con le banche finanziatrici del Gruppo Risanamento, volti a rimodulare i termini di sviluppo dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, già oggetto di precedenti accordi del 2017.</p> <p>In data 29 giugno 2023 sono, quindi, stati sottoscritti il "<i>General Framework Agreement</i>" (tra Gruppo Risanamento, Banche finanziatrici e Gruppo Lendlease) e il "<i>Development Framework Agreement</i>" (tra Gruppo Risanamento e Gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e condizioni dell'operazione e i termini e condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia.</p> <p>In data 30 giugno, sono stati perfezionati gli atti notarili di trasferimento dei diritti di superficie dell'intera area di Milano Santa Giulia, che residua dopo la cessione di alcuni lotti ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim al fondo di investimento "Lendlease MSG Heartbeat", a fronte dell'accollo liberatorio da parte dell'acquirente dell'intero indebitamento bancario del Gruppo Risanamento. La nuda proprietà dell'area è oggetto di atti preliminari di vendita, da finalizzare al completamento delle attività di bonifica del terreno ceduto, cui si è impegnato il Gruppo Risanamento.</p> <p>In considerazione della rilevanza di tali accordi sulle grandezze di bilancio, tra cui il portafoglio immobiliare e l'indebitamento finanziario, nonché sull'operatività del gruppo e sul presupposto della continuità aziendale, abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.</p> <p>La nota N "Effetti Operazione Starfighter", la Nota 7 "Portafoglio Immobiliare" e la Nota 16 "Passività finanziarie correnti" descrivono i principali movimenti contabili che riflettono l'esecuzione del Project Starfighter, i cui termini</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'analisi degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter,</li> <li>- l'analisi dei principali termini degli accordi sottoscritti e la comprensione dei razionali sottostanti illustratici dalla Direzione di Risanamento S.p.A.</li> <li>- l'analisi delle operazioni societarie propedeutiche a tali accordi concluse nel periodo, tra cui in particolare la fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A. in Risanamento S.p.A.</li> <li>- la comprensione e l'analisi delle attività cui si è impegnato il Gruppo Risanamento nell'ambito di tali accordi e delle previsioni finanziarie che integrano i relativi fabbisogni</li> <li>- l'acquisizione e l'analisi del piano di risanamento del Gruppo approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023 ed attestato ex art. 56 C.C.I. da un professionista indipendente</li> <li>- l'analisi dei riflessi contabili di tali accordi sulle principali grandezze del bilancio consolidato di Risanamento S.p.A., con particolare riferimento al portafoglio immobiliare ed all'indebitamento finanziario</li> </ul> <p>Abbiamo infine esaminato l'informativa inclusa nelle note al bilancio.</p>



sono illustrati nel paragrafo "Project Starfighter - Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari" della Relazione sulla Gestione.

### Valutazione del portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare del Gruppo include la nuda proprietà dell'area di Milano Santa Giulia, dopo la cessione dei diritti di superficie avvenuta in esecuzione dell'operazione Project Starfighter, oltre ad alcuni altri immobili destinati alla vendita. Il saldo del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2023 è pari a 102 milioni di euro, iscritto tra le attività correnti, al minore tra il costo di acquisizione incrementato di eventuali oneri accessori e spese incrementative ed il presunto valore di mercato o di realizzo, stimati sulla base dei preliminari di vendita della nuda proprietà dell'area di Milano Santa Giulia e, per gli altri immobili di *trading*, con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.

La stima del valore di realizzo comporta l'applicazione di modelli di valutazione, che assumono la determinazione delle possibili strategie di valorizzazione, coerenti con il contesto di mercato, la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento, la formulazione di assunzioni sull'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché delle generali condizioni economiche dei settori di possibile destinazione degli immobili, esistenti o da realizzare.

In considerazione della rilevanza del valore del patrimonio immobiliare, del processo valutativo adottato, che si basa su elementi di stima, dati previsionali e variabili di mercato nonché sul giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopraccitate assunzioni, abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.

La Nota 7 "Portafoglio Immobiliare" descrive il processo di selezione dei periti ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare adottati dal Gruppo ed il paragrafo "Project Starfighter - Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari" della Relazione sulla Gestione descrive i termini degli accordi preliminari sottoscritti per la futura cessione della nuda proprietà dell'area di Milano Santa Giulia.

Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi del processo adottato dalla società per la selezione degli esperti incaricati della stima del valore di mercato o di realizzo, la verifica della coerenza delle grandezze di bilancio rispetto alle valutazioni degli esperti indipendenti, la discussione con la Direzione del Gruppo e con i periti indipendenti e l'analisi critica circa la determinazione dei modelli di valutazione e la ragionevolezza delle principali assunzioni di mercato considerate dai periti.

Nello svolgimento di tali procedure ci siamo avvalsi del supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari.

Abbiamo inoltre analizzato gli accordi sottoscritti nel mese di giugno 2023 con un operatore terzo e con i creditori di Risanamento S.p.A., che hanno portato alla cessione dei diritti di superficie dell'area di Milano Santa Giulia a fronte dell'accollo liberatorio del debito finanziario di Risanamento S.p.A. e degli atti preliminari di vendita della nuda proprietà sulla stessa area, che saranno finalizzati all'ultimazione delle bonifiche cui si è impegnato il Gruppo di Risanamento, riconducendone i valori ai saldi di bilancio.

Abbiamo infine esaminato l'informativa inclusa nelle note al bilancio.



## Fondo rischi ambientali e impegno alla realizzazione di opere infrastrutturali

Nell'ambito degli accordi sottoscritti in data 29 giugno 2023 tra il Gruppo Risanamento e il Gruppo Lendlease, concernenti i termini e le condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia, il Gruppo Risanamento rimane responsabile del completamento della bonifica dell'area, propedeutica alla cessione della nuda proprietà della stessa, e delle opere infrastrutturali di accesso, tra cui anche alcune opere relative a lotti ceduti a controparti diverse dal Gruppo Lendlease con particolare riferimento alle opere a servizio dell'Arena che ospiterà diverse gare durante l'evento olimpico di Milano Cortina 2026.

Il fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia, al 31 dicembre 2023, è pari a 39 milioni di euro ed accoglie la stima dei costi ancora da sostenere, relativi alle attività di bonifica di responsabilità del Gruppo Risanamento. Nella Nota 21 sono indicate le garanzie fideiussorie pari a 146 milioni sulle obbligazioni di realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali.

In considerazione della complessità del processo valutativo adottato da parte degli amministratori per la stima dei costi a cui è esposto il gruppo, abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.

La nota 14 "Fondi per rischi e oneri futuri" illustra le incertezze nella stima del fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia, la Nota 21 "Impegni e passività potenziali" descrive le garanzie rilasciate in correlazione con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, il paragrafo F "Uso di stime" descrive la complessità del processo di valutazione dei costi connessi alle responsabilità contrattuali cui è impegnato il Gruppo Risanamento.

Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- l'analisi degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter
- la comprensione con la Direzione di Risanamento S.p.A. dei principali impegni del gruppo Risanamento derivanti dagli accordi sottoscritti
- l'analisi degli stati di avanzamento dei lavori di bonifica e discussione con la Direzione di Risanamento in merito agli scostamenti tra i costi consuntivati e quelli preventivati
- l'acquisizione di un parere legale circa la valutazione delle garanzie fideiussorie rilasciate da Risanamento, e di una memoria interna circa lo stato di avanzamento delle bonifiche
- la comprensione e l'analisi con la Direzione delle società operative del gruppo impegnate nelle opere di bonifica ed infrastrutturali in merito agli eventi in grado di influenzare i costi e le tempistiche dei lavori di responsabilità di Risanamento S.p.A. ed alle interlocuzioni con gli enti e le controparti interessati

Abbiamo infine esaminato l'informativa inclusa nelle note al bilancio.

## Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella



formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

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

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

### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 19 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

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



## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note illustrative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.


Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio consolidato del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

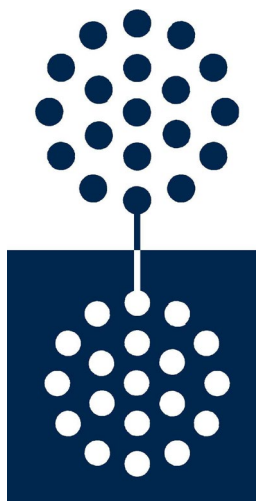
Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 19 marzo 2024

EY S.p.A.

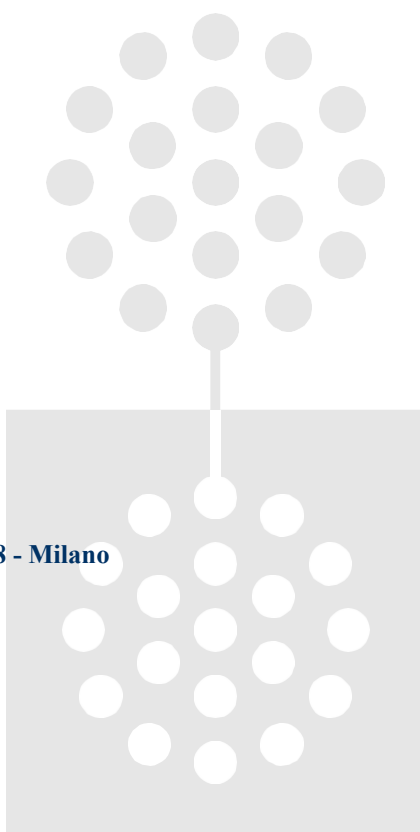


Alberto Romeo  
(Revisore Legale)



**RISANAMENTO S.p.A.**

**Bilancio al  
31 dicembre 2023**



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

## 5 – RISANAMENTO S.P.A. – BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

### 5.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(euro)		31 dicembre	31 dicembre
	note	2023	2022
<b>Attività non correnti:</b>			
Attività immateriali a vita definita	1)	68.861	124.653
Immobili di proprietà	2)	8.400.000	-
Altri beni	3)	671.452	193.386
Partecipazioni in imprese controllate	4)	22.060.259	470.857.731
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	5)	100.000	
Crediti finanziari	6)	7.947.161	61.950.538
<i>di cui con parti correlate</i>		7.947.161	61.950.538
Crediti vari e altre attività non correnti	7)	2.341.500	68.862
Attività per imposte anticipate	8)		2.272.875
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>41.589.233</b>	<b>535.468.045</b>
<b>Attività correnti:</b>			
Portafoglio immobiliare	9)	78.013.544	15.846.719
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	10)	7.880.663	9.375.402
<i>di cui con parti correlate</i>		1.532.545	3.155.942
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11)	49.900.943	2.466.389
<i>di cui vincolate</i>		6.159.020	-
<i>di cui con parti correlate</i>		26.529.595	2.441.247
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>135.795.150</b>	<b>27.688.510</b>
<b>Attività destinate alla vendita:</b>			
di natura non finanziaria	12)	1.900.000	-
<b>TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>1.900.000</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>179.284.383</b>	<b>563.156.555</b>
<b>PATRIMONIO NETTO (D)</b>			
13) <b>52.657.096</b> <b>69.649.704</b>			
<b>Passività non correnti:</b>			
Passività finanziarie non correnti	14)	65.413	36.665.276
<i>di cui con parti correlate</i>			36.658.519
Benefici a dipendenti	15)	2.265.419	1.795.416
Passività per imposte differite	8)	1.845.903	
Fondi per rischi e oneri futuri	16)	47.300.471	1.734.418
Debiti vari e altre passività non correnti	17)		3.989
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>51.477.206</b>	<b>40.199.099</b>
<b>Passività correnti:</b>			
Passività finanziarie correnti	18)	4.340.320	436.974.852
<i>di cui con parti correlate</i>		4.294.365	322.234.293
Debiti tributari	19)	3.229.566	54.056
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	20)	67.580.195	16.278.844
<i>di cui con parti correlate</i>		8.323.222	12.521.578
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>75.150.081</b>	<b>453.307.752</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>		<b>126.627.287</b>	<b>493.506.851</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>179.284.383</b>	<b>563.156.555</b>



## 5.2 – CONTO ECONOMICO

(euro)		31 dicembre	31 dicembre
	note	2023	2022
Ricavi	23)	595.593.339	2.280.192
<i>di cui con parti correlate</i>		53.000	1.953.000
Variazione delle rimanenze	9)	(549.169.275)	-
Altri proventi	24)	6.240.213	677.631
<b>Valore della produzione</b>		<b>52.664.277</b>	<b>2.957.823</b>
Costi per servizi	25)	(19.615.118)	(3.857.170)
<i>di cui con parti correlate</i>		(3.063.328)	(1.390)
Costi del personale	26)	(3.399.798)	(2.635.536)
Altri costi operativi	27)	(2.585.745)	(1.622.281)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>27.063.616</b>	<b>(5.157.164)</b>
Ammortamenti	1,2,3)	(1.027.386)	(170.148)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	28)	(23.843.117)	(45.100.000)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>2.193.113</b>	<b>(50.427.312)</b>
Proventi finanziari	29)	4.459.478	1.170.794
<i>di cui con parti correlate</i>		782.635	833.982
Oneri finanziari	30)	(6.991.408)	(9.415.533)
<i>di cui con parti correlate</i>		(5.317.309)	(7.475.602)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(338.817)</b>	<b>(58.672.051)</b>
Imposte sul reddito del periodo	31)	13.337.930	(1.222.267)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>12.999.113</b>	<b>(59.894.318)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita	32)	(1.100.000)	
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>11.899.113</b>	<b>(59.894.318)</b>

## 5.3 – CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(euro)	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
<b>Risultato del periodo</b>	<b>11.899.113</b>	<b>(59.894.318)</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio</b>		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
<b>Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale risultato complessivo del periodo</b>	<b>11.899.113</b>	<b>(59.894.318)</b>

## 5.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale
<b>(in migliaia di euro)</b>					
	8)				
<b>Saldo al 1 gennaio 2023</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(128.302)</b>	<b>69.650</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto 2023</b>					
Riduz. Capitale - delibera del 27.04.23	(90.262)			90.262	0
Riserva fusione MSG - 30.06.23			(28.892)		(28.892)
Utile (perdita) netto dell'esercizio				11.899	11.899
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>107.690</b>	<b>0</b>	<b>(28.892)</b>	<b>(26.141)</b>	<b>52.657</b>

	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale
<b>(in migliaia di euro)</b>					
<b>Saldo al 1 gennaio 2022</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(68.407)</b>	<b>129.545</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto 2022</b>					
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(59.895)	(59.895)
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>197.952</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(128.302)</b>	<b>69.650</b>

## 5.5 - RENDICONTO FINANZIARIO

(migliaia di euro)	nota 34	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>			
Utile (perdita) dell'esercizio		11.899	(59.894)
Rett. per riconciliare il risultato del periodo al flusso generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		1.027	170
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	12.572	45.119
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	(37.096)	
Variazione fondi	c)	(10.388)	(723)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	(16.154)	1.259
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)	11.000	
Variazione netta delle attività commerciali	f)	14.771	(3.644)
Variazione netta delle passività commerciali	g)	56.601	4.446
<i>di cui parti correlate (attività e passività commerciali)</i>		5.478	4.794
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>		<b>44.232</b>	<b>(13.267)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
Investimenti/cessioni in attività materiali	h)	(121)	(51)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	i)		(52)
Variazione dei crediti/debiti e altre attività/passività finanziarie	j)	(7.742)	(34.522)
<i>di cui parti correlate</i>		(5.578)	(34.552)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>		<b>(7.863)</b>	<b>(34.625)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>			
Variazione netta delle passività finanziarie	k)	4.313	46.202
<i>di cui parti correlate</i>		4.244	44.276
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>		<b>4.313</b>	<b>46.202</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>		<b>40.682</b>	<b>(1.690)</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>			
Cassa inizio periodo Milano Santa Giulia (fusa per incorporazione)		2.466	4.156
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		6.753	
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>		<b>49.901</b>	<b>2.466</b>

(migliaia di euro)	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO:</b>		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti (comprensiva per il 31/12/23 di quella di Milano)	9.219	4.156
Discontinued operations		
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO:</b>		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	49.901	2.466
Discontinued operations		

## 5.6 – NOTE AL BILANCIO

### A INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Bonfadini n. 148; è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano e ha come oggetto principale l'attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare; la durata della società è prevista fino al 2100.

Risanamento S.p.A. è società Capogruppo e l'elenco delle società dalla stessa direttamente controllate viene fornito in allegato.

La pubblicazione del bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 5 febbraio 2024 e potrà essere soggetta a modifiche (qualora dovessero intervenire fatti di rilievo) fino all'approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti.

### B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall'*International Accounting Standard Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea includendo tra questi sia gli "*International Accounting Standards* (IAS)" che gli "*International Financial Reporting Standards* (IFRS)" oltre alle interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e del precedente *Standing Interpretations Committee* (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

I principi contabili adottati nella redazione del bilancio d'esercizio sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio d'esercizio del precedente esercizio. Il Bilancio della Società è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria e il risultato economico dell'esercizio.

Le note al bilancio hanno la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di bilancio. Tali note includono inoltre l'informativa complementare richiesta dalla normativa civilistica, dalle delibere Consob n. 15519 e 15520 del 27 luglio 2006 e dalle comunicazioni Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006 e dal Documento Banca d'Italia / Consob / Isvap n.4 del 3 marzo 2010.

Infine, si precisa che nel presente bilancio sono state accolte le indicazioni previste dalla Raccomandazione Consob n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009, nonché quelle suggerite dal Documento Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 2 del 6 febbraio 2009.

I valori esposti nelle note di bilancio, laddove non diversamente indicato, sono espressi in migliaia di euro.

La definizione di "non ricorrenti" è conforme a quella indicata nella Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, DEM 6064293. In particolare, i prospetti di bilancio sono redatti secondo

le seguenti modalità:

- nello stato patrimoniale sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- nel conto economico l'esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;
- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del “two statements approach”;
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

La Società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere operazioni atipiche o inusuali, nell'accezione prevista dalla medesima Comunicazione Consob.

In ossequio a quanto disposto dalla Delibera Consob 15519 del 27 luglio 2006, è stata data separata indicazione dei rapporti con parti correlate, così come definite dallo IAS 24, negli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, a cui si rimanda.

Infine nel presente bilancio sono state accolte le raccomandazioni previste da Consob DIE/0061944 del 18 luglio 2013 in materia di valutazione al *fair value* dei beni immobili delle società immobiliari quotate. Il portafoglio immobiliare, anche se non “immobilizzato”, è stato oggetto di perizie di valutazione emesse da primari esperti indipendenti.

Il bilancio è stato redatto secondo il presupposto della continuità aziendale che gli Amministratori ritengono permanere sulla base degli elementi descritti al paragrafo L – Continuità aziendale.

## C CRITERI DI VALUTAZIONE

### **Attività immateriali**

Le attività immateriali acquistate o prodotte internamente sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 – *Attività immateriali*, quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile. Tali attività sono iscritte al costo d'acquisto o a quello di produzione interna, comprensivo di tutti gli oneri accessori.

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

Le attività immateriali a vita definita sono ammortizzate a quote costanti in ogni esercizio in relazione alla loro residua vita utile, tenuto conto anche dell'importo delle perdite per riduzione di valore cumulato.

Le licenze di *software* rappresentano il costo di acquisto delle licenze, inclusivo dei costi relativi a consulenze esterne o all'impiego del personale interno necessari alla implementazione; i suddetti costi sono ammortizzati in funzione della durata del loro utilizzo.

