



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2024

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2024



1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI.....	3
2 – CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE	5
3 – PRESENTAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE TRIMESTRALE.....	6
4 – RISULTATI DI SINTESI CONSOLIDATI.....	7
5 – DESCRIZIONE DEI FATTI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL PERIODO	8
6 – ANALISI SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO...13	
7 – RISK MANAGEMENT.....	17
8 – RAPPORTI TRA LE SOCIETÀ DEL GRUPPO E LE ENTITÀ CORRELATE.....	19
9 – RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CORRELATE.....	20
10 – EVENTI SUCCESSIVI	21
11 – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	23
12 – PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI	24
13 – NOTE ILLUSTRATIVE	29
14 – DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI A NORMA DELLE DISPOSIZIONI DELL’ART. 154 BIS, COMMA 2 DEL D.LGS. 58/1998	38

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 2024-2025-2026 dall'assemblea degli azionisti del 12 aprile 2024 e si compone attualmente dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Roberto Calabi	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

(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, Paolo Baessato, 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 Gian Marco Nicelli è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 11,1% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 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 22,2% 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 – Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 31 marzo 2024 registra una perdita di 2,4 milioni di euro in sensibile riduzione rispetto a quanto registrato nello stesso periodo dello scorso esercizio (perdita di 7,5 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto consolidato si attesta a 50,2 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 42,2 milioni di euro (positiva) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2023 pari a 50,2 milioni di euro (positiva).

I dati in commento del presente resoconto sia sotto il profilo economico che patrimoniale sono positivamente influenzati dalla nuova struttura patrimoniale del gruppo a valle degli effetti generati dalla definizione della operazione Project Starfighter intercorsa lo scorso giugno 2023.

L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi sopracitati, si sta concentrando sulla realizzazione delle rilevanti e complesse opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia – così come concordato nell'ambito dei citati accordi – e sulla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio.

Con riferimento specifico alle attività di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto Milano Santa Giulia - si fa presente che la procedura di gara per l'affidamento dei lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate è alle fasi conclusive così come alle fasi conclusive risulta essere l'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire in variante della Via Toledo, la strada di accesso principale ad Arena: la conclusione dell'istruttoria consentirà l'avvio della progettazione esecutiva e lo svolgimento della fase di gara finalizzata all'esecuzione dei lavori.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, all'implementazione del Project Starfighter (iniziativa di Milano Santa Giulia) ed allo sviluppo delle iniziative immobiliari in portafoglio si rinvia al successivo paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

3 – Presentazione della rendicontazione trimestrale

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

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

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

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

Avvertenza:

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

4 – Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 marzo 2024 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2024, pari a 102,7 milioni di euro, è sostanzialmente in linea con il valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2023.

	31/03/24	31/03/23	31/12/23
Fatturato	59	93	595.603
Variazione rimanenze	361	58	(544.826)
Altri proventi	96	163	6.315
Valore della produzione	516	314	57.092
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	(2.685)	(3.756)	29.890
Risultato operativo	(2.723)	(4.233)	7.223
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	(2.386)	(7.523)	4.685
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita			(1.100)
Risultato netto	(2.386)	(7.523)	10.648

	31/03/24	31/03/23	31/12/23
Patrimonio immobiliare	102.706	647.280	102.345
Patrimonio netto	50.236	34.451	52.622
PFN	42.239	(570.052)	50.241
Totale passività	116.881	670.119	122.692

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2024, espone un risultato netto negativo di 2,4 milioni di euro che evidenzia una sensibile riduzione rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 7,5 milioni di euro).

L'analisi dettagliata delle voci di conto economico è indicata nel paragrafo 6 del presente resoconto e nelle note esplicative.

Il patrimonio netto consolidato si attesta a 50,2 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 ed i 34,5 milioni di euro al 31 marzo 2023.

La posizione finanziaria netta pari a circa 42,2 milioni di euro (positiva) si confronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2023 (50,2 milioni di euro positivi) e con il dato registrato al 31 marzo 2023 (570,1 milioni di euro negativi).

5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare, vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) Project Starfighter – implementazione ed aggiornamento
- c) iniziative di sviluppo immobiliare:
 - via Grosio - Milano;
 - Torri di Quartesolo (VC);
- d) cessioni di immobili e partecipazioni.

a) Eventi societari

In data **5 febbraio 2024** il Consiglio di Amministrazione:

- ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023. La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2023 evidenzia 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. Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2023 si presenta positivo 11,9 milioni di euro che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 59,9 milioni di euro. Tali risultati sono significativamente influenzati dagli 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 sopraccitati term sheet firmati lo scorso 22 marzo 2023 - il "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e Gruppo Lendlease) e il "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e il gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e 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 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 (per ulteriori dettagli *cfr.* comunicato stampa del 30 giugno 2023 e successivi). 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 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

- ha confermato i contenuti del piano industriale facente parte 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. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.
Si ricorda che i punti principali su cui il piano si articola sono i seguenti:
 - (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.
- ha dato mandato al Presidente di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 12 aprile 2024 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 19 aprile 2024.

Come comunicato al mercato in data 2 gennaio 2024, a seguito delle dimissioni del Direttore Generale, Ing. Davide Albertini Petroni, 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.

Sono state attribuite una serie di deleghe, già di competenza del Direttore Generale, al Presidente, al quale è stato conferito anche il ruolo di Amministratore Delegato di Risanamento.

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. Alessandro Meneghelli, dirigente della Società da oltre dieci anni, il quale 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. Al medesimo sono state attribuite le deleghe, già di competenza del Direttore Generale, per la gestione ordinaria del patrimonio immobiliare di gruppo e riferirà gerarchicamente direttamente al Presidente e AD della capogruppo.

La riorganizzazione ha coperto, 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 al 12 aprile 2024, data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

b) Project Starfighter – implementazione ed aggiornamento

Si ricorda 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, 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, e la strada c.d. Diagonale (parallela a un tratto della Tranvia) che costituirà l'accesso principale per i mezzi pubblici che trasporteranno gli spettatori.

Ciò premesso, di seguito viene data evidenza delle attività svolte nel corso del periodo confermando che, 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.

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.

Conseguentemente il 9 febbraio 2024 si è riunito il Collegio di Vigilanza al fine di aggiornare circa l'attuazione del Piano tutti i Soggetti sottoscrittori dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma. Il Collegio ha disposto, tra l'altro, al fine di garantire lo svolgimento della manifestazione olimpica, di: (i) dare mandato alla Segreteria Tecnica di farsi parte attiva presso gli enti competenti affinché assicurino tutte le attività necessarie volte a garantire l'accessibilità al sito olimpico; (ii) accogliere l'istanza presentata da LendLease al Comune di Milano e per l'effetto riconoscere alla stessa il ruolo di nuovo soggetto attuatore del Programma.

Con riferimento specifico alle attività di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto in questione - si fa presente che la procedura di gara per l'affidamento dei lavori di ampliamento dello svincolo

di Mecenate è alle fasi conclusive così come alle fasi conclusive risulta essere l'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire in variante della Via Toledo, la strada di accesso principale ad Arena: la conclusione dell'istruttoria consentirà l'avvio della progettazione esecutiva e lo svolgimento della fase di gara finalizzata all'esecuzione dei lavori.

Riguardo ai progetti della nuova linea tranviaria e della strada c.d. Diagonale, questi hanno subito alcune variazioni in seguito all'approvazione dei Progetti di Coordinamento delle Unità di Coordinamento Progettuale 21G e 21H presentati da Lendlease: entro la metà del mese di maggio è previsto il deposito della documentazione rivista.

Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si ricorda che 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 per l'annullamento della sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, n. 1664, pubblicata in data 11 luglio 2022e, inoltre, in data 10 febbraio 2023 Forumnet ha notificato a MSG ricorso in appello innanzi al Consiglio di Stato 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 infine 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 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 sono state affrontate dagli Enti anche in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024 ha preso atto della situazione determinando la necessità di 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.

c) Iniziative di sviluppo immobiliare

- *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 2023. 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, la società ha sollecitato l'Amministrazione a rilasciare il 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 – oggetto di un progetto di riqualificazione finalizzato, 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 – nel corso del primo trimestre 2024 non si registrano novità di rilievo rispetto a quanto descritto nella relazione finanziaria 2023. Pertanto si rimane in attesa da parte del Comune dell'Adozione del Piano presentato e discusso entro la fine del mese di giugno 2024.

d) Cessioni di immobili / partecipazioni

Nel periodo in esame non è stata effettuata alcuna cessione di immobili / partecipazioni.