## Attività materiali

Le attività materiali sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 16 – “*Immobili, impianti e macchinari*”.

### Costo

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto, comprensivo degli oneri di diretta imputazione.

Gli oneri finanziari, direttamente attribuibili all'acquisizione o costruzione di un bene, vengono capitalizzati come parte del costo del bene stesso, qualora la natura del bene ne giustifichi la capitalizzazione.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri insiti nel bene a cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti.

Le spese di manutenzione e riparazione ordinarie sono imputate a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

### Ammortamento

Il periodo di ammortamento decorre dal momento in cui il bene è disponibile all'uso. L'ammortamento cessa alla più recente tra la data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita, in conformità all' IFRS 5, e la data in cui l'attività viene eliminata contabilmente.

Gli ammortamenti vengono sistematicamente determinati secondo quote costanti sulla base della vita utile stimata dei singoli cespiti stabilita in conformità ai piani aziendali di utilizzo che considerano anche il degrado fisico e tecnologico tenuto conto del presumibile valore netto di realizzo.

Quando l'attività materiale è costituita da più componenti significative aventi vite utili differenti, l'ammortamento è effettuato per ciascuna componente.

Il valore da ammortizzare è rappresentato dal valore di iscrizione ridotto del presumibile valore netto di cessione al termine della sua vita utile, se significativo e ragionevolmente determinabile. Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente a un fabbricato, nonché le attività materiali destinate alla cessione che sono valutate al minore tra il valore di iscrizione e il loro *fair value* al netto degli oneri di dismissione.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono le seguenti (e sono rappresentative della vita utile):

fabbricati	3%
mobili e arredi	12%
macchine d'ufficio e macchine elettroniche	20%
autoveicoli	25%
attrezzature varie	10%

## Riduzione di valore delle attività (*Impairment*)

In presenza di indicatori tali da far supporre l'esistenza di una perdita di valore delle attività immateriali e materiali, le stesse vengono sottoposte ad una verifica di perdita di valore (*impairment test*), tramite la stima del valore recuperabile.

Le attività immateriali a vita utile indefinita o non ancora disponibili per l'utilizzo sono sottoposte a verifica per riduzione di valore annualmente o ogniqualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore.

La recuperabilità delle attività è verificata confrontando il valore di iscrizione con il relativo valore recuperabile, rappresentato dal maggiore tra il *fair value*, al netto degli oneri di dismissione, e il valore d'uso.

In assenza di un accordo di vendita vincolante, il *fair value* è stimato sulla base dei valori espressi da un mercato attivo, da transazioni recenti ovvero sulla base delle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che si potrebbe ottenere dalla vendita del bene.

Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e, se significativi e ragionevolmente determinabili, quelli derivanti dalla sua cessione al termine della sua vita utile. I flussi di cassa sono determinati sulla base di assunzioni ragionevoli e documentabili rappresentative della migliore stima delle future condizioni economiche che si verificheranno nella residua vita utile del bene, dando maggiore rilevanza alle indicazioni provenienti dall'esterno.

L'attualizzazione è effettuata a un tasso che tiene conto del rischio implicito nel settore di attività.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di un singolo bene, viene stimato il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi finanziari cui il bene appartiene.

Se il valore recuperabile di una attività è inferiore al valore contabile viene rilevata una perdita a conto economico.

Qualora una perdita su attività venga meno o si riduca, il valore contabile dell'attività o dell'unità generatrice di flussi finanziari è incrementato sino alla nuova stima del valore recuperabile. L'incremento del valore contabile non può eccedere il valore che sarebbe stato determinato se non fosse stata rilevata alcuna perdita per riduzione di valore. Il ripristino di una perdita di valore è iscritto a conto economico.

## Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo, rettificato in presenza di perdite di valore.

La differenza positiva emergente all'atto dell'acquisto tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori contabili della partecipata di competenza della Società è inclusa nel valore di carico della partecipazione in presenza di plusvalori correnti che la giustifichino. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva sono ripristinate nei periodi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione operata.

Nel caso in cui l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della controllata



ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata al passivo come fondo, nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite e laddove non esistano crediti vantati verso le stesse.

Le partecipazioni in imprese controllate sono sottoposte ogni anno, o se necessario più frequentemente, a verifica circa eventuali perdite di valore.

Qualora esistano evidenze che tali partecipazioni abbiano subito una perdita di valore, la stessa è rilevata nel conto economico come svalutazione.

I dividendi ricevuti da società controllate sono riconosciuti a conto economico nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento e solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata.

Qualora invece derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

## Strumenti finanziari

Le attività e le passività finanziarie sono contabilizzate secondo quanto stabilito dall'IFRS 9 – Strumenti finanziari e dallo IAS 32 – Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio

In particolare, gli strumenti finanziari presenti nella relazione sono:

### 1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono incluse nella presente categoria le attività finanziarie (in particolare finanziamenti e titoli di debito) che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente (*Businessmodel "Hold to Collect"*), e

- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "*SPPI test*" superato).

L'iscrizione iniziale dell'attività finanziaria avviene alla data di regolamento per i titoli di debito ed alla data di erogazione nel caso di crediti. All'atto della rilevazione iniziale le attività sono contabilizzate al *fair value*, comprensivo dei costi o proventi di transazione direttamente attribuibili allo strumento stesso.

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie in esame sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. In questi termini, l'attività è riconosciuta in bilancio per un ammontare pari al valore di prima iscrizione diminuito dei rimborsi di capitale, più o meno l'ammortamento cumulato (calcolato col richiamato metodo del tasso di interesse effettivo) della differenza tra tale importo iniziale e l'importo alla scadenza (riconducibile tipicamente ai costi/proventi imputati direttamente alla singola attività) e rettificato dell'eventuale fondo a copertura delle perdite. Il tasso di interesse effettivo è individuato calcolando il tasso che eguaglia il valore attuale dei flussi futuri dell'attività, per capitale ed interesse, all'ammontare erogato inclusivo dei costi/proventi ricondotti all'attività

finanziaria medesima. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi direttamente attribuibili ad un'attività finanziaria lungo la sua vita residua attesa.

I criteri di valutazione sono strettamente connessi all'inclusione degli strumenti in esame in uno dei tre *stage* (stadi di rischio creditizio) previsti dall'IFRS 9, l'ultimo dei quali (stage 3) comprende le attività finanziarie deteriorate e i restanti (stage 1 e 2) le attività finanziarie in bonis.

Con riferimento alla rappresentazione contabile dei suddetti effetti valutativi, le rettifiche di valore riferite a questa tipologia di attività sono rilevate nel Conto Economico:

- all'atto dell'iscrizione iniziale, per un ammontare pari alla perdita attesa a dodici mesi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio non sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alle variazioni dell'ammontare delle rettifiche di valore per perdite attese nei dodici mesi successivi; -
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alla rilevazione di rettifiche di valore per perdite attese riferibili all'intera vita residua prevista contrattualmente per l'attività;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove – dopo che si è verificato un incremento significativo del rischio di credito rispetto all'iscrizione iniziale – la “significatività” di tale incremento sia poi venuta meno, in relazione all'adeguamento delle rettifiche di valore cumulate per tener conto del passaggio da una perdita attesa lungo l'intera vita residua dello strumento (“*lifetime*”) ad una a dodici mesi.

## 2. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono iscritte in tale voce i Debiti verso banche e i Debiti verso clientela.

La prima iscrizione di tali passività finanziarie avviene alla data di sottoscrizione del contratto, che normalmente coincide con il momento della ricezione delle somme raccolte o della emissione dei titoli di debito

Dopo la rilevazione iniziale, le passività finanziarie vengono valutate al costo ammortizzato col metodo del tasso di interesse effettivo. Fanno eccezione le passività a breve termine, per le quali il fattore temporale risulta trascurabile, che rimangono iscritte per il valore da liquidare.

Le passività finanziarie coperte da strumenti derivati, per un obiettivo di *fair value hedge*, sono valutate al valore corrente, secondo le modalità stabilite per l'*hedge accounting*: gli utili e le perdite derivanti dalle successive valutazioni al valore corrente, dovute a variazioni dei tassi d'interesse, sono rilevate a conto economico e sono compensate dalla porzione efficace della perdita o dell'utile derivante dalle successive valutazioni al valore corrente dello strumento coperto.

## **Portafoglio immobiliare**

Il portafoglio immobiliare include aree edificabili e immobili ultimati in vendita.

Tali attività sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto. Le spese di manutenzione straordinaria che comportano un incremento dei benefici economici futuri vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a Conto Economico.

Le aree edificabili sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

Gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato ai sensi dell'IFRS 5. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell'acquisto.

L'eventuale svalutazione al valore netto di realizzo viene effettuata sulla base di una valutazione eseguita sui singoli immobili da periti indipendenti.

Periti terzi indipendenti effettuano la valutazione una volta all'anno in corrispondenza della chiusura del bilancio al 31 dicembre in assenza di variazioni sostanziali che possano emergere nel corso dell'anno.

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

## **Leasing**

Il principio contabile IFRS 16 Leasing disciplina il trattamento contabile dei contratti di leasing per i soggetti che adottano i principi contabili internazionali.

Un contratto è un leasing, o contiene un leasing, se trasferisce la titolarità del diritto di controllare l'utilizzo di uno specifico asset, per un periodo di tempo, stabilito all'origine, in cambio di un corrispettivo pattuito, definendone le condizioni d'uso dello stesso e anche se non esplicitato, il mantenimento della sua efficienza nel tempo.

Il locatario non ha il "right of use" se il locatore ha il diritto sostanziale di sostituirlo con un altro bene lungo la durata del contratto, facendo divenire lo stesso un contratto di servizio piuttosto che contratto di leasing.

Quindi per stabilire che il bene in oggetto sia in leasing si tengono conto di due elementi sostanziali: il controllo e l'identificabilità del bene.

Criteri di iscrizione e valutazione

Il diritto d'uso acquisito con il leasing è rilevato come somma del valore attuale dei canoni futuri da pagare per la durata contrattuale, dei pagamenti per leasing corrisposti alla data o prima della decorrenza del leasing, degli eventuali incentivi ricevuti, dei costi diretti iniziali e degli eventuali costi stimati per lo smantellamento o il ripristino dell'attività sottostante il leasing.

La passività finanziaria iscritta corrisponde al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing.

In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, il Gruppo utilizza per ogni contratto di leasing il tasso di interesse implicito, laddove sia disponibile. Per quanto riguarda i contratti di leasing dal punto di vista del locatario, in alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni. In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di Risanamento.

Nel corso della durata del contratto di leasing, il locatario deve:

-valutare il diritto d'uso al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle rettifiche cumulate di valore determinate e contabilizzate in base alle previsioni dello IAS 36 "Riduzioni di valore delle attività", rettificato per tenere conto delle eventuali rideterminazioni della passività del leasing;

-incrementare la passività riveniente dall'operazione di leasing a seguito della maturazione di interessi passivi calcolati al tasso di interesse implicito del leasing, o, alternativamente, al tasso di finanziamento marginale e ridurla per i pagamenti delle quote capitale e interessi.

#### Criteri di cancellazione

Il bene oggetto di contratto di leasing è cancellato dallo stato patrimoniale al momento del termine della vita utile di tale bene (termine previsto contrattualmente) o in caso di estinzione anticipata del contratto di leasing.

#### **Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti**

Nella voce cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti sono rilevati i mezzi finanziari liquidi e gli investimenti finanziari aventi scadenza residua, alla data di acquisto, inferiore a tre mesi e soggetti ad un irrilevante rischio di variazione del loro valore.

#### **Benefici ai dipendenti**

##### *Piani successivi al rapporto di lavoro*

Il trattamento di fine rapporto (TFR) delle società italiane è considerato un piano a benefici definiti successivo al rapporto di lavoro ed è contabilizzato secondo quanto previsto per gli altri piani a benefici definiti.

L'obbligazione della società e il costo annuo rilevato a conto economico sono determinati da attuari indipendenti utilizzando il metodo della proiezione unitaria del credito (*projected unit credit method*). Il valore netto cumulato degli utili e delle perdite attuariali è iscritto a conto

economico. I costi relativi all'incremento del valore attuale dell'obbligazione, derivanti dall'avvicinarsi del momento del pagamento dei benefici, sono inclusi tra gli oneri finanziari. La passività relativa ai benefici da riconoscere al termine del rapporto di lavoro iscritta nello stato patrimoniale rappresenta il valore attuale dell'obbligazione a benefici definiti, rettificato da utili e perdite attuariali e da costi relativi a prestazioni di lavoro pregresse non rilevati precedentemente.

Sono comunque state, a suo tempo, valutate le disposizioni dello IAS 19 revised ma, considerata la non significatività degli effetti complessivi, non sono state apportate modifiche agli schemi di bilancio nella Relazione.

#### *Piani a contribuzione definita*

La società assolve la sua obbligazione mediante il pagamento di contributi a un'entità separata (un fondo), senza ulteriori obblighi e iscrive per competenza le quote di contribuzione al fondo, a fronte delle prestazioni di lavoro dei dipendenti.

Qualora alla data di chiusura del bilancio le quote contributive in oggetto siano già state versate, nessuna passività è iscritta in bilancio.

#### **Fondi rischi ed oneri**

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) che risultano da un evento passato, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo.

Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "Proventi (oneri) finanziari".

Ove significativo, viene fornita un'indicazione delle criticità e delle incertezze relativamente ad ogni classe di accantonamento.

#### **Iscrizione dei ricavi, dei proventi e degli oneri a conto economico**

I ricavi sono flussi lordi di benefici economici derivanti dallo svolgimento dell'attività ordinaria dell'impresa e sono rilevati nel momento in cui viene trasferito il controllo dei beni o servizi al cliente, ad un ammontare che rappresenta l'importo del corrispettivo a cui si ritiene di avere diritto.

In particolare, la rilevazione dei ricavi avviene tramite l'applicazione di un modello che deve soddisfare i seguenti criteri:

- identificazione del contratto, definito come un accordo in cui le parti si sono impegnate ad adempiere alle rispettive obbligazioni;
- individuazione delle singole obbligazioni di fare ("performance obligations") contenute nel contratto;

- determinazione del prezzo della transazione, ossia il corrispettivo atteso per il trasferimento al cliente dei beni o dei servizi;
- ripartizione del prezzo della transazione a ciascuna “performance obligation”, sulla base dei prezzi di vendita della singola obbligazione;
- riconoscimento dei ricavi nel momento in cui (o man mano che) l’obbligazione di fare risulta adempiuta trasferendo al cliente il bene o servizio promesso.

Il prezzo dell’operazione rappresenta l’importo del corrispettivo a cui l’entità ritiene di aver diritto in cambio del trasferimento al cliente dei beni e servizi promessi. Esso può includere importi fissi, variabili o entrambe le casistiche. I ricavi configurati da corrispettivi variabili vengono rilevati a Conto economico se attendibilmente stimabili e unicamente se è altamente probabile che tale corrispettivo non debba essere, in periodi successivi, in tutto o in una sua parte significativa, stornato dal Conto economico. In caso di forte prevalenza di fattori di incertezza legati alla natura del corrispettivo, il medesimo sarà rilevato solo al momento in cui tale incertezza verrà risolta.

I ricavi possono essere riconosciuti:

- in un momento preciso, quando l’entità adempie l’obbligazione di fare trasferendo al cliente il bene o servizio promesso, oppure
- nel corso del tempo, mano a mano che l’entità adempie l’obbligazione di fare trasferendo al cliente il bene o servizio promesso.

Il bene è trasferito quando, o nel corso del periodo in cui, il cliente ne acquisisce controllo.

In particolare:

- i ricavi derivanti dalla vendita di beni sono rilevati quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:
  - i rischi ed i benefici connessi alla proprietà dei beni sono stati trasferiti all’acquirente;
  - l’effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessati;
  - il valore dei ricavi può essere attendibilmente determinato;
  - è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall’impresa;
  - i costi sostenuti o da sostenere sono determinati in modo attendibile.
- i ricavi delle prestazioni di servizi sono rilevati quando i servizi sono resi. Gli stanziamenti di ricavi relativi a servizi parzialmente resi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell’operazione alla data di bilancio, quando l’ammontare dei ricavi può essere attendibilmente stimato;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale;
- i dividendi di partecipazioni di minoranza sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell’assemblea annuale dei soci che delibera sull’approvazione del bilancio.

I costi sono riconosciuti a conto economico quando relativi a beni e servizi venduti o consumati nell’esercizio o per ripartizione sistematica ovvero quando non si possa identificare l’utilità futura degli stessi.

I costi volti allo studio di prodotti o processi alternativi o comunque sostenuti per attività di ricerca, nonché le spese di pubblicità, non soddisfano le condizioni per la loro rilevazione

all'attivo patrimoniale e sono considerati costi correnti e imputati a conto economico nell'esercizio di sostenimento.

## **Imposte**

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile; il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti tributari". I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra gli oneri operativi.

Le imposte anticipate e differite sono stanziare secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.

Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

Quando i risultati delle operazioni sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

A seguito della riforma tributaria introdotta con il D. Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344, la Società ha esercitato l'opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale, disciplinato dagli articoli 117 e seguenti T.U.I.R..

## **D INFORMATIVA DI SETTORE**

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 entrato in vigore in data 1° gennaio 2009, vengono forniti gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: Holding, partecipazioni e investimenti immobiliari. La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

## **E USO DI STIME**

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che abbiano effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. 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, fondi di ristrutturazione, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (perizie immobiliari, valutazione rischi per oneri ambientali, eventuale valutazione mtm degli strumenti finanziari derivati ecc.) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

In particolare, il Gruppo Risanamento è impegnato nella realizzazione delle infrastrutture e delle attività di bonifica, contrattualmente previste dagli accordi siglati nell'ambito del Progetto Starfighter.

Tali attività presentano complessità nei processi autorizzativi e, con particolare riferimento alle bonifiche, i nuovi elementi conoscitivi che possono emergere in corso d'opera, nonché le varianti richieste dalle controparti e dagli enti autorizzativi potrebbero esporre Risanamento a responsabilità contrattuali con eventuali variazioni di costi di realizzazione.

Le eventuali passività potenziali cui è esposto il Gruppo e Risanamento S.p.A. connesse a tali circostanze richiedono periodicamente un processo valutativo da parte dagli amministratori con il supporto degli esperti di cui gli stessi si avvalgono.

Infine, per la valutazione del patrimonio immobiliare la società si avvale di periti terzi indipendenti. Si ricorda inoltre che il Gruppo e Risanamento S.p.A. nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.



## F RISK MANAGEMENT

Nel periodo futuro la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria di Risanamento S.p.A. e del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio (di seguito individuati).

La Società ha identificato e valutato le incertezze legate al difficile contesto in cui opera, alla crisi che interessa i mercati finanziari e alle conseguenti difficoltà che incontrano gli operatori, soprattutto del settore immobiliare, e conseguentemente ha messo in atto una serie di misure volte ad arginare gli effetti che potrebbero derivarne.

Al fine di rilevare e valutare i propri rischi, il Gruppo Risanamento ha sviluppato un modello integrato di gestione dei rischi che si ispira ai principi internazionali dell'Enterprise Risk Management (ERM), in particolare al framework COSO (promosso da The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Tale impostazione viene adottata al fine di identificare un approccio sistematico all'individuazione dei rischi prioritari dell'azienda, così da poter coglierne con tempestivo anticipo i potenziali effetti negativi e di organizzare conseguentemente e tempestivamente il sistema di mitigazione.

Prima di fornire una rappresentazione dei principali rischi legati all'attuale indirizzo strategico ed all'odierna operatività del Gruppo e della Società, viene data indicazione dei fattori di rischio legati all'attuale scenario economico globale ed alla connessa congiuntura del mercato immobiliare.

### Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

L'attività economica mondiale alla fine del 2023 si è ulteriormente indebolita. La produzione manifatturiera ha continuato a ristagnare e la dinamica dei servizi ha perso vigore. Negli Stati Uniti, dopo la forte espansione dei consumi nel terzo trimestre, sono emersi alcuni segnali di rallentamento dell'attività; in Cina il protrarsi della crisi del settore immobiliare sta frenando la crescita, che rimane ben al di sotto del periodo pre-pandemico. Gli scambi internazionali hanno registrato una dinamica modesta, su cui hanno inciso la debolezza della domanda di beni e la stretta monetaria a livello globale. Dopo l'accentuata volatilità di inizio ottobre, i prezzi del greggio e del gas naturale sono diminuiti e sono rimasti contenuti nonostante gli attacchi al traffico navale nel Mar Rosso. In autunno l'inflazione di fondo si è ridotta negli Stati Uniti e nel Regno Unito, dove le rispettive banche centrali hanno mantenuto i tassi invariati. Le più recenti stime dell'OCSE prefigurano per il 2024 un rallentamento del PIL globale al 2,7 per cento, per effetto delle politiche monetarie restrittive e del peggioramento della fiducia di consumatori e imprese. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Le previsioni per l'economia italiana relative al quadriennio 2023-26, predisposte da Banca d'Italia nell'ambito dell'esercizio coordinato dell'Eurosistema assumono che l'incertezza del contesto politico internazionale non comporti nuove significative tensioni sui mercati delle materie prime e su quelli finanziari; coerentemente, si ipotizza che gli scambi internazionali tornino a espandersi a ritmi vicini al 3 per cento nel prossimo triennio e che i prezzi delle materie prime energetiche diminuiscano gradualmente. Per contro, il quadro macroeconomico risente dell'irrigidimento delle condizioni monetarie e creditizie. Lo scenario tiene conto degli effetti della manovra di bilancio per il periodo 2024-26 e dell'utilizzo dei fondi europei nell'ambito del programma Next Generation EU, sulla base

delle informazioni più aggiornate relative al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). In media d'anno il prodotto aumenterebbe dello 0,6 per cento nel 2024 (dallo 0,7 nel 2023) e dell'1,1 nel 2025 e nel 2026. Dopo avere ristagnato nella seconda parte del 2023, l'attività economica si rafforzerebbe gradualmente nel corso di quest'anno, sostenuta dalla ripresa del reddito disponibile e della domanda estera. Gli investimenti risentirebbero dell'elevato costo di finanziamento e della rimozione degli incentivi alla riqualificazione delle abitazioni, i cui effetti sarebbero solo in parte compensati dall'impulso delle misure del PNRR. Il ritmo di crescita dell'occupazione sarebbe circa la metà di quello del prodotto.

I più recenti dati congiunturali e il ridimensionamento dei prezzi delle materie prime energetiche osservato sui mercati internazionali nell'ultimo mese suggeriscono che il profilo di inflazione per il 2024 potrebbe essere più contenuto rispetto a quanto prefigurato in dicembre. Nella seconda metà dell'orizzonte di previsione, l'inflazione potrebbe inoltre risentire di un andamento meno favorevole della domanda aggregata. Per contro, rischi al rialzo potrebbero derivare dalle tensioni internazionali, cui potrebbero associarsi rincari delle materie prime e nuove difficoltà nelle catene di fornitura globali.

Pertanto, anche alla luce delle condizioni volatili che hanno caratterizzato i mercati negli anni recenti è importante che una prudente lettura del contesto di mercato in cui la Società opera, tenga in considerazione la possibilità di un eventuale peggioramento nella situazione dei mercati (o dei settori di mercato) in cui opera il Gruppo Risanamento.

### Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia, dalle difficoltose condizioni di accesso al credito, nonché dall'elevato tasso di disoccupazione.

La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi particolarmente articolata e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.

L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, collegata al quadro evolutivo del complesso scenario economico. Per l'analisi della situazione economica e del mercato immobiliare si rinvia a quanto già indicato nella Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Il contesto economico generale e la connessa situazione del mercato immobiliare influenzano il valore degli immobili.

Gli immobili di investimento, gli immobili posseduti per la vendita e, ove applicabile, gli immobili in fase di sviluppo sono valutati al minore tra il valore di mercato e quello di carico e le relative variazioni sono contabilizzate, se negative, a Conto Economico. Le oscillazioni del mercato immobiliare, pertanto, possono influenzare anche significativamente i risultati economici del Gruppo e della Società.

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli mercati

nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:

- andamento dei tassi di interesse;
- liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
- crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari.

La crescita economica, influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili.

La politica di gestione del Gruppo e della Società è finalizzata a minimizzare gli effetti delle diverse fasi del ciclo attraverso:

- contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;
- il mantenimento di un "vacancy rate" basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.
- investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale.

Di seguito viene fornita una rappresentazione dei principali rischi gestiti dal Gruppo e dalla Società legati all'attuale indirizzo strategico ed all'odierna operatività.

#### Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale nei tempi e nei contenuti stabiliti.

Il Gruppo ha implementato un sistema di monitoraggio continuo sullo stato di attuazione del piano industriale che consente alla Direzione di ottenere le informazioni necessarie per intraprendere le conseguenti azioni correttive.

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato (i) alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter per la realizzazione delle attività di bonifica e realizzazione infrastrutture nonché (ii) alla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (che prevalentemente si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di eventuali rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento delle iniziative stesse.

Il potenziale rischio si concretizza altresì nel disallineamento sotto il profilo temporale dei target di sviluppo definiti all'interno del piano rispetto alle opportunità concesse dalle leggi urbanistiche.

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner.

Il Gruppo ha instaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. Inoltre il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

A fronte di tali potenziali incertezze, comunque, il Management del Gruppo si impegna nel costante monitoraggio del mercato per la ricerca di potenziali partner.

#### Mancata vendita / valorizzazione asset non in linea con le previsioni strategiche del Gruppo

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono influire sul raggiungimento degli obiettivi dell'attività di vendita e di locazione degli Asset della Società e del Gruppo.

Attualmente, infatti, la possibilità di identificare controparti commerciali che presentino requisiti allineati alle aspettative ed alle esigenze della Società risulta essere talvolta elemento indipendente da fattori e da leve influenzabili internamente. Le aspettative sul settore immobiliare sono condizionate dall'attuale situazione economica, dalle non ancora edificanti condizioni di accesso al credito, nonché dalla situazione del mercato del lavoro. La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi ancora incerta e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.

Le conseguenze operative si potrebbero tradurre in una rarefazione delle operazioni di trading e nell'aumento degli immobili sfitti.

Pertanto il Gruppo gestisce tale rischio attraverso una costante attività di monitoraggio del Top Management sulle attività commerciali e del rispetto degli obiettivi strategici che consente di valutare e attuare azioni di vendita nella piena conoscenza degli obiettivi strategici prefissati.

Il continuo monitoraggio dello stato di attuazione del piano industriale da parte della Direzione consente la definizione di opportune azioni correttive.

#### Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

La realizzazione delle iniziative immobiliari presenta i rischi connessi all'attività di progettazione, alle problematiche ambientali, all'attività edificatoria, nonché alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa alla ciclicità del mercato immobiliare.

Tale ultimo aspetto è maggiormente più sensibile nei progetti di grande dimensione e di lungo periodo che, dovendo coniugare gli adempimenti amministrativi all'innovativa qualità progettuale, utilizzandola quale stimolo alla domanda presente sul mercato, non può che risentire degli effetti ciclici del settore immobiliare.

Ciò premesso, il potenziale rischio in oggetto si traduce nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.

Con riferimento al punto i), le possibili problematiche connesse alla progettazione potrebbero comportare l'eventuale necessità di rifacimento dell'opera/di porzione di opera, modifiche di progetto

o ritardi nella consegna. Il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira ad identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro.

Con riferimento al punto ii), le criticità realizzative derivanti da problematiche dell'appaltatore (es. lavorazione impropria/mancata esecuzione di parte di attività) potrebbero comportare ritardi nella realizzazione, connessi sia alla necessità di rifacimento dell'opera (o parte di essa) che all'apertura di contenziosi con l'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. Pertanto la Società adotta processi strutturati di selezione del fornitore, al fine di selezionare appaltatori che, oltre a requisiti di onorabilità, eticità, idoneità tecnico professionale, adeguatezza operativa/organizzativa, presentano un elevato grado di solidità patrimoniale e finanziaria. È previsto un monitoraggio costante dell'attività degli appaltatori, che permette di disporre in ogni momento delle informazioni per valutarne la situazione e per intraprendere tempestivamente le adeguate azioni correttive. Inoltre sono previste clausole contrattuali di garanzia per il committente (es: ritenute a garanzia sugli stati di avanzamento lavori, garanzia fideiussoria Performance Bond, stipula di apposite polizze assicurative, ecc..).

Le procedure di collaudo strutturale in corso d'opera consentono l'immediata identificazione di problematicità e la conseguente attuazione di azioni di rimedio.

### Rischi fiscali

Risanamento S.p.a. (ed il Gruppo), in funzione dell'attività immobiliare e del proprio patrimonio, è soggetto alle variazioni della normativa fiscale ed alle conseguenti ripercussioni finanziarie. La previsione degli esborsi fiscali è infatti effettuata sulla base dell'imposizione prevista dalla normativa vigente e non contempla variazioni che potrebbero intercorrere nel corso della gestione a seguito di interventi normativi.

La Società è dotata di una struttura fiscale dedicata che, con il supporto di consulenti esterni, gestisce la fiscalità ordinaria e straordinaria. Il trattamento fiscale di operazioni di Business e societarie significative sono supportate da pareri di professionisti.

Gli impatti finanziari di tale rischio sono legati anche agli esborsi connessi ad avvisi di accertamento e avvisi di liquidazione di imposta da parte delle autorità competenti (es. Agenzia delle Entrate, uffici tributari) e ai successivi contenziosi. I contenziosi che interessano Risanamento non comportano rischi economici che non siano stati debitamente rappresentati attraverso la previsione di adeguati fondi. La periodica analisi dei singoli contenziosi, con il supporto di consulenti esterni di primario standing, consente di rivedere periodicamente gli accantonamenti effettuati in ragione dello stato delle cause. Conseguentemente nei bilanci delle singole società sono stati effettuati, ove del caso, gli stanziamenti ritenuti necessari.

Risanamento S.p.A., alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione.

### Rischi connessi agli strumenti finanziari

Per l'analisi dei rischi connessi agli strumenti finanziari si rinvia al paragrafo 3.7 della Relazione sulla Gestione.

### Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2023 Risanamento S.p.A. evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 45 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	31 dic 21	31 dic 22	31 dic 23
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>(423)</b>	<b>(471)</b>	<b>45</b>
	negativa	negativa	positiva

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

Tutto ciò anche in considerazione del fatto che al 31 dicembre 2023 il Risanamento S.p.A. non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario in quanto - come già ampiamente anticipato - tutte le posizioni debitorie 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 31 dicembre 2023 è di 0,4 milioni di euro contro gli 0,1 milioni 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 31 dicembre 2023 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2023 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

#### Rischi correlati ai contenziosi

I contenziosi che interessano il Risanamento S.p.A. 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 31 dicembre 2023 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro che è stato debitamente opposto nei termini di legge.

#### 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.

## **G NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA**

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2023. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Diverse modifiche si applicano per la prima volta nel 2023, ma non hanno avuto un impatto sul bilancio della Società.

Di seguito si indicano le modifiche dei principi contabili avvenute nel corso del 2023:

### *IFRS 17 Contratti assicurativi*

Nel maggio 2017 lo IASB ha emesso l'IFRS 17 Contratti assicurativi, un nuovo principio contabile per i contratti assicurativi che considera la rilevazione e la misurazione, la presentazione e l'informativa. L'IFRS 17 sostituisce l'IFRS 4 Contratti assicurativi emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi (ad es. vita, danni, assicurazione diretta e riassicurazione), indipendentemente dal tipo di entità che li emette, così come ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale; sono applicabili alcune eccezioni con riferimento all'ambito di applicazione. L'obiettivo generale dell'IFRS 17 è quello di fornire un modello contabile per i contratti assicurativi più utile e coerente per gli assicuratori. Contrariamente ai requisiti dell'IFRS 4, che si basano in gran parte sul mantenimento dei precedenti principi contabili locali, l'IFRS 17 fornisce un modello completo per i contratti assicurativi, che copre tutti gli aspetti contabili rilevanti. L'IFRS 17 si basa su un modello generale, integrato da:

Un adattamento specifico per i contratti con caratteristiche di partecipazione diretta (l'approccio della commissione variabile)

Un approccio semplificato (l'approccio dell'allocazione del premio) principalmente per i contratti di breve durata.

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

### *Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8*

Le modifiche allo IAS 8 chiariscono la distinzione tra cambiamenti di stime contabili, cambiamenti di principi contabili e correzione di errori. Chiariscono inoltre in che modo le entità utilizzano le tecniche di valutazione e gli input per sviluppare le stime contabili.

### *Disclosure of Accounting Policies - Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2*

Le modifiche allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements forniscono indicazioni ed esempi per aiutare le entità ad applicare i giudizi significativi all'informativa sui principi contabili. Le modifiche mirano ad aiutare le entità a fornire informazioni sui principi contabili più utili sostituendo l'obbligo per le entità di divulgare i propri principi contabili "significativi" con l'obbligo di divulgare i propri principi contabili "rilevanti" e aggiungendo una guida su come le entità applicano il concetto di materialità nel prendere decisioni in merito all'informativa sui principi contabili.

Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo, ma si prevede che influenzeranno l'informativa sui principi contabili nel bilancio



consolidato annuale del Gruppo

*Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Amendments to IAS 12*

Le modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito restringono l'ambito di applicazione dell'eccezione alla rilevazione iniziale, in modo che non si applichi più alle transazioni che danno origine a differenze temporanee tassabili e deducibili uguali come le locazioni e le passività per lo smantellamento. Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo

*International Tax Reform—Pillar Two Model Rules – Amendments to IAS 12*

Le modifiche allo IAS 12 sono state introdotte in risposta alle regole del secondo pilastro BEPS dell'OCSE e includono:

Un'eccezione temporanea obbligatoria al riconoscimento e alla comunicazione delle imposte differite derivanti dall'implementazione giurisdizionale delle regole del modello del Secondo Pilastro; e

Obblighi di informativa per le entità interessate per aiutare gli utilizzatori del bilancio a comprendere meglio l'esposizione di un'entità alle imposte sul reddito del secondo pilastro derivanti da tale legislazione, in particolare prima della sua data di entrata in vigore.

L'eccezione temporanea obbligatoria – il cui utilizzo deve essere reso pubblico – si applica immediatamente. I restanti obblighi di informativa si applicano per gli esercizi annuali che hanno inizio dal 1° gennaio 2023 o da data successiva, ma non per i periodi intermedi che terminano il 31 dicembre 2023 o prima. Le modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto il Gruppo non rientra nell'ambito di applicazione e prevale il modello del Secondo Pilastro poiché le sue entrate sono inferiori a 750 milioni di euro/anno.

## **H RISULTATO PER AZIONE**

In conformità al disposto dello IAS 33 il risultato base per azione è stato calcolato su base consolidata; pertanto, l'informativa richiesta da tale principio viene fornita nelle note consolidate.

## **I OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

In ottemperanza a quanto richiesto dal I comma, punto 22-bis) del Codice Civile nonché dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e nelle presenti Note (in particolare Nota 32 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

## L CONTINUITA' AZIENDALE

La definizione ed il completamento della operazione Project Starfighter, ha dato il via ad una nuova fase di Risanamento Spa e del suo gruppo. Come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 “eventi successivi” della Relazione sulla gestione, la sottoscrizione degli accordi intercorsa nel mese di giugno 2023 ha comportato:

- (vii) il trasferimento a favore di un fondo italiano costituito e gestito da Lendlease Italy SGR S.p.A. dell'area Milano Santa Giulia al corrispettivo complessivo di 648 milioni di euro (valore che risulta in linea con il fair value al 31 dicembre 2022);
- (viii) il contestuale accollo liberatorio da parte del suddetto fondo dell'indebitamento finanziario vantato da parte degli istituti di credito (le “Banche”) nei confronti del Gruppo Risanamento, ivi incluso l'indebitamento finanziario derivante a qualunque titolo nei confronti di ISP, che al 30 giugno 2023 ammonta complessivamente a circa 566 milioni di euro al netto della quota di competenza di Monte dei Paschi di Siena. Per quest'ultima, pari a circa 5,5 milioni di euro, in data 30 giugno si è proceduto all'esecuzione degli accordi sottoscritti in data 31 marzo 2023 che prevedevano il saldo è stralcio del debito esistente a fronte del pagamento di un importo pari al 40% del suddetto debito;
- (ix) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione al completamento sia dell'attività di bonifica dell'area sia della realizzazione delle opere olimpiche di cui alla Convenzione di Variante, al netto di quelle che ai sensi degli accordi sottoscritti rimarranno di competenza del Gruppo Risanamento.

Il tutto a valle dell'attestazione intervenuta in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada del 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 - basato sulle linee guida strategiche 2023-2024 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2023) - 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

Con specifico riferimento all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, si precisa che Risanamento rimane responsabile del completamento delle attività di bonifica delle aree e della realizzazione 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, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

A tale riguardo - a valle della approvazione definitiva della Variante e della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica - procedono le attività correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative alla bonifica dei terreni. In particolare – come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione – sono proseguite tutte le attività operative nel rispetto delle previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti con i quali la società è costantemente in stretto contatto anche per risolvere problematiche di natura temporale con modalità condivise e volte a garantire il corretto svolgimento dell'evento olimpico.

Parallelamente il gruppo Risanamento sta proseguendo il processo di valorizzazione degli ulteriori asset in portafoglio (complesso immobiliare sito in via Grosio – Milano e complesso immobiliare sito nel comune di Torri di Quartesolo – Vicenza) nelle modalità descritte nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione. In particolare per queste due iniziative la nuova struttura patrimoniale e finanziaria del gruppo (che dal 30 giugno 2023 non presenta più alcuna posizione debitoria nei confronti del sistema bancario) potrà consentire nel futuro di accedere al mercato del credito e richiedere pertanto finanziamenti specifici mirati alla realizzazione degli investimenti previsti per la loro valorizzazione.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2023, pari a circa 43,4 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:

- agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all'iniziativa Milano Santa Giulia in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e
- agli incassi rivenienti dalla erogazione del finanziamento (concesso dagli istituti di credito in favore del Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* titolare dell'iniziativa Milano Santa Giulia) propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche

gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2023.

## M EFFETTI OPERAZIONE STARFIGHTER

Nel corso del mese di giugno, come dettagliatamente indicato nella Relazione sulla Gestione (al paragrafo 3.3 “eventi principali” cui si rimanda) si è perfezionata la cosiddetta Operazione Starfighter che ha avuto un significativo impatto sulla struttura patrimoniale, economica e finanziaria di Risanamento S.p.A.

Di seguito si evidenziano i principali effetti contabilizzati nel corso dell’esercizio.