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**"), si ricorda che in data 9 maggio 2023 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto l'atto di vendita del c.d. "Lotto Arena" sul quale sono state avviate e sono in corso le attività di costruzione della suddetta opera.

6 – Analisi situazione economica patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2024 espone un risultato netto negativo di 2,4 milioni di euro, che si confronta con una perdita netta di 7,5 milioni di euro registrata nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

	31/03/24	31/03/23	31/12/23
Ricavi	155	256	601.918
Produzione interna	361	58	(544.826)
Valore della produzione operativa	516	314	57.092
Costi esterni operativi	(2.424)	(3.206)	(21.884)
Valore aggiunto	(1.909)	(2.892)	35.208
Costi del personale	(767)	(848)	(3.400)
Margine operativo lordo	(2.676)	(3.741)	31.808
Amm.ti svalutazioni minusvalenze e acc.ti	(37)	(477)	(24.539)
Risultato operativo della gestione caratteristica	(2.713)	(4.217)	7.269
Risultato dell'area accessoria	(10)	(16)	(46)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	375	17	4.387
Risultato dell'area straordinaria	-	-	-
Oneri finanziari	(32)	(3.309)	(6.925)
Risultato lordo	(2.380)	(7.525)	4.685
Imposte sul reddito	(6)	2	7.063
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	(2.386)	(7.523)	11.748
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	-	(1.100)
RISULTATO NETTO	(2.386)	(7.523)	(10.648)

L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi correlati alla operazione Project Starfighter sottoscritti nel 2023, si concentra sulla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia – così come concordato nell'ambito citati accordi – e sulla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio.

I dati di seguito in commento sia sotto il profilo economico che patrimoniale sono positivamente influenzati dalla nuova struttura patrimoniale del gruppo a valle degli effetti generati della sopracitata operazione.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 0,5 milioni di euro, è sostanzialmente in linea con il dato del 31 marzo 2023.

I "costi esterni operativi" (pari a 2,4 milioni di euro) risultano essere in diminuzione rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi del 2023; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 1,0 milioni di euro, quelli per costi legali,

societari e notarili risultano pari a 0,3 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,2 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,1 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 0,8 milioni di euro.

Anche i “costi del personale” risultano in riduzione rispetto a quanto rilevato nei primi tre mesi dello scorso esercizio.

Il “Risultato dell’area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) è riconducibile agli interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide

La voce “oneri finanziari” risultata sostanzialmente azzerata e si confronta con quanto registrato al 31 marzo 2023 (pari a 3,3 milioni di euro); a tale riguardo si ricorda che a partire dal 1 luglio 2023 il gruppo non matura alcun onere finanziario passivo non avendo più indebitamento bancario.

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

euro/000	31.03.24	31.12.23	31.03.23
Attività non correnti	12.176	11.642	33.243
Attività correnti	110.396	111.420	658.973
Attività e passività destinate alla vendita	1.900	1.900	3.000
Passività non correnti	(49.636)	(52.848)	(68.618)
Passività correnti	(66.839)	(69.733)	(22.095)
CAPITALE INVESTITO NETTO	7.997	2.381	604.503
Patrimonio netto di gruppo	50.236	52.622	34.451
Patrimonio netto di terzi	-	-	-
Totale patrimonio netto	50.236	52.622	34.451
Posizione finanziaria netta	(42.239)	(50.241)	570.052
MEZZI FINANZIARI NETTI	7.997	2.381	604.503

Si ricorda che la definizione dell’operazione Project Starfighter intercorsa a giugno 2023 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).

Nel corso del trimestre in commento non si sono verificati scostamenti significativi degni di nota; infatti le poste sono sostanzialmente in linea con i dati indicati al 31 dicembre 2023.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 50,2 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro al 31 dicembre 2023 è negativamente 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	31.03.24	31.12.23	31.03.23
A. Disponibilità liquide		4	3	5
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		42.641	50.349	9.349
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	42.645	50.352	9.354
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		303	0	532.235
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		45	46	302
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	348	46	532.536
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(42.297)	(50.306)	523.183
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	36.659
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		58	65	10.211
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	58	65	46.870
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(42.239)	(50.241)	570.052

La “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2024 avente saldo positivo è in lieve diminuzione rispetto a quella del 31 dicembre 2023. Di seguito in dettaglio una breve analisi della sua composizione

- 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 le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 0,3 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,04 milioni di euro.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 0,06 milioni di euro relativa ai debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16).