- “Portafoglio Immobiliare” (IAS 2)  
Lo scarico della rimanenza attribuibile a Starfighter è stato pari a 530,1 milioni di euro e ha generato ricavi di vendita per 575,3 milioni di euro (di cui (i) 566,5 milioni di euro riferiti alla costituzione dei diritti di superficie (ii) 8,8 milioni di euro relativi alla cessione di una parte di nuda proprietà). Il risultato economico attribuibile a tale voce è infatti pari a 45,2 milioni di euro.  
Si segnala che il valore di carico della nuda proprietà residua al 31 dicembre 2023 è pari a 62,7. Si rimanda alla Nota 9 per maggiori dettagli.
- “Immobili di proprietà” (IAS 16 – Cittadella)  
Tale voce evidenzia un decremento complessivo attribuibile a Starfighter di 21,2 milioni di euro relativo (i) alla cessione l’immobile denominato “Centrale elettrica” per l’importo di 1,6 milioni di euro (rilevando una minusvalenza di 8,4 milioni di euro) (ii) alla costituzione dei diritti di superficie differiti sui restanti immobili (Uffici), per euro 8,4 milioni di euro, sui quali sono state apportate svalutazioni per 11,2 milioni di euro. Il risultato economico attribuibile a tale voce è una perdita di 19,6 milioni di euro. Si rimanda alla Nota 2 per maggiori dettagli.
- “Passività finanziarie non correnti” e “Passività finanziarie correnti”  
Il prezzo per la costituzione dei diritti di superficie sull’iniziativa classificata come IAS 2, pari a 566,5 milioni di euro, è stato saldato mediante l’accollo, da parte del fondo acquirente, dell’intero debito finanziario (corrente e non corrente alla data del 30 giugno 2023) di pari importo. Si rimanda alle Note 14 e 18 per maggiori dettagli.
- “Debiti vari e altre passività correnti”  
Il prezzo per la costituzione dei diritti di superficie differiti sull’iniziativa classificata come IAS 16 (quota Uffici) e sulla cessione dell’edificio “Centrale Elettrica”, pari a complessivi 10 milioni di euro, è stato saldato mediante gli acconti, di pari importo, a suo tempo versati dal Gruppo Lendlease; inoltre si segnala sono stati anche incassati, nei primi giorni di luglio 2023, 42 milioni di euro a titolo di acconto sulla nuda proprietà. Si rimanda alla Nota 20 per maggiori dettagli.
- “Altri effetti”  
Gli accordi sottoscritti hanno disciplinato anche altre fattispecie che hanno avuto un impatto significativo sul bilancio d’esercizio 2023. In particolare (i) incasso di 5,5 milioni di euro quale contributo una tantum per la realizzazione dei lavori di ripristino ambientale (si veda Nota 24); (ii) onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro da riconoscere a Lendlease MSG North S.r.l. derivante dalla sottoscrizione di un accordo di associazione in partecipazione (si veda Nota 25); saldo e stralcio del debito residuo verso MPS (di 5,5 milioni di euro) che ha

comportato un'uscita di cassa di 2,2 milioni di euro e la rilevazione di una plusvalenza di 3,3 milioni di euro (iv) altri oneri relativi probabili spese residuali sul progetto non ancora certi nell'an e nel quantum stimati in 0,7 milioni di euro (stanziati nel fondo rischi ed oneri). Si vedano Note 16, 18, 27 e 29.

- “Effetti fiscali”

Gli effetti fiscali si riferiscono (i) a un componente positivo di reddito generato dal rigiro a conto economico delle imposte anticipate e differite per 15,4 milioni di euro (derivanti da disallineamenti tra valore di carico e valore fiscale dell'iniziativa ceduta, da perdite pregresse attivizzate, ecc.); (ii) ed a un componente negativo relativo alle imposte correnti (IRAP) maturate nell'esercizio per 3,1 milioni di euro (si vedano Note 8 e 31).

La differenza complessiva – pari a 2,1 milioni di euro – degli effetti economici in Risanamento S.p.A. dell'operazione Starfighter rispetto a quelli rilevati nel bilancio consolidato (indicati all'omonimo paragrafo del bilancio consolidato) è riconducibile ai disallineamenti tra valori di carico civilistico e consolidato dell'iniziativa ceduta e ai connessi effetti fiscali.

## INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE

### NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita” presentano la seguente composizione:

	31/12/2022	Incrementi	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	31/12/2023
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	125	10	(66)			69
<b>TOTALE</b>	<b>125</b>	<b>10</b>	<b>(66)</b>			<b>69</b>

La voce si riferisce a licenze software; gli incrementi dell'esercizio sono rivenienti dalla fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.; il costo storico è pari a euro 340 mila con un fondo ammortamento di euro 271 mila.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

### NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

La posta “immobili di proprietà” è riferita al complesso immobiliare denominato “Cittadella” che ricomprende anche gli Uffici ove attualmente è ubicata la sede sociale e operativa della Società e del Gruppo. Tali immobili sono stati acquisiti a seguito dalla fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.

La loro composizione è la seguente:

	31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Immobili di proprietà	40.916	32.516	8.400
<b>TOTALE</b>	<b>40.916</b>	<b>32.516</b>	<b>8.400</b>

La movimentazione avvenuta nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2023
Immobili di proprietà	0	30.478	(10.041)	(12.037)	8.400
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>30.478</b>	<b>(10.041)</b>	<b>(12.037)</b>	<b>8.400</b>

Gli “incrementi” indicati nella tabella si riferiscono esclusivamente agli immobili di proprietà

che sono stati acquisiti a seguito della fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A.

Come ampiamente indicato nel paragrafo 3.3 “*eventi principali*” della Relazione sulla Gestione, in data 30 giugno 2023 si è perfezionato il closing dell’Operazione “Project Starfighter”.

In base a quanto pattuito nel Project Starfighter, con riferimento ai 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.

Infine, si segnalano anche ammortamenti per 855 migliaia di euro.

### NOTA 3 – ALTRI BENI

La composizione di tale posta è evidenziata nella tabella di seguito riportata:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Altri beni	2.894	2.223	671	1.468	1.275	193
Immob. in corso e acconti	3.780	3.780	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.674</b>	<b>6.003</b>	<b>671</b>	<b>1.468</b>	<b>1.275</b>	<b>193</b>

Le variazioni intervenute nel 2023 sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2023
Altri beni	193	585		(107)	671
<i>di cui IFRS 16</i>	27	130		(46)	111
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	2.000		(2.000)	0
<b>TOTALE</b>	<b>193</b>	<b>2.585</b>		<b>(2.107)</b>	<b>671</b>

Tra gli “*incrementi*” si segnalano 121 migliaia di euro relativi ad acquisti di “*altri beni*”; la restante parte è stata acquisita dalla fusione di Milano Santa Giulia S.p.A.

La riga “*di cui 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 4 – PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE

La composizione di tale posta è evidenziata nella tabella di seguito riportata:

	Costo storico	Fondo svalutazione	Valore Netto
Valori all'inizio dell'esercizio	1.344.850	(873.992)	470.858
Incrementi dell'esercizio	128.778	(130.117)	(1.339)
Decrementi dell'esercizio	(987.703)	540.244	(447.459)
<b>Saldo al 31.12.2023</b>	<b>485.925</b>	<b>(463.865)</b>	<b>22.060</b>

La tabella seguente rappresenta la composizione e la movimentazione delle Partecipazioni in imprese controllate:

Imprese Controllate	Totali al 31/12/2022			Movimenti 2023			
	Costo Storico	Fondo Svalutaz.	Valore Netto	Increment.	Decrem.	Sval. e ripristini	Valore netto
Milano Santa Giulia SpA	987.703	(540.144)	447.559		(447.559)		0
Immobiliare Cascina Rubina Srl	192.771	(190.982)	1.789			50	1.839
RI. Rental Srl	29.668	(9.680)	19.988			(2.300)	17.688
Risanamento Europa Srl	134.708	(133.186)	1.522			50	1.572
Sviluppo Comparto 3 Srl	0	0	0	777		(20)	757
MSG Comparto Secondo Srl	0	0	0	50			50
RI Infrastrutture Srl	0	0	0	127			127
RI Ambiente Srl	0	0	0	27			27
<b>Totale Imprese Controllate</b>	<b>1.344.850</b>	<b>(873.992)</b>	<b>470.858</b>	<b>981</b>	<b>(447.559)</b>	<b>(2.220)</b>	<b>22.060</b>

Le partecipazioni in Sviluppo Comparto 3 S.r.l., MSG Comparto Secondo S.r.l., RI Infrastrutture S.r.l. e RI Ambiente S.r.l., erano detenute dalla controllata Milano Santa Giulia S.p.A. A seguito della fusione per incorporazione di quest'ultima in Risanamento S.p.A. sono ora controllate direttamente da Risanamento.



Di seguito si forniscono i dati relativi agli ultimi bilanci civilistici dalle partecipate:

Imprese Controllate	% Possesso	Capitale Sociale	Cap. Soc. di pertinenza	Data ultimo Bilancio approvato	Patrimonio Netto (incluso risultato esercizio)	Utile (perdita) di esercizio
<b>Immobiliare Cascina Rubina Srl</b> Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-23	1.883	55
<b>RI. Rental SpA</b> Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-23	14.470	(782)
<b>Risanamento Europa Srl</b> Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-23	1.570	40
<b>Sviluppo Comparto 3 Srl</b> Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	50	50	31-dic-23	759	(20)
<b>MSG Comparto Secondo Srl</b> Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	50	50	31-dic-23	43	(1)
<b>RI Infrastrutture Srl</b> Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	20	20	31-dic-23	46	(74)
<b>RI Ambiente Srl</b> Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	20	20	31-dic-23	277	257

Il confronto del valore di carico delle partecipazioni in società controllate con il rispettivo patrimonio netto pro-quota, risultante dai bilanci al 31 dicembre 2023, operate le rettifiche richieste dai principi di redazione del bilancio consolidato, è il seguente:

Partecipazione in imprese controllate	%	Valore di bilancio	Patrim. netto pro-quota	Differenza
Immobiliare Cascina Rubina Srl	100	1.839	1.843	4
RI. Rental Srl	100	17.688	18.265	577
Risanamento Europa Srl	100	1.572	1.573	1
Sviluppo Comparto 3 Srl	100	757	759	2
MSG Comparto Secondo Srl	100	50	42	(8)
RI Infrastrutture Srl	100	127	46	(81)
RI Ambiente Srl	100	27	277	250
<b>Totale Imprese Controllate</b>		<b>22.060</b>	<b>22.805</b>	<b>745</b>

In prima analisi si ribadisce che la metodologia adottata per la valutazione della congruità del valore di carico delle partecipazioni in società controllate volta ad identificare l'eventuale presenza di perdite di valore, prevede l'ottenimento ogni anno da soggetti terzi indipendenti, operatori "leader" nel proprio settore, di perizie relative al valore di mercato delle aree, delle iniziative e degli immobili di proprietà di ciascuna società del Gruppo alla data di chiusura

dell'esercizio. Comunque, in presenza di sottoscrizioni di contratti preliminari di vendita vincolanti (come nel caso della nuda proprietà dell'area di Milano Santa Giulia) e di concessioni di opzioni call per la vendita di fabbricati, il valore di cessione ivi indicato assume valenza quale valore di mercato.

I suddetti valori di mercato riflettono gli eventuali maggiori valori allocati in sede di acquisizione, al netto dei relativi effetti fiscali, e supportano il valore delle singole controllate al fine di identificare il valore corrente del "Patrimonio netto".

Quindi, nel caso in cui risulti un eventuale valore di carico superiore al patrimonio netto rettificato sopra descritto, la Società provvede alla svalutazione per perdita di valore; quando vengono meno i motivi delle svalutazioni effettuate, le partecipazioni sono rivalutate nei limiti delle svalutazioni apportate negli esercizi precedenti.

Si ricorda inoltre che il Gruppo nella redazione del presente Bilancio ha fatto redigere nuove perizie da valutatori di primario standing, relative al proprio patrimonio immobiliare.

L'analisi dettagliata della movimentazione del valore delle partecipazioni dell'esercizio 2022 è indicata nell'apposita tabella esposta nelle pagine precedenti.

Si segnala che per la controllata RI, Rental S.r.l. la svalutazione (pari a 2 milioni di euro), riflette la contrazione (per 0,7 milioni di euro) del valore corrente di mercato dell'Area di sviluppo rispetto allo scorso esercizio nonché la perdita maturata nel 2023.

## NOTA 5 – TITOLI E PARTECIPAZIONI VALUTATE 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 6 – CREDITI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti finanziari verso imprese controllate	7.947	61.951	(54.003)
<b>TOTALE</b>	<b>7.947</b>	<b>61.951</b>	<b>(54.003)</b>

I "*crediti finanziari verso imprese controllate*" si riferiscono a finanziamenti fruttiferi erogati alle società controllate e regolati a condizioni di mercato.

Tali finanziamenti erano principalmente erogati alla controllata Milano Santa Giulia S.p.A. per permetterle di far fronte alle attività di ripristino ambientale sull'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.

Il decremento è quindi conseguente alla fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A.

## NOTA 7 – CREDITI VARI ED ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 2.431 migliaia di euro contro i 69 mila del precedente esercizio.

Tale posta ricomprende crediti, opportunamente attualizzati, verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” relativi a riaddebiti di costi sostenuti dal Gruppo a vantaggio dell’iniziativa Milano Santa Giulia che saranno oggetto di rimborso nel 2025.

## NOTA 8 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

Le attività nette per imposte anticipate e differite sono così composte:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Attività per imposte anticipate	2.095	2.323	(228)
Passività per imposte differite	(3.941)	(50)	(3.891)
<b>TOTALE</b>	<b>(1.846)</b>	<b>2.273</b>	<b>(4.119)</b>

La tabella seguente espone la composizione delle imposte anticipate e differite classificate per natura:

	31/12/2022	Variazioni da fusione	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	(101)	(5.142)		3.374	(1.869)
Incapienza Rol per oneri finanziari	(2.222)	(2.318)		4.540	0
Capitalizzazione oneri finanziari		4.607		(4.168)	439
Plusvalori a tassazione differita		23.353	1.242	(21.128)	3.467
Attualizzazioni altri e minori	51	(216)		(26)	(191)
<b>TOTALE</b>	<b>(2.272)</b>	<b>20.284</b>	<b>1.242</b>	<b>(17.408)</b>	<b>1.846</b>

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”.

In sintesi, il rigiro complessivo a conto economico della fiscalità differita è imputabile per 15,5 milioni di euro gli effetti dell’operazione Starfighter.

Si precisa infine che l’ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2023), su cui non sono state stanziate imposte anticipate, è pari a circa 488 milioni di euro.

## NOTA 9 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Il saldo di tale voce è indicato nella tabella seguente:

	Variazioni da			31/12/2023	
	31/12/2022	fusione	Incrementi		Decrementi
Prodotti in corso di lavorazione		611.336	4.450	(553.072)	62.714
Prodotti finiti e merci	15.847			(547)	15.300
<b>Totale</b>	<b>15.847</b>	<b>611.336</b>	<b>4.450</b>	<b>(553.619)</b>	<b>78.014</b>

La colonna “*variazione da fusione*” accoglie l’iniziativa di sviluppo immobiliare denominata “Milano Santa Giulia” acquisita a seguito della fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.

La posta “*prodotti in corso di lavorazione*” risente principalmente degli effetti dell’operazione “Project Starfighter”; in particolare (i) il decremento di 553.072 migliaia di euro è relativo allo scarico della porzione di rimanenza riferita alla costituzione dei diritti di superficie (526,2 milioni di euro) e di una parte di nuda proprietà (8,2 milioni di euro) relativi all’iniziativa Milano Santa Giulia nonché allo scarico della rimanenza (18,6 milioni di euro) relativa alla cessione della piena proprietà – al Gruppo Eventim - della porzione di terreno sul quale verrà realizzata l’Arena (ii) l’incremento di 4.450 migliaia di euro è riconducibile alla ripresa di valore sulla nuda proprietà residua del terreno di Milano Santa Giulia (per allinearla al valore di cessione oggetto di preliminare).

La posta “*prodotti finiti e merci*” evidenzia un decremento di 547 migliaia di euro imputabile per (i) 520 migliaia di euro alla svalutazione dell’immobile sito in Torri del Quartesolo e per (ii) 27 migliaia di euro alla cessione di un immobile minore.

Il valore di mercato determinato dalla perizia di un esperto indipendente sull’immobile di Torri del Quartesolo ammonta, al 31 dicembre 2023, a 15,3 milioni di euro pari al valore di carico.

L’IFRS 13 “*Fair value measurement*” entrato in vigore in data 1° gennaio 2013 definisce una precisa gerarchia del “fair value” organizzata su tre livelli:

Livello 1 – se l’attività o passività è quotata in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;

Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all’azienda.

L’immobile di Torri del Quartesolo è classificato nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate per la determinazione del *fair value* fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell’edificio sia a causa delle caratteristiche/location del fabbricato per il quale non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato.

L’iniziativa di sviluppo “Milano Santa Giulia” (oltre alla Cittadella – classificata come

“immobili di proprietà”) è classificata nel Livello gerarchico 2 in quanto oggetto rispettivamente di contratto preliminare di compravendita e di vendita sospensivamente condizionata.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.5 “valutazione patrimonio immobiliare” ulteriori dettagli.

## NOTA 10 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA’ CORRENTI

Sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti verso clienti	5.838	453	5.385
Crediti verso controllate	1.522	3.146	(1.623)
Crediti tributari	463	5.766	(5.302)
Crediti verso altri	58	11	47
<b>TOTALE</b>	<b>7.881</b>	<b>9.375</b>	<b>(1.495)</b>

I “*crediti verso clienti*” sono esposti al netto di un fondo svalutazione crediti di 282 migliaia di euro; le posizioni verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” e EVD Milan sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9.

Il fondo svalutazione, determinato anche in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’expected credit loss ai sensi delle regole introdotte dall’IFRS 9.

A differenza del precedente esercizio, il fondo si è così movimentato nel corso del 2023:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo iniziale	1.270	1.285
Saldi da fusione	32	
Accantonamenti dell’esercizio	0	
Utilizzi dell’esercizio	(1.020)	(15)
<b>Saldo finale</b>	<b>282</b>	<b>1.270</b>

Gli utilizzi si riferiscono esclusivamente a crediti completamente svalutati e non recuperabili che sono stati stralciati.

Si ritiene che il valore contabile dei Crediti commerciali approssimi il loro fair value.

Di seguito è riportato l’aging dei crediti scaduti a fine esercizio, suddivisi in range temporali in linea con le caratteristiche del credito e del business aziendale:

	31/12/2023	31/12/2022
Non scaduti	3.787	96
Scaduti da meno di 30 giorni	1.800	26
Scaduti da 30 a 60 giorni	6	
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	245	331
<b>TOTALE</b>	<b>5.838</b>	<b>453</b>

I “*crediti verso controllate*” accolgono i saldi dalle stesse trasferiti per le procedure di “IVA di gruppo” e di “Consolidato fiscale” alla Risanamento S.p.A. in qualità di controllante. Sono inoltre ricompresi i crediti dovuti a normali rapporti di natura commerciale di fornitura di prestazioni, sia professionali che di supporto, erogati a normali condizioni di mercato, oltre a riaddebiti di costi sulla base dei contratti infragruppo in essere tra le parti.