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

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

	euro/000	31.03.24	31.12.23	31.03.23
A. Disponibilità liquide		4	3	3
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		42.094	49.898	908
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	42.097	49.901	911
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		4.439	4.294	439.115
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		45	46	33
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	4.483	4.340	439.148
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(37.614)	(45.561)	438.237
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	36.659
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		58	65	38
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	58	65	36.697
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(37.556)	(45.496)	474.933

La “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2024 di Risanamento S.p.A. avente saldo positivo risulta in lieve diminuzione (come per quella consolidata) rispetto a quella del 31 dicembre 2023.

In merito agli scostamenti significativi relativi all’”**indebitamento finanziario corrente**” e all’”**indebitamento finanziario non corrente**” si rimanda ai commenti indicati in precedenza nella Posizione finanziaria netta consolidata.

7 – Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 marzo 2024 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta (positiva) pari a circa 42 milioni di euro.

Si ricorda che l'indebitamento finanziario è esposto (anche per gli anni 2023, 2022 e 2021 per omogeneità) 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)

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

	31 dic 21	31 dic 22	31 dic 23	31 mar 24
Posizione finanziaria netta (milioni/euro)	(522) (negativa)	(567) (negativa)	50 positiva	42 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, fermo quanto segue, sia al 31 marzo 2024 che alla data di redazione del presente resoconto non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda altresì che al 31 marzo 2024 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario in quanto tutte le posizioni esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter intervenuta nel 2023.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 marzo 2024 è di 0,3 milioni di euro contro gli 0,5 milioni al 31 dicembre 2023 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2023.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2024 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 marzo 2024 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 marzo 2024 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.

Per completezza si ricorda che, in merito ai ricorsi in essere sull'approvazione della Variante urbanistica dell'iniziativa Milano Santa Giulia, è stata data ampia informativa nel paragrafo "5 Descrizione dei fatti più significativi del periodo" cui si rimanda.

Rischi fiscali

Relativamente al contenzioso tributario e più in generale ai rischi fiscali non vi sono novità da segnalare rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2023.

Rischi connessi ai conflitti RUSSIA – UCRAINA e ISRAELE - PALESTINA

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

Rischi connessi alla cybersecurity

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

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

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

31/03/2024

(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)	15.481	10		(202)	(673)
Altre società Correlate					
Totale	15.481	10		(202)	(673)

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

RAPPORTI ECONOMICI

31/03/2024

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(204)	126	(2)
Altre società Correlate					
Totale			(204)	126	(2)

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

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti:

Rapporti patrimoniali

31/03/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	11.288		1.414		(4.135)	(9.046)
Società Correlate (Istituti di		14.933	10		(202)	(673)
Altre società Correlate						
Totale	11.288	14.933	1.424		(4.338)	(9.719)

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

Rapporti economici

31/03/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate			(2.892)	60	(29)
Società Correlate (Istituti di credito)			(204)	123	(2)
Altre società Correlate					
Totale			(3.096)	183	(31)

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

10 – Eventi successivi

In data 12 aprile 2024 l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato: (i) il bilancio relativo all'esercizio 2023 che evidenzia un risultato netto positivo pari 11,9 milioni di euro (che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 59,9 milioni di euro) e (ii) la proposta di destinare a nuovo gli utili del risultato di esercizio.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 che evidenzia 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).

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

L'assemblea ha determinato in cinque il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, stabilendo in tre esercizi – e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026 - la durata della loro carica, e ha nominato amministratori i signori:

Claudio Roberto Calabi, Antonia Maria Negri Clementi, Giulia Pusterla, Paolo Baessato, tratti dalla lista 1 presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A. (titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento) che ha ottenuto voti pari all'81,34% del capitale rappresentato in assemblea; e

Gian Marco Nicelli, tratto dalla lista 2 presentata da Unicredit S.p.a. (titolare del 11,1% delle azioni ordinarie Risanamento) che ha ottenuto voti pari al 18,66% del capitale rappresentato in assemblea.