La posta “*crediti tributari*” è quasi principalmente composta (286 migliaia di euro) da crediti per IVA.

I “*Crediti verso altri*” sono esposti al netto di un fondo svalutazione di euro 150 mila. Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 38 (Rapporti con parti correlate).

## **NOTA 11 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA’ LIQUIDE EQUIVALENTI**

Le disponibilità liquide ammontano a 49.901 migliaia di euro (di cui 26.530 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 38 (Rapporti con parti correlate)).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 6,2 milioni di euro 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. Tale conto vincolato è stato acquisito a seguito della fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.

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.

Si ricorda infine che tale posta comprende anche euro 3 mila di cassa.

## **NOTA 12 – ATTIVITA’ 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.

Tale posta è stata acquisita a seguito della fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.

## NOTA 13 - 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.

NATURA E DESCRIZIONE	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo degli utilizzi effettuati Coper. perdite	Altro
<b>Capitale</b>	<b>107.690</b>			90.262	
<b>Riserve di capitale</b>					
- sovrapprezzo azioni	0	A B			
- legale	0	B			
- avanzo di fusione	(28.892)	A B C			
- futuro aumento di capitale	0	A B			
- conto capitale	0	A B C			
<b>Riserve di Utili</b>					
- legale	0	B			
- avanzo di fusione	0	A B			
- conto copertura perdite	0	A B			
- utili / perdite a nuovo	(26.141)	A B C			
<b>Strumenti rappresentativi del PN</b>	0	A B			
<b>Totale</b>	<b>52.657</b>			<b>90.262</b>	
<b>Quota non distribuibile</b>			0		
<b>Residuo distribuibile</b>			0		

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

Gli utili di esercizio e/o riserve sono distribuibili non essendo state operate deduzioni extracontabili ai sensi dell'art. 109, 4° comma, lett. b) del TUIR.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 172 comma 5 (già art.123 comma 4) del DPR 917/86, che disciplina il passaggio dalla incorporata all'incorporante dei fondi in sospensione di imposta, prevedendo la ricostituzione di dette poste nel bilancio di quest'ultima, si precisa che nel capitale di Risanamento S.p.A. sono idealmente comprese le seguenti quote di Riserve di rivalutazione già presenti nel Patrimonio netto della Società:

Riserva di rivalutazione Legge 11.2.1952 n. 74: euro 6.516.227

Riserva di rivalutazione Legge 2.12.1975 n. 576: euro 2.849.417

Riserva di rivalutazione Legge 19.3.1983 n. 72: euro 6.787.656

Riserva di rivalutazione Legge 30.12.1991 n. 413: euro 29.060.697

Come indicato nel Decreto-legge dell'8 aprile 2020 n° 23, all'articolo 6 comma 4, si inserisce il prospetto che evidenzia la stratificazione temporale delle perdite maturate negli esercizi:

	DESCRIZIONE	Importo
<b>Capitale</b>		<b>107.690</b>
	perdita anno 2020	(32.760)
	perdita anno 2021	(5.280)
	riserva fusione 2023	(28.892)
	utile anno 2023	11.899
<b>Patrimonio</b>		<b>52.657</b>

Si segnala che tali risultati sono maturati nel corso dei rispettivi esercizi e sono stati portati a nuovo.



## NOTA 14 – PASSIVITA’ FINANZIARIE NON CORRENTI

Il saldo pari a 65 migliaia di euro (contro le 36.665 migliaia di euro del precedente esercizio) è così composto:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso banche	-	36.659	(36.659)
Passività per locazioni finanziarie	65	7	59
<b>TOTALE</b>	<b>65</b>	<b>36.665</b>	<b>(36.600)</b>

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

Come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione “*eventi principali*” il perfezionamento dell’Operazione “Project Starfighter” ha comportato il totale esdebitamento della Società e del Gruppo Risanamento.

Infatti, il corrispettivo della costituzione dei diritti di superficie avvenuto in data 30 giugno 2023, 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 65 mila euro (contro i 7 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 15 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione dell'esercizio è stata la seguente:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo iniziale	1.795	2.022
Incrementi da fusione	224	0
Accantonamento del periodo	164	172
Utilizzi del periodo	(21)	(11)
Attualizzazione	103	(388)
<b>Saldo finale</b>	<b>2.265</b>	<b>1.795</b>

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Project Unit Credit Cost adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2022.

Le ipotesi considerate in sede di valutazione attuariale del Trattamento di Fine Rapporto sono riepilogate nelle seguenti tabelle:

<b>Ipotesi economico - finanziarie</b>	
Tasso annuo di attualizzazione	4,17%
Tasso annuo di inflazione	2,30%
Tasso annuo di incremento TFR	3,225%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%
<b>Ipotesi demografiche</b>	
Decesso	Tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato
Inabilità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Età pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Anticipazioni	2,00%
Turnover	Risanamento S.p.A. 2,00%

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando (ai fondi di previdenza complementare oppure al "Fondo di Tesoreria" gestito dall'INPS).

Ne deriva, pertanto, che l'obbligazione nei confronti dell'INPS, così come le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari, assumono la natura di "Piani a contribuzione definita", mentre le quote iscritte al fondo TFR mantengono, ai sensi dello IAS 19, la natura di "Piani a benefici definiti".

## NOTA 16 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Sono così dettagliati:

	31/12/2022	Variazioni da fusione	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			(176)	0
Fondo rischi ambientali MSG		47.845	930	(9.485)	39.290
Altri fondi	1.558	8.316	841	(2.705)	8.010
<b>TOTALE</b>	<b>1.734</b>	<b>56.161</b>	<b>1.771</b>	<b>(12.366)</b>	<b>47.300</b>

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “*fondo rischi ambientali MSG*” che ammonta a 39.290 migliaia di euro. Come indicato nella colonna “*variazioni da fusione*” tale fondo è stato recepito a valle della fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.

Nell’esercizio è proseguita l’attività di ripristino ambientale già iniziata nel corso del 2021.

Si ricorda che, 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”. Nel corso del 2023 sono proseguite le attività sugli altri lotti così come i sopralluoghi effettuati dagli Enti preposti. In particolare, come concordato, le attività sono presidiate con regolare frequenza da ARPA. Attualmente sono in corso le attività relative alle aree sulle quali saranno realizzate la viabilità principale del nuovo quartiere e l’insediamento commerciale di Esselunga: rispetto al cronoprogramma sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo in quanto l’ottenimento del rinnovo dell’autorizzazione dell’impianto di trattamento (di esclusiva competenza dell’appaltatore) è stato solo parziale per una revisione di pareri operata unilateralmente dagli Enti di controllo, revisione che ha comportato anche il coinvolgimento del Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica e che impedisce il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato.

Inoltre, ulteriori ritardi sono stati accumulati a causa del ritrovamento nei lotti attualmente in lavorazione di Materiale Contenente Amianto (MCA) la cui gestione comporta lavorazioni particolari che non consentono di mantenere l’abituale rapidità dei fronti di scavo.

Per queste ragioni, in sede di Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza del 12 dicembre 2023 è stata ipotizzata l’esecuzione delle attività di bonifica soltanto su una porzione del sito – quella destinata a ospitare le strutture e le attrezzature destinate allo svolgimento della manifestazione olimpica – rinviando il completamento a Olimpiadi terminate.

Nel merito, queste tematiche saranno affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza la cui riunione è stata convocata per il prossimo 9 febbraio 2024.

In seguito alla Deliberazione del Collegio sarà necessario depositare nel corso del primo semestre 2024 una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi.

I predetti ritardi, le nuove lavorazioni richieste dal rinvenimento di situazioni di contaminazione diverse da quelle previste nel POB approvato e le modifiche al piano di sviluppo richieste da LendLease e dagli enti autorizzatori, si tradurranno verosimilmente in una variante al POB (come già anticipato in precedenza).

Pertanto, la situazione sopra indicata potrebbe comportare modifiche alle tempistiche ed alle attività di responsabilità di Risanamento ed eventualmente ai connessi costi.

Allo stato attuale, non sono disponibili informazioni sufficienti a valutare eventuali modifiche ai costi attesi delle attività di bonifica, tenuto anche conto delle garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell'ambito del DFA.

Alla luce di quanto appena esposto, il fondo in essere al 31 dicembre 2023 rappresenta la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in funzione delle eventuali variazioni al POB che dovessero intervenire nei prossimi mesi ovvero di eventuali nuovi elementi tecnici che dovessero emergere nel proseguo delle attività di bonifica.

Infine si ricorda che, in ottemperanza alle obbligazioni previste dal DFA, la gestione operativa e l'esecuzione delle opere di ripristino ambientale sono state affidate alla società del gruppo denominata RI Ambiente S.r.l.

I costi, coperti dal fondo, sostenuti nel corso del 2023 ammontano a circa 9,5 milioni di euro come evidenziato nella tabella alla voce "*decrementi*".

Si rimanda al paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli.

Come indicato nella colonna "*variazioni da fusione*" anche la voce "*altri fondi*" risente di quanto recepito a valle della fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.

Inoltre sempre relativamente agli "*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 era stata accantonata nel precedente esercizio quanto i costi non erano ancora certi nell'an e nel quantum e (ii) nuovi accantonamenti, tra cui si segnalano 675 migliaia di euro a fronte di probabili oneri futuri che non sono ancora certi nell'an e nel quantum.

#### **NOTA 17 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI**

La voce è pari a zero contro i 4 mila euro del precedente esercizio.

## NOTA 18 – PASSIVITA’ FINANZIARIE CORRENTI

Il saldo pari a 4.340 migliaia di euro (di cui 4.294 migliaia in essere con parti correlate) contro le 436.975 migliaia di euro del precedente esercizio è così composto:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
<b>Debiti finanziari (quota a breve termine)</b>			
Debiti verso banche	-	431.711	(431.711)
Passività per locazioni finanziarie	45	21	24
Debiti verso imprese controllate	4.294	5.243	(949)
<b>TOTALE</b>	<b>4.340</b>	<b>436.975</b>	<b>(432.605)</b>

Il valore dei “*debiti verso banche*” è stato interamente azzerato. Si rimanda ai commenti della Nota 14 – Passività finanziarie non correnti.

Si ricorda altresì che, in data 30 giugno 2023, 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*”, pari a 45 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.

I “*debiti verso imprese controllate*” si riferiscono a finanziamenti (sotto forma di conti correnti di corrispondenza) contrattualmente regolati alle condizioni di mercato applicate al Gruppo come indicato nella Nota 38 (Rapporti con parti correlate). Il saldo si è lievemente ridotto rispetto a quello del precedente esercizio.

Le garanzie prestate sono indicate nei conti d’ordine alla Nota 21 cui si rimanda.

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi “I risultati della Capogruppo Risanamento S.p.A.” e “Informazioni sugli strumenti finanziari” ai quali si rimanda.

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l’indebitamento netto esposto in forma tabellare 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).

	euro/000	31.12.23	31.12.22	31.12.21
A. Disponibilità liquide		3	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		49.898	2.464	4.152
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>49.901</b>	<b>2.467</b>	<b>4.156</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		4.294	436.954	6.828
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		46	21	16
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>4.340</b>	<b>436.975</b>	<b>6.844</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>(45.561)</b>	<b>434.508</b>	<b>2.688</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	36.659	420.582
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		65	11	31
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>65</b>	<b>36.670</b>	<b>420.614</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>(45.496)</b>	<b>471.178</b>	<b>423.302</b>

## NOTA 19 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 3.229 migliaia di euro (contro le 54 migliaia di euro al 31 dicembre 2022), è principalmente composta dal debito per Irap per circa 3,1 milioni di euro.

## NOTA 20 – DEBITI COMMERCIALI, PER IMPOSTE, VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Si incrementano, nel complesso, di 51.301 migliaia di euro e sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso fornitori	(14.098)	(2.852)	(11.246)
<b>Debiti commerciali</b>	<b>(14.098)</b>	<b>(2.852)</b>	<b>(11.246)</b>
Verso imprese controllate	(7.652)	(11.866)	4.214
Verso parti correlate	(671)	(656)	(16)
<b>Debiti verso parti correlate</b>	<b>(8.323)</b>	<b>(12.522)</b>	<b>(4.198)</b>
Debiti verso istituti di previdenza	(317)	(144)	(173)
Altre passività correnti	(44.843)	(762)	(44.081)
<b>Debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>(45.159)</b>	<b>(905)</b>	<b>(44.254)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(67.580)</b>	<b>(16.279)</b>	<b>(51.301)</b>

La posta dei “*debiti verso fornitori*” 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 25 “*costi per servizi*”).

La posta “*altre passività correnti*” che è relativa quasi esclusivamente al saldo residuo, al 31 dicembre 2023, di acconti pari a circa 44,6 milioni di euro versati dal fondo Lendlease MSG Heartbeat a valle degli accordi sottoscritti nell’ambito della operazione Project Starfighter a valere (i) sulla cessione della nuda proprietà delle aree di Milano Santa Giulia – il cui prezzo complessivo è pari a circa 71 milioni di euro (ii) sulla cessione, sospensivamente condizionata, degli Uffici facenti parte del complesso La Cittadella (si rimanda alla Nota 2 per maggiori dettagli).

## **NOTA 21 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE**

A seguito del perfezionamento dell'Operazione "Project Starfighter" tutte le garanzie reali sono state totalmente estinte.

Infine, si ricorda che nel corso del mese di dicembre 2022 è stato costituito un conto corrente in pegno a favore di UnipolSai (per 6 milioni di euro) quale controgaranzia alle fidejussioni emesse in ossequio alla Convenzione urbanistica dell'area Milano Santa Giulia. Tale conto è stato acquisito a valle della fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A.

## **NOTA 22 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI**

Le garanzie prestate nell'interesse (i) di Risanamento S.p.A., (ii) delle società del Gruppo (con Risanamento S.p.A. emittente) o (iii) di terzi ma con Risanamento S.p.A. in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a 146.550 migliaia di euro (contro i complessivi 173.390 migliaia di euro del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- euro 146.509 migliaia relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 41 migliaia relative a garanzie e controgaranzie in materia di Iva di Gruppo;

Il principale decremento è relativo alla restituzione della fidejussione (di importo pari a 25 milioni di euro) emessa da Risanamento S.p.A. a favore di Unicredit Leasing a garanzia dei canoni di leasing sull'immobile di via Grosio in Milano; tale immobile è infatti stato riscattato dalla controllata RI. Rental S.r.l. nel corso del mese di dicembre 2023.

Si fa presente che con riferimento alle garanzie rilasciate a favore del Comune di Milano in ossequio alla Convenzione in essere per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione e, tenuto conto dei ritardi ad oggi accumulati per cause comunque non imputabili a Risanamento, si ritiene che allo stato, anche sulla base di pareri legali, non si ravvedono condizioni che possano comportare un rischio di escussione delle sopracitate fidejussioni.



## INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO

Si ricorda preliminarmente che in data 30 giugno 2023 si è perfezionata la fusione per incorporazione della Controllata Milano Santa Giulia S.p.A. con effetti contabili e fiscali a partire dal 1 gennaio 2023.

### NOTA 23 – RICAVI

Il saldo al 31 dicembre 2023 è pari a 595.593 migliaia di euro ed è così composto:

	31/12/2023	31/12/2022
Affitti	221	327
Vendita di immobili	35	
Vendita aree	595.284	
Prestazioni di servizi	53	1.953
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>595.593</b>	<b>2.280</b>

I ricavi relativi agli “*affitti*” sono relativi ad alcuni spazi dell’immobile sito in Torri del Quartesolo concessi in locazione.

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 (acquisita a seguito della fusione sopra indicata) 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 (iii) al prezzo di cessione, pari a 8.814 migliaia di euro, della nuda proprietà di un lotto dell’iniziativa Milano Santa Giulia. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione “*eventi principali*”.

Infine, i ricavi per “*prestazioni di servizi*” per 53 mila euro contro i 1.953 mila del 2022 si riferiscono al corrispettivo contrattualmente riconosciuto da società controllate per i servizi tecnici, contabili, finanziari e fiscali resi dalla struttura.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 33 “Informativa di settore”.

### NOTA 24 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta a 6.240 migliaia di euro (contro le 678 migliaia di euro dell’esercizio 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.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 33 “Informativa di settore”.

## NOTA 25 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022
Bonifiche, urbanizzazioni, manutenzioni e progettazioni	14.881	911
Commissioni su fidejussioni	386	11
Prestazioni amministrative, societarie e di revisione	539	747
Legali e notarili	1.508	149
Emolumenti amministratori e sindaci	699	595
Assicurazioni	501	464
Servizi societari	225	197
Altri servizi	876	783
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>19.615</b>	<b>3.857</b>

Come indicato in precedenza, il raffronto con il 2022, non può prescindere dall'operazione di fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.

La voce più significativa è quella relativa alle “*bonifiche, urbanizzazioni manutenzioni 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 segnalano anche costi “*legali e notarili*” di 1,5 milioni di euro strettamente connessi con l'operazione Starfighter.

La posta “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a 3.436 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate come indicato alla Nota 38 (Rapporti con parti correlate).

## NOTA 26 – COSTI DEL PERSONALE

Sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022
Salari e stipendi	2.409	1.806
Oneri sociali	806	615
Treatmento fine rapporto	164	172
Altri costi	21	41
<b>TOTALE COSTI DEL PERSONALE</b>	<b>3.400</b>	<b>2.636</b>

L'incremento è esclusivamente da ricondurre dall'operazione di fusione per incorporazione della controllata Milano Santa Giulia S.p.A. Infatti, i 7 dipendenti di Milano Santa Giulia S.p.A. (1 dirigente e 6 impiegati e quadri) sono ora in forza a Risanamento S.p.A.

### Consistenza del personale

Anche in virtù di quanto sopra indicato, la consistenza del personale al 31 dicembre 2023 è composta da 29 unità di cui 5 dirigenti e 24 impiegati e quadri.

### NOTA 27 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022
Noleggi	101	100
Altri accantonamenti	1.771	1.005
Imposte e tributi locali	495	311
IVA indetraibile		30
Svalutazioni e perdite su crediti	101	84
Altri	118	93
<b>TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI</b>	<b>2.586</b>	<b>1.623</b>

La posta più significativa “*altri accantonamenti*” accoglie nel 2023 (i) un accantonamento di circa 0,9 milioni di euro a fronte di lavori di bonifica imprevisti (si veda il paragrafo 3.3 della Relazione “eventi principali”) e (ii) un accantonamento di circa 0,7 milioni di euro a fronte di probabili oneri futuri che non sono ancora certi nell'an e nel quantum.

## NOTA 28 – PLUSVALENZE/MINUSVALENZE/SVALUTAZIONI/RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITA' NON RICORRENTI

Sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022
Ripristini di valore di partecipazioni	100	200
	<b>100</b>	<b>200</b>
Svalutazione partecipazioni	(2.320)	(45.300)
Svalutazioni e perdite su cessione immobili	(21.623)	-
	<b>(23.943)</b>	<b>(45.300)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>(23.843)</b>	<b>(45.100)</b>

I “*ripristini di valore*” e le “*svalutazioni partecipazioni*” sono analiticamente indicati alla Nota 4 cui si rimanda.

Le “*svalutazioni e perdite su cessione immobili*” sono analiticamente indicate nelle Note 2 e 3.