Al Dott. Claudio Roberto Calabi è stata attribuita la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione. In sede di presentazione delle liste, (i) Antonia Maria Negri Clementi, Paolo Baessato e Gian Marco Nicelli hanno dichiarato, di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 e di cui all'art. 2 del Codice di Corporate Governance, (ii) Giulia Pusterla ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998.

L'assemblea ha determinato il compenso al Consiglio di Amministrazione nella seguente misura annua: 30.000 euro a ciascun Consigliere, ulteriori 150.000 euro al Presidente per la carica ricoperta.

In data 18 aprile 2024 il Consiglio di Amministrazione:

- ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori nominati dall'Assemblea degli azionisti del 12 aprile 2024.

Sulla base delle dichiarazioni fornite dai consiglieri e dalle valutazioni effettuate:

- risultano essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 nonché dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 2 del Codice di Corporate Governance (pubblicato dal Comitato per la Corporate Governance il 31 gennaio 2020, di seguito il "Codice") i signori: Giulia Pusterla, Antonia Maria Negri Clementi, Paolo Baessato e Gian Marco Nicelli;

Si precisa che la Dott.ssa Pusterla è stata amministratrice della società per nove esercizi, e con decorrenza dal presente mandato tale circostanza è tra quelle che ai sensi del Codice potrebbero compromettere la sua indipendenza.

Al riguardo il Consiglio, con astensione dell'interessata, si è dichiarato favorevole alla disapplicazione di tale criterio ritenendo opportuno sia evitare automatismi che possano generare la perdita del requisito di indipendenza, sia considerare le qualità professionali ed etiche, l'indipendenza di giudizio e l'atteggiamento di stimolo nella dialettica del CdA propri del Consigliere Dott.ssa Pusterla;

- ha nominato il Presidente Dott. Calabi Amministratore Delegato della Società, attribuendo al medesimo poteri (i) di governo organizzativo, (ii) di gestione (iii) in materia di lavoro (iv) in materia di sicurezza) e (v) di rappresentanza. Al riguardo il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'opportunità di individuare un Lead Independent Director, come raccomandato dal Codice ed ha ritenuto che la nomina di una figura che rappresenti un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli indipendenti, non appare necessaria. Ciò in quanto per prassi consolidata di funzionamento del Cda, le deliberazioni gestionali, anche se riferite

a materie ricomprese nei limiti di delega del neominato AD, vengono prevalentemente assunte collegialmente e quindi anche con il contributo degli amministratori indipendenti e non esecutivi, presenti all'interno del Consiglio in maggioranza (quattro su cinque).

- ha istituito al proprio interno i seguenti Comitati:
 - i. il Comitato per il Controllo e Rischi, nelle persone di: Dott.ssa Giulia Pusterla, Presidente, Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi e Dott. Gian Marco Nicelli, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - ii. il Comitato Remunerazioni, nelle persone di: Dott. Gian Marco Nicelli, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - iii. il Comitato Operazioni Parti Correlate, nelle persone di: Dott.ssa Giulia Pusterla, Presidente, Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi e Dott. Paolo Baessato tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - iv. il Comitato Sostenibilità nelle persone di: Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott. Gian Marco Nicelli, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
- ha confermato quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili il Dott. Silvio Di Loreto.

In data odierna - 2 maggio 2024 - il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato Remunerazioni riunitosi il 24 aprile 2024 e con il parere favorevole del Collegio Sindacale, nonché con l'astensione del consigliere di volta in volta interessato, ha attribuito:

- al Dott. Calabi, per le deleghe al medesimo conferite nella riunione del 18 aprile 2024, un compenso pari ad euro 420.000 su base annua;
- a ciascun membro del Comitato Controllo e Rischi, un compenso annuo di euro 10.000;
- a ciascuno membro del Comitato Operazioni Parti Correlate un compenso annuo di euro 10.000;
- a ciascun membro del Comitato Remunerazione, un compenso annuo di euro 5.000;
- a ciascun membro del Comitato Sostenibilità, un compenso annuo di euro 5.000.