## NOTA 29 – PROVENTI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022
Interessi intercompany	121	834
<b>da crediti iscritti nelle immobilizzazioni</b>	<b>121</b>	<b>834</b>
Interessi e commissioni da altri	4.338	337
<b>proventi diversi dai precedenti</b>	<b>4.338</b>	<b>337</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.459</b>	<b>1.171</b>

Gli “*interessi da controllate*” sono diminuiti rispetto al precedente esercizio principalmente a causa di una minor consistenza media dell’esposizione finanziaria delle controllate.

La posta “*interessi e commissioni da altri*” accoglie (i) proventi derivanti dall’accordo di saldo e stralcio del debito verso MPS (3.317 migliaia di euro) come meglio descritto nella Nota 18 “*passività finanziarie correnti*” (ii) interessi attivi sui conti correnti bancari (1.021 migliaia di euro).

## NOTA 30 – ONERI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2023	31/12/2022
Interessi su mutui e finanziamenti	6.571	9.159
Interessi passivi su debiti intercompany	130	120
Altri oneri finanziari e commissioni	290	137
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>6.991</b>	<b>9.416</b>

Si segnala che il perfezionamento dell'operazione Starfighter avvenuto in data 30 giugno 2023 ha comportato il totale esdebitamento della Società e del Gruppo Risanamento, pertanto, gli *“interessi su mutui e finanziamenti”* sono maturati fino alla data del 30 giugno 2023.

Gli *“interessi passivi su debiti intercompany”* sono in linea con il precedente esercizio

Gli oneri finanziari verso parti correlate ammontano complessivamente ad un totale di 5.317 migliaia di euro come indicato alla Nota 38 (Rapporti con parti correlate).

## NOTA 31 – IMPOSTE

Sono così composte:

	31/12/2023	31/12/2022
Imposte dirette	(3.050)	-
Imposte differite	16.338	(1.222)
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>13.338</b>	<b>(1.222)</b>

Le imposte correnti sono interamente riferite a IRAP. Per quanto riguarda le *“imposte differite”* si rimanda alla Nota 8.

## NOTA 32 – RISULTATO NETTO DA ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Si tratta della svalutazione, per un importo di 1,1 milioni di euro, apportata all'opera d'arte *“Sfera di San Leo”* ideata da Arnaldo Pomodoro. Si rimanda alla Nota 12 *“attività destinate alla vendita”* per maggiori dettagli.

## NOTA 33 – INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono di seguito gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi.

Al 31 dicembre 2023 le attività della Società sono suddivise sulla base di 2 settori:

Holding - Partecipazioni  
Investimenti Immobiliari (Trading)

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella

(valori in migliaia)	Holding partecip.		Invest. immobiliari		Non allocati		Consolidato	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ricavi	53	1.953	595.540	327	0	0	595.593	2.280
Variazione delle rimanenze	0	0	(549.169)	0	0	0	(549.169)	0
Altri proventi	0	0	6.208	250	32	428	6.240	678
<b>Valore della Produzione</b>	<b>53</b>	<b>1.953</b>	<b>52.579</b>	<b>577</b>	<b>32</b>	<b>428</b>	<b>52.664</b>	<b>2.958</b>
Acquisti di immobili	0	0	0	0		0	0	0
Costi per servizi	0	0	(16.671)	(806)	(2.944)	(3.051)	(19.615)	(3.857)
Costi del personale	0	0	(229)	0	(3.171)	(2.636)	(3.400)	(2.636)
Altri costi operativi	0	0	(2.419)	(323)	(166)	(1.300)	(2.586)	(1.623)
<b>EBITDA</b>	<b>53</b>	<b>1.953</b>	<b>33.260</b>	<b>(552)</b>	<b>(6.250)</b>	<b>(6.559)</b>	<b>27.063</b>	<b>(5.158)</b>
Ammortamenti	0	0	(855)	0	(173)	(170)	(1.027)	(170)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(2.220)	(45.100)	(21.623)	0		0	(23.843)	(45.100)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(2.167)</b>	<b>(43.147)</b>	<b>10.783</b>	<b>(552)</b>	<b>(6.422)</b>	<b>(6.729)</b>	<b>2.193</b>	<b>(50.428)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto								
Proventi/(oneri) finanziari							(2.532)	(8.245)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>							<b>(339)</b>	<b>(58.673)</b>
Imposte sul reddito del periodo							13.338	(1.222)
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE</b>							<b>12.999</b>	<b>(59.895)</b>
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla							(1.100)	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>							<b>11.899</b>	<b>(59.895)</b>

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2023 sono le seguenti:

(euro/000) - 31.12.2023	Holding partecipazioni	Trading	Importi non allocati	Totale
Totale attività	30.060	103.555	45.669	179.284
Totale passività	(4.294)	(112.577)	(9.756)	(126.627)

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2022 erano le seguenti:

(euro/000) - 31.12.2022	Holding partecipazioni	Trading	Importi non allocati	Totale
Totale attività	535.954	15.880	11.322	563.157
Totale passività	(81.416)	(413)	(361.768)	(443.597)

## NOTA 34 - RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati da Risanamento S.p.A. utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modifica dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Vengono esaminate di seguito le principali variazioni del periodo, specificando le note alle quali si rinvia:

- a) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 2, 3, 9 e 12;
- b) la variazione del periodo è illustrata alle Note 2, 9 e 18;
- c) la variazione del periodo è illustrata alla Note 15 e 16;
- d) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 8;
- e) la variazione del periodo è illustrata alle Nota 9;
- f) la variazione del periodo è illustrata alle Nota 10;
- g) la variazione del periodo è illustrata alla Note 19 e 20;
- h) la variazione del periodo è illustrata alle Nota 3;
- i) la variazione del periodo era relativa a investimenti software dell'esercizio precedente;
- j) la variazione del periodo è illustrata alla Note 4, 5 e 6.
- k) la variazione del periodo è illustrata alla Note 14 e 18;



## NOTA 35 – INFORMATIVA SUI RISCHI

### *Rischio di liquidità*

Il rischio di liquidità si sostanzia nel rischio che le risorse finanziarie di cui la Società può disporre possano non essere sufficienti a coprire tutti gli impegni di pagamento, derivanti sia dalla gestione caratteristica sia da quella finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 31 dicembre 2023, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(4.709)	(101)	(3.924)	(73)	(542)	(69)	
Passività finanziarie	(475.898)		(433.961)	(2.637)	(39.300)		
<b>Totale esposizione al 31 dicembre 2022</b>	<b>(480.607)</b>	<b>(101)</b>	<b>(437.885)</b>	<b>(2.710)</b>	<b>(39.842)</b>	<b>(69)</b>	

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(16.293)	(396)	(4.130)	(1.844)	(923)	(9.000)	
Passività finanziarie	(4.405)		(4.317)	(23)	(41)	(24)	
<b>Totale esposizione al 31 dicembre 2023</b>	<b>(20.698)</b>	<b>(396)</b>	<b>(8.447)</b>	<b>(1.867)</b>	<b>(964)</b>	<b>(9.024)</b>	

Il prospetto “rischio di liquidità” nella riga afferente le “passività finanziarie” evidenzia gli effetti dell'Operazione Starfigther ove si è avuto il totale esdebitamento della Società e del Gruppo Risanamento.

Gli importi residuali sono relativi agli (i) impegni futuri su contratti di leasing (per un totale di 111 migliaia di euro) in ossequio al principio IFRS 16 (ii) dai debiti verso società controllate per 4.294 migliaia di euro (indicate con scadenza inferiore a 6 mesi).

### *Rischio di mercato*

A seguito del perfezionamento dell'Operazione Starfigther, che ha portato al totale esdebitamento della Società e del Gruppo, attualmente non si è esposti al rischio di mercato.

La società non è attualmente esposta neanche al rischio di cambio.

## NOTA 36 – CLASSIFICAZIONE E FAIR VALUE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI (IFRS 7)

Di seguito la classificazione di attività e passività finanziarie così come richiesta dall'IFRS 7, con indicazione separata del fair value.

31-dic-23

	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>Altre attività</b>					
Crediti finanziari verso imprese colleg. e controll.	7.947		7.947		7.947
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	2.341			2.341	2.341
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>49.901</b>		<b>49.901</b>		<b>49.901</b>
<b>Crediti commerciali, vari ed altre attività</b>	<b>7.881</b>		<b>7.881</b>		<b>7.881</b>
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>68.070</b>	<b>-</b>	<b>65.729</b>	<b>2.341</b>	<b>68.070</b>
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>Debiti commerciali, vari ed altre passività</b>		<b>67.580</b>	<b>67.580</b>		<b>67.580</b>
<b>Altre passività non correnti (depositi cauzionali)</b>					
Passività finanziarie		4.405	4.340	65	4.405
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>71.985</b>	<b>71.920</b>	<b>65</b>	<b>71.985</b>

31-dic-22

	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
<b>ATTIVITA'</b>					
<b>Altre attività</b>					
Crediti finanziari verso imprese colleg. e controll.	61.951		61.951		61.951
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	69			69	69
<b>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>2.466</b>		<b>2.466</b>		<b>2.466</b>
<b>Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti</b>	<b>9.375</b>		<b>9.375</b>		<b>9.375</b>
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>73.861</b>	<b>-</b>	<b>73.792</b>	<b>69</b>	<b>73.861</b>
<b>PASSIVITA'</b>					
<b>Debiti commerciali, vari ed altre passività</b>		<b>16.278</b>	<b>16.278</b>		<b>16.278</b>
<b>Altre passività non correnti (depositi cauzionali)</b>					
Passività finanziarie		473.640	436.975	36.665	473.186
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>489.918</b>	<b>453.253</b>	<b>36.665</b>	<b>489.464</b>

In relazione agli strumenti finanziari rilevati al fair value, il principio IFRS, in seguito all'emendamento emesso dallo IASB nel marzo 2009, richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività dei dati di input utilizzati nella valutazione. In particolare, l'emendamento definisce tre livelli di *fair value*:

Livello 1 – se lo strumento finanziario è quotato in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano ininput

parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni dello strumento stesso  
Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato.

Non vi sono al 31 dicembre 2023 attività o passività finanziarie valutate al *fair value*.

## NOTA 37 – CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Ai sensi dell'art. 149-duodeces del Regolamento Emittenti Consob i corrispettivi di revisione contabile e dei servizi diversi dalla revisione contabile riconosciuti alla Società EY S.p.A. Gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese, della rivalutazione Istat e del contributo Consob.

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Importo
Revisione	EY (1)	Capogruppo	208
Altri servizi (2)	EY	Capogruppo	3
			<b>211</b>

(1): In tale posta sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A.

(2): In tale posta sono contenuti gli altri servizi svolti in ottemperanza di leggi o regolamenti.

Per i compensi pertinenti alle società del Gruppo si rimanda alle informazioni fornite nell'omonima sezione della Nota al Bilancio Consolidato.

## NOTA 38 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e correlate. Per completezza si segnala come tali importi siano esposti al netto delle eventuali svalutazioni apportate nonché delle eventuali rinunce a crediti effettuate dalla Società per ricapitalizzare alcune Controllate.

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

**31/12/2023**  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	7.947		1.522		(4.294)	(7.652)
Società Correlate (Istituti di		26.530	10			(671)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>7.947</b>	<b>26.530</b>	<b>1.532</b>		<b>(4.294)</b>	<b>(8.323)</b>

**31/12/2022**  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	61.951		3.146		(5.243)	(11.866)
Società Correlate (Istituti di		2.441	10	(36.659)	(316.991)	(656)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>61.951</b>	<b>2.441</b>	<b>3.156</b>	<b>(36.659)</b>	<b>(322.234)</b>	<b>(12.522)</b>

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

**31/12/2023**  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate		53	(2.621)	122	(130)
Società Correlate (Istituti di credito)			(815)	661	(5.187)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>		<b>53</b>	<b>(3.436)</b>	<b>783</b>	<b>(5.317)</b>

**31/12/2022**  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.953			834	(120)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1)		(7.356)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>1.953</b>		<b>(1)</b>	<b>834</b>	<b>(7.476)</b>

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

Come previsto dall'art. 123 ter del D.Lgs 58/98 ("TUF") le informazioni relative ai compensi degli amministratori, sindaci, direttori generali e dirigenti con responsabilità strategiche sono state rappresentate nella specifica relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e depositata contestualmente al presente bilancio.

### **NOTA 39 – EVENTI SUCCESSIVI**

Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell'attività dell'impresa e agli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, si rinvia al contenuto della Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
(Firmato Dott. Claudio Roberto Calabi)

Prospetti dell'ultimo Bilancio Annuale approvato di Milano Santa Giulia S.p.A. fusa per incorporazione nel corso dell'esercizio 2023:

<b>MILANO SANTA GIULIA S.p.A.</b>			
<b>ATTIVO</b>	<b>31-dic-22</b>	<b>31-dic-21</b>	<b>Delta</b>
<b>B Immobilizzazioni</b>	<b>36.804.458</b>	<b>38.546.056</b>	<b>-1.741.598</b>
<b>I Immateriali</b>	<b>10.046</b>	<b>5.438</b>	<b>4.608</b>
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	10.046	5.438	4.608
<b>II Materiali:</b>	<b>35.912.465</b>	<b>37.615.751</b>	<b>-1.703.286</b>
1) Terreni e fabbricati	30.477.630	32.186.656	-1.709.026
4) Altri beni materiali	3.434.835	3.429.095	5.740
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000.000	2.000.000	0
<b>III Finanziarie:</b>	<b>881.947</b>	<b>924.867</b>	<b>-42.920</b>
1) Partecipazioni in:	867.015	902.015	-35.000
a) imprese controllate	867.015	902.015	-35.000
2) Crediti:	14.932	22.852	-7.920
d-bis) altri crediti	14.932	22.852	-7.920
<b>C Attivo circolante</b>	<b>648.783.537</b>	<b>665.386.785</b>	<b>-16.603.248</b>
<b>I Rimanenze</b>	<b>611.351.649</b>	<b>611.190.669</b>	<b>160.980</b>
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	611.336.100	611.122.959	213.141
5) Acconti	15.549	67.710	-52.161
<b>II Crediti</b>	<b>30.678.408</b>	<b>53.301.143</b>	<b>-22.622.735</b>
1) Verso Clienti	9.074.861	29.979.330	-20.904.469
entro 12 mesi	9.074.861	29.979.330	-20.904.469
4) Vs imprese controllanti	9.942.376	5.120.839	4.821.537
entro 12 mesi	9.942.376	5.120.839	4.821.537
5-bis) Crediti tributari	435.773	1.498.778	-1.063.005
entro 12 mesi	435.773	1.498.778	-1.063.005
5-ter) Imposte anticipate	9.261.923	9.261.923	0
oltre 12 mesi	9.261.923	9.261.923	0
5-quater) Vs altri	1.963.475	7.440.273	-5.476.798
entro 12 mesi	1.963.475	7.440.273	-5.476.798
<b>IV Disponibilità Liquide</b>	<b>6.753.480</b>	<b>894.973</b>	<b>5.858.507</b>
1) Depositi bancari e postali	6.752.822	894.480	5.858.342
3) Denaro e valori in cassa	658	493	165
<b>D Ratei e risconti</b>	<b>729.085</b>	<b>869.306</b>	<b>-140.221</b>
<b>Totale Attivo</b>	<b>686.317.080</b>	<b>704.802.147</b>	<b>-18.485.067</b>

# MILANO SANTA GIULIA S.p.A.

PASSIVO	31-dic-22	31-dic-21	Delta
<b>A Patrimonio netto</b>	<b>414.592.556</b>	<b>452.997.579</b>	<b>-38.405.023</b>
I Capitale	139.041	139.041	0
II Riserva sovrapprezzo azioni/quote	30.959	30.959	0
IV Riserva legale	171.482	171.482	0
VI Altre riserve	452.656.097	463.825.372	-11.169.275
IX Utile(perdita) d'esercizio	-38.405.023	-11.169.275	-27.235.748
<b>B Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>89.771.592</b>	<b>101.807.099</b>	<b>-12.035.507</b>
2) per imposte, anche differite	27.959.938	27.959.938	0
4) altri	61.811.654	73.847.161	-12.035.507
<b>C Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>262.673</b>	<b>539.751</b>	<b>-277.078</b>
<b>D Debiti</b>	<b>176.541.751</b>	<b>146.448.823</b>	<b>30.092.928</b>
3) Debiti verso soci per finanziamenti entro 12 mesi	59.580.684	26.959.167	32.621.517
entro 12 mesi	59.580.684	26.959.167	32.621.517
4) Debiti verso banche entro 12 mesi	96.044.557	93.420.959	2.623.598
entro 12 mesi	96.044.557	6.589.600	89.454.957
oltre 12 mesi	0	86.831.359	-86.831.359
6) Acconti entro 12 mesi	12.000.000	12.000.000	0
entro 12 mesi	12.000.000	12.000.000	0
7) Debiti verso fornitori entro 12 mesi	6.706.506	12.074.214	-5.367.708
entro 12 mesi	6.706.506	12.074.214	-5.367.708
9) Debiti verso imprese controllate entro 12 mesi	65.390	67.890	-2.500
entro 12 mesi	65.390	67.890	-2.500
11) Debiti verso controllanti entro 12 mesi	1.889.000	1.425.000	464.000
entro 12 mesi	1.889.000	1.425.000	464.000
12) Debiti tributari entro 12 mesi	3.621	12.927	-9.306
entro 12 mesi	3.621	12.927	-9.306
13) Debiti Vs istituti previdenz. e di sicurez. Soc. entro 12 mesi	27.686	48.375	-20.689
entro 12 mesi	27.686	48.375	-20.689
14) Altri debiti entro 12 mesi	224.307	440.291	-215.984
entro 12 mesi	224.307	440.291	-215.984
<b>E Ratei e risconti</b>	<b>5.148.508</b>	<b>3.008.895</b>	<b>2.139.613</b>
<b>Totale Passivo</b>	<b>686.317.080</b>	<b>704.802.147</b>	<b>-18.485.067</b>



## MILANO SANTA GIULIA S.p.A.

CONTO ECONOMICO	31-dic-22	31-dic-21	Delta
<b>A Valore della produzione</b>	<b>929.074</b>	<b>551.723</b>	<b>377.351</b>
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.387	58.197	-15.810
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e prodotti finiti	213.141	286.608	-73.467
5) Altri ricavi e proventi	673.546	206.918	466.628
<b>B Costi della produzione</b>	<b>-37.012.065</b>	<b>-10.639.868</b>	<b>-26.372.197</b>
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-3.535	-1.282	-2.253
7) Per servizi	-7.249.752	-7.179.427	-70.325
8) Per godimento di beni di terzi	-29.216	-26.141	-3.075
9) Per il personale	-1.121.454	-1.374.257	252.803
a) Salari e stipendi	-764.420	-952.181	187.761
b) Oneri sociali	-242.544	-314.852	72.308
c) Trattamento di fine rapporto	-86.620	-82.605	-4.015
e) Altri costi per il personale	-27.870	-24.619	-3.251
10) Ammortamenti e svalutazioni	-1.778.968	-1.720.050	-58.918
a) Amm.delle immobilizz. immateriali	-5.023	-6.679	1.656
b) Amm.delle immobilizz.materiali	-1.714.351	-1.713.371	-980
d) Sval.crediti compresi nell'attivo circ. e nelle disp.liquide	-59.594	0	-59.594
13) Altri accantonamenti	-26.470.000	0	-26.470.000
14) Oneri diversi di gestione	-359.140	-338.711	-20.429
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>-36.082.991</b>	<b>-10.088.145</b>	<b>-25.994.846</b>
<b>C Proventi ed oneri finanziari</b>	<b>-2.287.032</b>	<b>-1.021.130</b>	<b>-1.265.902</b>
16) Altri proventi finanziari:	294.416	883.252	-588.836
d) proventi diversi dai precedenti	294.416	883.252	-588.836
- da altri	294.416	883.252	-588.836
17) Interessi passivi e altri oneri finanziari:	-2.581.448	-1.904.382	-677.066
- verso controllanti	-804.898	-359.972	-444.926
- verso altri	-1.776.550	-1.544.410	-232.140
<b>D Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>	<b>-35.000</b>	<b>-60.000</b>	<b>25.000</b>
19) Svalutazioni:	-35.000	-60.000	25.000
a) di partecipazioni	-35.000	-60.000	25.000
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-38.405.023</b>	<b>-11.169.275</b>	<b>-27.235.748</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate	0	0	0
- imposte differite	0	0	0
<b>21) Utile (Perdite) dell'esercizio</b>	<b>-38.405.023</b>	<b>-11.169.275</b>	<b>-27.235.748</b>

## 5.7 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971/1999

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

3. I sottoscritti Claudio Calabi, in qualità di Presidente, e Silvio Di Loreto, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, di Risanamento S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58:

- L'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- L'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2023.

4. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente, tenuto conto delle informazioni acquisite nell'odierno Consiglio di Amministrazione in merito alle azioni intraprese e dettagliatamente descritte nella Relazione sulla gestione intese a mantenere l'equilibrio economico e finanziario.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Milano, 5 febbraio 2024

Il Presidente e  
Amministratore Delegato

\_\_\_\_\_  
(Firmato Claudio Roberto Calabi)

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

\_\_\_\_\_  
(Firmato Silvio Di Loreto)

## **5.8 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**SUL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023**  
**DI RISANAMENTO S.P.A.,**  
**REDATTA AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/1998 E DELL'ART. 2429 COMMA 2 C.C.**

Signori Azionisti,

il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 2, c.c., riferisce all'Assemblea degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023.

Il bilancio del detto esercizio, corredato del prospetto dei Movimenti del Patrimonio netto e del Rendiconto finanziario, evidenzia l'utile di euro 11,9 milioni a fronte della perdita di euro 59,9 milioni dello scorso esercizio.

Il bilancio di Risanamento è stato redatto in base ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente alle interpretazioni dell'IFRIC e del precedente SIC ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio in esame ha svolto l'attività di vigilanza nel rispetto delle previsioni di legge e in osservanza dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e delle raccomandazioni CONSOB in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale.

Il Collegio, nella sua attuale composizione, è stato nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2022 e resterà in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024.

Il Collegio Sindacale ha verificato la propria adeguatezza in termini di funzionamento e composizione, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e dell'attività svolta dalla Società, accertando l'idoneità dei propri componenti a svolgere le funzioni in termini di sussistenza dei requisiti di professionalità e onorabilità, di disponibilità di tempo e di indipendenza.

Si ricorda che, a seguito dell'emanazione del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge anche le funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile.

Il Collegio sindacale non ha compiti di controllo contabile. Il bilancio è sottoposto alla revisione legale dei conti per gli anni 2021 – 2029 di EY S.p.A., alla quale l'assemblea del 19 aprile 2021 ha affidato detto incarico.

Risanamento S.p.A., in quanto holding del Gruppo Risanamento, redige anche il bilancio consolidato. Poiché il revisore legale della Società capogruppo assume rilievo quale revisore principale del Gruppo Risanamento, l'incarico di revisione contabile è stato conferito a EY S.p.A. anche dalle principali Società ricomprese nel Gruppo, la maggior parte delle quali, quindi, è soggetta alla revisione legale dei conti da parte di EY, di portata differenziata in ragione della loro significatività.

Il Collegio ricorda che Intesa Sanpaolo S.p.A. risulta essere l'azionista di riferimento con il 48,88% dei diritti di voto e, pertanto, ricorrendo i presupposti previsti dall'IFRS 10 per il controllo, Risanamento S.p.A. permane nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A..

La Società, peraltro, non ha ricevuto indirizzi gestionali tali da dar luogo all'applicazione dell'art. 2497 e seguenti c.c. e non risulta, quindi, sottoposta all'altrui direzione e coordinamento.

Il Collegio ha svolto le proprie attività dando corso alle verifiche ritenute via via opportune, secondo un approccio risk based, volto a intercettare gli elementi di maggiore criticità con una frequenza di intervento proporzionale alla rilevanza del rischio percepito.

L'esercizio dell'attività di controllo è avvenuto mediante una interazione e interlocuzione costante, trasversale e sistematica con gli attori del sistema di controllo interno, essenzialmente attraverso:

- riunioni periodiche volte ad acquisire informazioni, dati, note e relazioni dal confronto con il Presidente, il Direttore Generale e la Funzione Audit;

- la partecipazione alle riunioni degli organi sociali ed in particolare del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea;
- lo scambio informativo periodico con la società di revisione, anche ai sensi di quanto previsto dalla normativa;
- gli incontri con i responsabili e gli altri esponenti delle diverse funzioni aziendali ai fini dell'analisi delle altre tematiche di competenza del Collegio Sindacale ed in particolare la funzione Amministrazione e Bilancio;
- l'acquisizione di informazioni e report periodici da parte dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231 del 2001, per quanto di interesse ai fini dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale.

Più in dettaglio, il Collegio sindacale con riferimento alle attività svolte nel corso dell'esercizio – anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive modificazioni e integrazioni (“Comunicazione sui contenuti della relazione del collegio sindacale all’assemblea di cui agli artt. 2429, comma 3, del cod. civ. e 153, comma 1, del D.Lgs.58/98 - Scheda riepilogativa dell'attività di controllo svolta dai collegi sindacali”) - riferisce quanto segue.

1. Sulla base delle informazioni ricevute e delle apposite analisi condotte abbiamo accertato la conformità alla legge, allo statuto sociale e ai principi di corretta amministrazione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Abbiamo verificato che tali operazioni non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della Società. Il Collegio Sindacale valuta complessivamente adeguate le informazioni rese dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, approvati dal Consiglio nella seduta del 5 febbraio 2024, in ordine alle operazioni poste in essere nell'esercizio ed in particolare modo con riguardo alla complessa operazione tra Gruppo Risanamento, Gruppo Lendlease e Creditori (ceto bancario ed alcuni loro aventi causa)

denominata *Project Starfighter* avente ad oggetto l'iniziativa di sviluppo immobiliare Milano Santa Giulia.

2. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato nel corso dell'esercizio 2023 e successivamente alla chiusura dello stesso operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate (incluse società del Gruppo), anche ai sensi delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 (“Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'art. 116 del TUF - Richieste ai sensi dell'art 114, comma 5, del D.Lgs. 58/98”).

Con riferimento alle operazioni di natura ordinaria poste in essere con società del Gruppo e con parti correlate (descritte dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, cui si rimanda anche per quanto attiene la natura delle operazioni poste in essere e per i criteri di determinazione dei corrispettivi ad essa afferenti), queste risultano congrue e rispondenti all'interesse della Società.

Il Collegio dà atto che in relazione a quanto disposto dall'art. 2391-bis del Codice Civile ed in recepimento delle disposizioni di cui al Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni — “Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate”, la Società si è dotata di una procedura in materia di operazioni con parti correlate. Il Consiglio ha istituito, sin dal 25 novembre 2010, un apposito Comitato all'interno del Consiglio di Amministrazione ed ha adottato una procedura per la disciplina delle operazioni con Parti Correlate che definisce le operazioni di maggiore rilevanza che devono essere approvate dal Consiglio di Amministrazione, previo parere motivato favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate. La procedura è stata rivista per tenere conto degli adeguamenti previsti dalla Delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2020, ed è stata approvata dal Consiglio in data 10 giugno 2021, previo parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate. Il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 2391-bis, c.2 C.C., ha vigilato sull'applicazione della suddetta procedura.

3. La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A. ha rilasciato, in data odierna, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 di Risanamento S.p.A. in cui attesta che *“il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38”* e che *“la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d’esercizio di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.”*

La società incaricata della revisione legale dei conti, tra gli aspetti chiave della revisione contabile, ha evidenziato: l’operazione Starfighter e gli accordi con il Gruppo Lendlease e con gli istituti di credito; la valutazione del portafoglio immobiliare; il Fondo rischi ambientali e l’impegno alla realizzazione delle opere infrastrutturali.

Sempre in data odierna, la società incaricata della revisione legale dei conti ha altresì rilasciato, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 del Gruppo Risanamento in cui attesta che *“il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38”* e che *“la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge”*. Anche nella



relazione al bilancio consolidato la società incaricata della revisione legale dei conti ha elencato gli aspetti chiave della revisione contabile sopra riportati.

4. Nel corso dell'esercizio 2023 non è stata presentata al Collegio Sindacale alcuna denuncia ex art. 2408 cod. civ..
5. Il Collegio Sindacale non ha conoscenza di esposti di cui fare menzione all'Assemblea.
6. Il Collegio Sindacale, nel suo ruolo di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione legale, nel corso dell'esercizio 2023 ha:
  - a) verificato e monitorato l'indipendenza della Società di Revisione, a norma dell'art.19, co. 1, lett. e) del D.Lgs. 39/2010, come modificato dal D.Lgs.135/2016;
  - b) esaminato la relazione di trasparenza e la relazione aggiuntiva, redatte dalla Società di Revisione in osservanza dei criteri di cui al Reg. UE 537/2014, rilevando che, sulla base delle informazioni acquisite, non sono emersi aspetti critici in relazione all'indipendenza della Società di Revisione;
  - c) ricevuto esplicita conferma dalla Società di Revisione circa la sussistenza del requisito dell'indipendenza da parte della stessa. La dichiarazione relativa all'indipendenza per il periodo dall'1 gennaio 2023 al momento del rilascio della relazione è stata inclusa, ai sensi dell'art. 11, co. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014, nella suddetta relazione aggiuntiva;
  - d) ha preso atto che dalle relazioni emesse dalla Società di revisione non emergono carenze significative del sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e del sistema contabile della Società;
  - e) discusso con la Società di revisione dei rischi per la sua indipendenza e delle misure adottate per mitigarli, ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. b) del Reg. UE 537/2014. I corrispettivi di competenza dell'esercizio per la revisione contabile e per i servizi diversi riconosciuti da Risanamento S.p.A. alla società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A., unitamente ai compensi relativi a servizi di

revisione e non, riconosciuti dalle altre società del Gruppo, sono elencati nel prospetto di seguito riportato. Si segnala che gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese, della rivalutazione Istat, e del contributo Consob.

SERVIZIO		DESTINATARIO	IMPORTO
Revisione	EY S.p.A.	Capogruppo (1)	208
		Controllate	44
Altri servizi (2)	EY S.p.A.	Capogruppo	3
		Controllate	2
			<b>257</b>

*In particolare, al punto (1) della tabella sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A., mentre al punto (2) sono contenuti gli altri servizi svolti in ottemperanza di leggi o regolamenti.*

Tenuto conto della natura degli incarichi conferiti e dei relativi compensi corrisposti a EY S.p.A. da parte di Risanamento S.p.A. e delle società del Gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in tema di indipendenza di EY S.p.A..

7. Secondo quanto riportato dagli Amministratori nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni (“Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti”, cd. “Regolamento Emittenti”) e secondo quanto riferito da EY S.p.A. il Collegio non è a conoscenza di incarichi di qualsiasi natura a soggetti legati a EY S.p.A. da rapporti continuativi conferiti da Risanamento o da altre società controllate del Gruppo, salvo quanto riportato al punto 6 che precede.
8. Nell’ambito delle sue funzioni, il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni dell’Assemblea degli Azionisti e del Consiglio di Amministrazione, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento degli organi societari nonché il rispetto dei principi della corretta amministrazione.

Nel corso del 2023 il Consiglio di Amministrazione si è riunito 21 volte; il Comitato Controllo e Rischi si è riunito 4 volte, il Comitato per le Remunerazioni ha svolto 2 incontri e il Comitato Operazioni Parti Correlate si è riunito 3 volte.

Il Collegio sindacale, nel medesimo anno, si è riunito 6 volte ed ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione nonché a quelle del Comitato Controllo e Rischi.

Nel corso delle riunioni consiliari, sono stati adempiuti gli obblighi di informativa periodica al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale previsti agli artt. 2381 cod. civ, e 150 D.Lgs. 58/1998.

9. Sempre nell'ambito delle sue funzioni, il Collegio Sindacale in data 4 aprile 2023 ha formulato le proprie osservazioni alla relazione ex 2446 codice civile predisposta dagli Amministratori, contenente la proposta di coprire integralmente le perdite accertate al 31 dicembre 2023, al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 oggetto di sospensione ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020, convertito con mod. dalla L. n. 40/2020, mediante riduzione del capitale sociale della Società per Euro 90.262.271,88 e pertanto da Euro 197.951.784,08 a Euro 107.689.512,20, senza annullamento di azioni.
  
10. Il Collegio Sindacale ha preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Responsabile di Internal Audit e con il Comitato Controllo e Rischi, nonché con i responsabili della Società incaricata della revisione legale dei conti ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti.  
Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento tramite l'acquisizione di informazioni dai Responsabili delle competenti funzioni aziendali, gli incontri e gli scambi di informazioni con la Società incaricata della revisione legale dei conti, nonché mediante ripetuti scambi di informazioni con i

Collegi Sindacali delle società controllate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Con particolare riguardo ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs. 231/2001, il Collegio Sindacale riferisce che l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001, istituito sin dal 30 novembre 2006, nella sua attuale composizione è stato nominato dal Consiglio di amministrazione del 22 aprile 2021 e verrà a scadere con l'approvazione del presente bilancio. Il predetto Organismo di Vigilanza ha garantito un'adeguata informativa, sulle attività svolte nel corso dell'esercizio 2023, senza segnalare fatti o situazioni che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.

11. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, nonché, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ai sensi dell'art. 19, co. 1, lett. b), D.Lgs. 39/2010, sull'efficacia del sistema di controllo interno e di revisione interna. L'attività di vigilanza è stata condotta attraverso (i) le informazioni ricevute in occasione degli incontri periodici intercorsi con il Responsabile di *Internal Audit*; (ii) i flussi informativi dal Comitato Controllo e Rischi (e, in particolare, mediante l'esame della Relazione sull'attività svolta, nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi); (iii) le informazioni fornite dall'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001, con particolare riguardo a quelle riportate nei relativi documenti di informativa periodica; (iv) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A.; (v) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, mediante ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale fa presente che la Società (i) opera in conformità alle previsioni introdotte dalla Legge 262/2005, avendo nominato il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e avendo adottato le relative linee guida operative; (ii) ha istituito la funzione di *Internal Audit*, priva di legami di dipendenza dalle

funzioni operative, che è impegnata nell'individuare eventuali criticità del sistema di controllo interno, riferendone prontamente al Comitato Controllo e Rischi.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari è il Dott. Silvio Di Loreto, dirigente della società con funzioni di responsabile in area amministrativa, riconfermato alla detta funzione dal Consiglio di Amministrazione del 22 aprile 2021.

Inoltre, “al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo status di società quotata e le dinamiche di business le impongono, la Società ha adottato un modello di gestione integrata dei rischi che si ispira a standard riconosciuti a livello internazionale in ambito di Enterprise Risk Management (ERM). Tale modello "ERM" è diretto a supportare l'Alta Direzione nell'individuazione dei principali rischi aziendali e delle modalità attraverso cui essi sono gestiti, nonché a definire le modalità attraverso cui organizzare il sistema dei presidi a tutela dei suddetti rischi".

L'analisi circa l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno, nonché la corretta gestione dei rischi è stata condotta avuto riguardo al contesto operativo della società. Il Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2023 ha operato sulla base delle Linee Guida per il biennio 2023/2024 che prevedono sostanzialmente la valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia e degli ulteriori asset minori, approvate nella riunione del 2 febbraio 2023, sulle quali si poggia il piano industriale contenuto nel piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 Codice della crisi, approvato dal Consiglio di amministrazione il 21 marzo 2023 ed attestato dal Dott. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.

Il predetto piano industriale consta delle 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;

(4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.

Le analisi del profilo di rischio dell'operatività vengono portate avanti con l'ausilio dell'*Internal Audit* e si inseriscono nel processo di costante implementazione ed aggiornamento del sistema di controllo interno da sempre raccomandato dal Collegio Sindacale. Per quanto sopra, anche alla luce dell'attività di vigilanza svolta e tenuto anche conto della valutazione di adeguatezza del sistema di controllo interno formulata dal Consiglio di Amministrazione e dal Comitato Controllo e Rischi, nonché dei risultati delle attività della funzione di *Internal Audit*, il Collegio Sindacale segnala, per quanto di propria competenza, che non sono emersi elementi tali da far dubitare dell'adeguatezza e dell'efficacia del sistema di controllo interno complessivamente inteso.

12. Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: (i) le informazioni acquisite nel corso degli incontri intercorsi con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nonché mediante l'esame delle attestazioni da questi rilasciate congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 154-bis, co. 5, D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", ed.

“Regolamento Emittenti”); (ii) l’ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti; (iii) l’esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A.; (iv) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, nel corso dei ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell’art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale ha altresì preso atto che la Relazione finanziaria annuale è stata redatta e messa a disposizione nel formato elettronico adottato con il Regolamento Delegato della Commissione Europea n. 815/2019 (“Regolamento ESEF”), che si articola in due sottosistemi:

- il linguaggio XHTML, cioè il linguaggio generale di redazione dell’intera relazione;
- il linguaggio XBRL, cioè il linguaggio per la marcatura di specifiche informazioni contenute nel consolidato.

La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A, nella propria Relazione ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, attesta che *“il bilancio d’esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato” (UE) 2019/815.*

Il Collegio, alla luce dell’attività di vigilanza svolta, ritiene, per quanto di propria competenza, che il sistema amministrativo-contabile sia sostanzialmente adeguato e affidabile ai fini della corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

Con particolare riferimento all’attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria, il Collegio Sindacale, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dà atto che la Società incaricata della revisione legale dei conti, nella relazione aggiuntiva prevista dall’art. 11 del Reg. UE 537/2014 e nell’ambito degli scambi di informazioni, ha comunicato al Collegio Sindacale che le verifiche svolte sul sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria non hanno individuato carenze significative.

13. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell'art. 114, co. 2, D.Lgs. 58/1998, ritenendole idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

14. Nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale ha incontrato periodicamente gli esponenti della Società incaricata della revisione legale dei conti al fine di scambiare con gli stessi i dati e le informazioni rilevanti ai sensi dell'art. 150, co. 3, D.Lgs. 58/1998. Inoltre, per quanto concerne il dovere di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali e consolidati, di cui all'art. 19, co. 1, lett. c), D.Lgs. 39/2010 come modificato dal Reg. UE 537/2014, il Collegio Sindacale, tenuto anche conto delle interpretazioni fornite dai più autorevoli organismi rappresentativi delle professioni contabili e delle imprese quotate, in coerenza con quanto già effettuato nel corso dei precedenti esercizi, ha adempiuto a tale dovere di vigilanza, richiedendo alla Società incaricata della revisione legale dei conti, nell'ambito degli incontri intercorsi, di illustrare l'approccio di revisione adottato, i fondamentali aspetti del proprio piano di lavoro, nonché le principali evidenze riscontrate nelle verifiche svolte.

Sulla base delle informazioni ricevute dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, non sono emersi fatti, circostanze o irregolarità che debbano essere segnalati nella presente Relazione.

15. La Società aderisce al Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria (il "Codice di Corporate Governance").

Il Collegio sindacale ha vigilato sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal citato codice, cui la società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi, come dettagliatamente descritto nella Relazione sul Governo Societario per l'esercizio 2023.

Il Consiglio di amministrazione della Società, nominato dall'Assemblea in data 19 aprile 2021, si compone di cinque membri, dei quali un amministratore esecutivo e



quattro amministratori non esecutivi e rispetta le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di equilibrio tra i generi.

In data 27 aprile 2023 l'assemblea degli Azionisti, a seguito delle dimissioni rassegnate in data 27 febbraio 2023 dal Dott. Franco Carlo Papa, ha deliberato, su proposta di candidatura individuale dell'azionista Unicredit S.p.A., la nomina a Consigliere di amministrazione del Dott. Gian Marco Nicelli. Egli resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'assemblea che approverà il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023, con il medesimo compenso annuo previsto per gli altri Consiglieri.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento che il Consiglio di Amministrazione si è dato per valutare l'indipendenza dei propri Consiglieri.

Con riguardo ai componenti del Collegio Sindacale, si dà atto che lo stesso ha verificato il rispetto del limite di cumulo degli incarichi previsto dall'art. 144-*terdecies* del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", ed. "Regolamento Emittenti").

Inoltre, il Collegio fa presente che la Società in coerenza con il quadro normativo di riferimento in tema di market abuse, ha da tempo adottato la procedura per la gestione e la comunicazione di informazioni privilegiate e per l'istituzione dell'elenco delle persone che vi hanno accesso, nonché la procedura sull'Internal Dealing che disciplina i termini e le modalità della comunicazione al mercato delle operazioni di acquisto o vendita di azioni Risanamento, o di altri strumenti finanziari collegati a tali azioni, poste in essere dai soggetti che la procedura stessa identifica come "Persone Rilevanti" di Risanamento.

La Società, anche per conto delle sue controllate, ha adottato la procedura sulla gestione del Whistleblowing e introdotto la piattaforma relativa, come disposto dal DLGS n. 24 del 10 marzo 2023 di recepimento della Direttiva UE 2019/1937.

Ed ancora, anche per conto delle sue controllate, ha aggiornato le policy interne ed i relativi documenti a corredo, conformemente a quanto richiesto dal Regolamento UE 679/2016 GDPR.

Infine, si fa presente che il Consiglio di Amministrazione a decorrere dal 2021 ha istituito al proprio interno il Comitato Sostenibilità con ruoli propositivi e consultivi per la supervisione delle questioni di sostenibilità connesse all'esercizio dell'attività dell'impresa. Con riferimento alle tematiche di sostenibilità esso ha anche un ruolo propositivo, concorrendo ad assicurare un miglior presidio dei rischi di sostenibilità, precisandosi che in ragione dei propri parametri dimensionali, Risanamento è esentata dalla rendicontazione prevista dal D.Lgs. 254/2016, come di seguito evidenziato, cui non aderisce neppure volontariamente. Nel corso del 2023, il detto Comitato si è riunito una volta.

Con riguardo alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n.254/2016, con cui è stata attuata nel nostro ordinamento la direttiva 2014/95/UE, il Collegio Sindacale segnala che il Consiglio di Amministrazione ha accertato che Risanamento S.p.A, sia a livello individuale che consolidato, non possiede le caratteristiche dimensionali che la possano qualificare come impresa di grande dimensione e che non risulta, pertanto, allo stato soggetta a tali obblighi di comunicazione.

Si ricorda, infine, che la Società ha esercitato l'opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale.

Per tutto quanto sopra, dall'attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio Sindacale, non sono emersi fatti significativi suscettibili di menzione nella presente Relazione.

Da ultimo, il Collegio ripercorre qui di seguito le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio in esame.

Il 2023 ha sancito il perfezionamento dell'operazione denominata Project Starfighter.

Il Consiglio di Amministrazione 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 attestato di risanamento ex art. 56 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza ("CCII") - ha consentito, tra l'altro, 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 all'attività di bonifica dell'area di intervento, sia alla realizzazione delle opere infrastrutturali legate all'evento olimpico.

In data 22 marzo 2023, le rispettive parti hanno sottoscritto 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.

Nel corso del mese di giugno 2023 si sono definiti e perfezionati i predetti accordi sottostanti

Il 30 giugno, a cura del Notaio Dott.ssa Carlotta Marchetti, sono stati sottoscritti gli atti 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.

Il trasferimento dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia (eccezion fatta per i c.d. lotti Arena ed Esselunga, già ceduti a quest'ultima e ad Eventim) in favore del Fondo é 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 fondiarie dell'area (pari a 385.091 mq) (ii) la seconda, a mano a mano che sarà realizzata, a cura di Risanamento, la bonifica dei vari lotti in cui l'area è suddivisa.

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);

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 ed in quote di classe C del Fondo che 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.

Il Gruppo Risanamento, quindi, 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 così come previsto dagli accordi sottoscritti - della bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all’area quali la realizzazione della Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo 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.

Come accennato più sopra, 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.

Il Collegio rende noto che, sebbene l’operazione Starfighter non prevedesse come controparte diretta parti correlate di Risanamento, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno, in via prudenziale, considerare il trasferimento da parte di Risanamento al Fondo dell’intera area relativa ai c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia come un’operazione rilevante ai fini della Procedura Parti Correlate, in considerazione della partecipazione e del ruolo

rivestito da Intesa Sanpaolo, la quale possiede direttamente una partecipazione pari al 48,87% del capitale sociale di Risanamento.

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 - e, pertanto, il Comitato Parti Correlate della Società ha espresso in data 17 marzo 2023 il proprio motivato parere favorevole sull'interesse e la convenienza della società al compimento di Project Starfighter e la Società ha messo a disposizione del pubblico un Documento Informativo OPC secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa.

Prodromica al perfezionamento dell'operazione Starfighter è stata la fusione per incorporazione ex art. 2505 c.c. della controllata al 100% Milano Santa Giulia S.p.A. in Risanamento S.p.A., avvenuta in data 22 giugno 2023, la cui efficacia era subordinata all'avverarsi di talune condizioni previste nel Progetto di Fusione; condizioni che si sono avverate in data 30 giugno 2023. La fusione ha avuto lo scopo di consolidare in capo ad un unico soggetto, l'intero indebitamento finanziario del Gruppo, nonché la proprietà degli immobili.

La fusione configura un'operazione con parti correlate in quanto Risanamento e MSG sono parti correlate, essendo la seconda interamente posseduta dalla prima. All'operazione di fusione non è stata, però, applicata la Procedura Parti Correlate, per effetto dell'esenzione prevista dalla procedura stessa per le operazioni con le controllate.

Sempre con riguardo all'operazione Starfighter, in data 19 dicembre 2023, a seguito dell'ottenimento del certificato di avvenuta bonifica del Lotto 3, Risanamento ha sottoscritto con il Fondo l'atto di compravendita avente ad oggetto il menzionato Lotto 3, e più precisamente la (i) proprietà per l'area edificabile - già gravata da diritto di superficie costituito a favore del Fondo il 30 giugno 2023 - divenendone così il Fondo stesso pieno ed esclusivo titolare, nonché (ii) la piena ed esclusiva proprietà delle aree che, in adempimento di quanto convenuto nella Convenzione, dovranno essere asservite ad uso pubblico a favore del Comune di Milano. La vendita è avvenuta per il corrispettivo di euro 8.814.489,29.

Il Collegio rende noto che in data 25 ottobre 2023 il Direttore Generale Ing. Davide Albertini Petroni ha rassegnato le proprie dimissioni con decorrenza dal 1° gennaio 2024.

La Società ha successivamente provveduto ad adeguare, su decisione del Consiglio di Amministrazione, il proprio sistema di deleghe, e precisamente:

- in data 27 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha attribuito una serie di deleghe, già di competenza del Direttore Generale, al Presidente, al quale è stato quindi conferito, con decorrenza dal 1° gennaio 2024, il ruolo di Amministratore Delegato.  
Inoltre, il Consiglio di Amministrazione tenutosi il 24 gennaio 2024 ha deliberato il rilascio di una procura speciale in forma notarile per il conferimento al Direttore Tecnico, Ing. Alessandro Meneghelli, dei poteri, da esercitare in nome e per conto della Società, necessari per curare, sotto il profilo operativo, la gestione ordinaria del portafoglio immobiliare della stessa. L'Ing. Alessandro Meneghelli, dirigente della Società da oltre dieci anni, durante la sua permanenza nel Gruppo ha sempre operato in stretta sinergia con il Direttore Generale dimissionario, acquisendo adeguate esperienze e capacità, nell'ambito della gestione di asset immobiliari;
- la riorganizzazione coprirà, ad interim, il periodo dal 1° gennaio 2024 sino alla data di scadenza del mandato della Società, vale a dire fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

Si segnala, infine, che il Consiglio di Amministrazione in data 5 febbraio 2024 ha confermato i contenuti del piano industriale facente parte del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I.I. approvato dal Consiglio di amministrazione il 21 marzo 2023 e successivamente attestato dal Dott. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.

Sulla base di quanto sopra menzionato, il Collegio segnala che il bilancio separato di Risanamento S.p.A, nonché il bilancio consolidato del Gruppo, secondo le valutazioni espresse dagli Amministratori nella propria Relazione sulla Gestione, sono stati redatti con criteri di funzionamento.

In particolare, nella predetta Relazione si legge che *“Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2023, pari a circa 43,4 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:*

- *agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all'iniziativa Milano Santa Giulia in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e*
- *agli incassi rivenienti dalla erogazione del finanziamento (concesso dagli istituti di credito in favore del Fondo Lendlease MSG Heartbeat titolare dell'iniziativa Milano Santa Giulia) propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche*

*gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2023.*

\* \* \* \*

In conclusione, il Collegio Sindacale - preso atto del progetto di bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2023, che chiude con l'utile di euro 11.899.113, nonché delle risultanze del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, tenuto conto di tutto quanto osservato nella presente Relazione - non ha obiezioni da formulare in merito all'approvazione del progetto di bilancio ed alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione di destinare a utili a nuovo il risultato positivo del periodo.

Milano, 19 marzo 2024

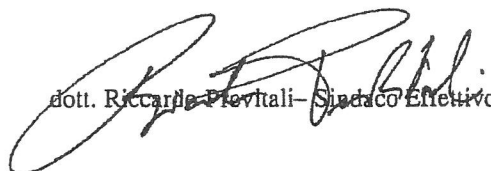
IL COLLEGIO SINDACALE



dott. Salvatore Spiniello – Presidente



dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo



dott. Riccardo Piovitali – Sindaco Effettivo

## **5.9 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE**





# Risanamento S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023**

**Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e  
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**



EY S.p.A.  
Via Meravigli, 12  
20123 Milano

Tel: +39 02 722121  
Fax: +39 02 722122037  
ey.com

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della  
Risanamento S.p.A.

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

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A., costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio d'esercizio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Aspetti chiave della revisione contabile

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



Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposta di revisione
<b>Project Starfighter - Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari</b>	
<p>Nel corso dell'esercizio 2023 è stata conclusa la cosiddetta operazione Project Starfighter che ha previsto la finalizzazione dei <i>term sheet</i> vincolanti sottoscritti nel mese di marzo con il Gruppo Lendlease e con le banche finanziatrici di Risanamento S.p.A., volti a rimodulare i termini di sviluppo dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, già oggetto di precedenti accordi del 2017.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'analisi degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter</li> <li>- l'analisi dei principali termini degli accordi sottoscritti e la comprensione dei razionali sottostanti illustratici dalla Direzione di Risanamento S.p.A.</li> </ul>
<p>In data 29 giugno 2023, sono, quindi, stati sottoscritti il "<i>General Framework Agreement</i>" (tra Gruppo Risanamento, Banche finanziatrici e Gruppo Lendlease) e il "<i>Development Framework Agreement</i>" (tra Gruppo Risanamento e Gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e condizioni dell'operazione e i termini e le condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'analisi delle operazioni societarie propedeutiche a tali accordi concluse nel periodo, tra cui in particolare la fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A. in Risanamento S.p.A.</li> <li>- la comprensione e l'analisi delle attività cui si è impegnata Risanamento S.p.A., anche attraverso le proprie società controllate, nell'ambito di tali accordi e delle previsioni finanziarie che integrano i relativi fabbisogni</li> </ul>
<p>In data 30 giugno, sono stati perfezionati gli atti notarili di trasferimento dei diritti di superficie dell'intera area di Milano Santa Giulia, che residua dopo la cessione di alcuni lotti ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim, al fondo di investimento "Lendlease MSG Heartbeat", a fronte dell'accollo liberatorio da parte dell'acquirente dell'intero indebitamento bancario di Risanamento S.p.A.. La nuda proprietà dell'area è oggetto di atti preliminari di vendita, da finalizzare al completamento delle attività di bonifica del terreno ceduto, cui è impegnata Risanamento S.p.A., anche attraverso le proprie società controllate.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisizione e l'analisi del piano di risanamento del Gruppo Risanamento, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023 ed attestato ex art. 56 C.C.I. da un professionista indipendente</li> <li>- l'analisi dei riflessi contabili di tali accordi sulle principali grandezze del bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A., con particolare riferimento al portafoglio immobiliare ed all'indebitamento finanziario.</li> </ul> <p>Abbiamo infine esaminato l'informativa inclusa nelle note al bilancio.</p>
<p>In considerazione della rilevanza di tali accordi sulle grandezze di bilancio, tra cui il portafoglio immobiliare e l'indebitamento finanziario, nonché sull'operatività della Società e sul presupposto della continuità aziendale, abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.</p>	
<p>La nota M "Effetti Operazione Starfighter", la Nota 9 "Portafoglio Immobiliare" e la Nota 18 "Passività finanziarie correnti" descrivono i movimenti contabili che riflettono l'esecuzione del Project Starfighter, i cui termini sono illustrati</p>	



nel paragrafo “Project Starfighter - Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari” della Relazione sulla Gestione.

---

### Valutazione del portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare di Risanamento S.p.A. include la nuda proprietà dell’area di Milano Santa Giulia, dopo la cessione dei diritti di superficie avvenuta in esecuzione dell’operazione Project Starfighter, oltre ad alcuni altri immobili destinati alla vendita. Il saldo del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2023 è pari a 78 milioni di euro, iscritto tra le attività correnti, al minore tra il costo di acquisizione incrementato di eventuali oneri accessori e spese incrementative ed il presunto valore di mercato o di realizzo stimato sulla base dei preliminari di vendita della nuda proprietà dell’area di Milano Santa Giulia e con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti per gli altri immobili di *trading*.

La stima del valore di realizzo comporta l’applicazione di modelli di valutazione, che assumono la determinazione delle possibili strategie di valorizzazione, coerenti con il contesto di mercato, la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento, la formulazione di assunzioni sull’andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché delle generali condizioni economiche dei settori di possibile destinazione degli immobili, esistenti o da realizzare.

In considerazione della rilevanza del valore del patrimonio immobiliare, del processo valutativo adottato, che si basa su elementi di stima, dati previsionali e variabili di mercato nonché sul giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni, abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.

La Nota 9 “Portafoglio Immobiliare” descrive il processo di selezione dei periti ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare adottati dalla Società ed il paragrafo “Project Starfighter - Accordi con il gruppo Lendlease e con gli istituti bancari” della Relazione sulla Gestione descrive i termini degli accordi sottoscritti per la futura cessione della nuda proprietà dell’area di Milano Santa Giulia.

Le nostre procedure di revisione in risposta all’aspetto chiave hanno riguardato, tra l’altro, l’analisi del processo adottato dalla società per la selezione degli esperti incaricati della stima del valore di mercato o di realizzo, la verifica della coerenza delle grandezze di bilancio rispetto alle valutazioni degli esperti indipendenti, la discussione con la Direzione di Risanamento S.p.A. e con i periti indipendenti e l’analisi critica circa la determinazione dei modelli di valutazione e la ragionevolezza delle principali assunzioni di mercato considerate dai periti.

Nello svolgimento di tali procedure ci siamo avvalsi del supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari.

Abbiamo inoltre analizzato gli accordi sottoscritti nel mese di giugno 2023 con un operatore terzo e con i creditori di Risanamento S.p.A., che hanno portato alla cessione dei diritti di superficie dell’area di Milano Santa Giulia a fronte dell’accollo liberatorio del debito finanziario di Risanamento S.p.A. e degli atti preliminari di vendita della nuda proprietà sulla stessa area, che saranno finalizzati all’ultimazione delle bonifiche cui si è impegnata Risanamento S.p.A., riconducendone i valori ai saldi di bilancio.

Abbiamo infine esaminato l’informativa inclusa nelle note al bilancio.



## Fondo rischi ambientali e impegno alla realizzazione di opere infrastrutturali

Nell'ambito degli accordi sottoscritti in data 29 giugno 2023 tra il Gruppo Risanamento e il Gruppo Lendlease, concernenti i termini e condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia, Risanamento S.p.A. rimane responsabile del completamento della bonifica dell'area, propedeutica alla cessione della nuda proprietà della stessa, e delle opere infrastrutturali di accesso, tra cui anche alcune opere relative a lotti ceduti a controparti diverse dal Gruppo Lendlease con particolare riferimento alle opere a servizio dell'Arena che ospiterà diverse gare durante l'evento olimpico di Milano Cortina 2026.

Il fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia, al 31 dicembre 2023 è pari a 39 milioni di euro ed accoglie la stima dei costi ancora da sostenere, relativi alle attività di bonifica di responsabilità di Risanamento S.p.A., anche per tramite di proprie società controllate. Nella Nota 22 sono indicate le garanzie fidejussorie pari a 146 milioni di euro sulle obbligazioni di realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali.

In considerazione della complessità del processo valutativo adottato da parte degli amministratori per la stima dei costi a cui è esposto la Società abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.

La Nota 16 "Fondi per rischi e oneri futuri" illustra le incertezze nella stima del fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia, la Nota 22 "Impegni e passività potenziali" descrive le garanzie rilasciate in correlazione con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, il paragrafo E "Uso di stime" descrive la complessità del processo di valutazione dei costi connessi alle responsabilità contrattuali cui è impegnata Risanamento S.p.A., anche per tramite di proprie società controllate.

Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- l'analisi degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter
- la comprensione con la Direzione di Risanamento S.p.A. dei principali impegni derivanti dagli accordi sottoscritti
- l'analisi degli stati di avanzamento dei lavori di bonifica e discussione con la Direzione di Risanamento in merito agli scostamenti tra i costi consuntivati e quelli preventivati
- l'acquisizione di un parere legale circa la valutazione delle garanzie fidejussorie rilasciate da Risanamento, e di una memoria interna circa lo stato di avanzamento delle bonifiche
- la comprensione e l'analisi con la Direzione delle società operative controllate impegnate nelle opere di bonifica ed infrastrutturali in merito agli eventi in grado di influenzare i costi e le tempistiche dei lavori di responsabilità di Risanamento S.p.A. ed alle interlocuzioni con gli enti e le controparti interessati

Abbiamo infine esaminato l'informativa inclusa nelle note al bilancio.

## Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli



stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio



ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**

L'assemblea degli azionisti della Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 19 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

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



## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 19 marzo 2024

EY S.p.A.



Alberto Romeo  
(Revisore Legale)