11 – Evoluzione prevedibile della gestione

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2024 sarà rivolta innanzitutto alla prosecuzione delle rilevanti e complesse attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. In particolare e 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. Inoltre proseguirà l'attività di valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio

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 sono stati più sostenuti a partire dalla totale esdebitazione intercorsa.

12 – Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31 marzo	31 dicembre
	note	2024	2023
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita		57	69
Immobili di proprietà	1)	8.400	8.400
Altri beni	2)	680	699
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3)	100	100
Crediti vari e altre attività non correnti	4)	2.939	2.374
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Attività per imposte anticipate		-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		12.176	11.642
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	5)	102.706	102.345
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	6)	7.690	9.075
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7)	42.645	50.352
<i>di cui vincolate</i>		6.161	6.161
<i>di cui con parti correlate</i>		15.481	26.980
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		153.041	161.772
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria		1.900	1.900
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		1.900	1.900
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		167.117	175.314
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	8)	50.236	52.622
quota di pertinenza dei Terzi			
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		50.236	52.622
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	9)	58	65
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Benefici a dipendenti		1.694	2.265
Passività per imposte differite		3.009	3.012
Fondi per rischi e oneri futuri	10)	44.933	47.571
Debiti vari e altre passività non correnti		-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		49.694	52.913
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	11)	348	46
<i>di cui con parti correlate</i>		202	-
Debiti tributari	12)	3.763	4.156
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	13)	63.076	65.577
<i>di cui con parti correlate</i>		673	671
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		67.187	69.779
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		116.881	122.692
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		167.117	175.314

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	31 marzo 2024	31 marzo 2023
Ricavi	14)	59	93
Variazione delle rimanenze	5)	361	58
Altri proventi	15)	96	163
Valore della produzione		516	314
Costi per servizi	16)	(2.199)	(2.926)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	(201)
Costi del personale		(767)	(848)
Altri costi operativi	17)	(235)	(296)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(2.685)	(3.756)
Ammortamenti		(38)	(477)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		-	-
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(2.723)	(4.233)
Proventi finanziari	18)	375	17
<i>di cui con parti correlate</i>		126	-
Oneri finanziari	19)	(32)	(3.309)
<i>di cui con parti correlate</i>		(2)	(2.712)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.380)	(7.525)
Imposte sul reddito del periodo		(6)	2
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.386)	(7.523)
Risultato netto da attività destinate alla vendita		-	-
RISULTATO DEL PERIODO		(2.386)	(7.523)
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(2.386)	(7.523)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-
note			
(euro)			
Risultato per azione:	8)		
- da attività in funzionamento		(0,0013)	(0,0042)
- da attività destinate alla vendita		0,0000	0,0000
Risultato per azione:		(0,0013)	(0,0042)

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	31 marzo 2024	31 marzo 2023
Risultato del periodo	(2.386)	(7.523)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	(2.386)	(7.523)
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo <i>di cui derivanti da attività cessate</i>	(2.386) -	(7.523) -
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2024

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
Saldo al 1 gennaio 2024	107.690	0	0	(55.068)	52.622	0	52.622
Movimenti del patrimonio netto							
Utile (perdita) netto del periodo				(2.386)	(2.386)		(2.386)
Saldo al 31 marzo 2024	107.690	0	0	(57.454)	50.236	0	50.236

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2023

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
Saldo al 1 gennaio 2023	197.952	0	0	(155.978)	41.974	0	41.974
Movimenti del patrimonio netto							
Utile (perdita) netto del periodo				(7.523)	(7.523)		(7.523)
Saldo al 31 marzo 2023	197.952	0	0	(163.501)	34.451	0	34.451

Rendiconto Finanziario Consolidato

(migliaia di euro)	31 marzo 2024	31 marzo 2023
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile (perdita) del periodo	(2.386)	(7.523)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Ammortamenti	38	477
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)		
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)		
Variazione fondi	(3.209)	(4.990)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(3)	(2)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(361)	(93)
Cessioni di portafoglio immobiliare		
Variazione netta delle attività commerciali	1.385	1.853
Variazione netta delle passività commerciali	(2.894)	7.485
<i>di cui parti correlate</i>	2	4
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(7.430)	(2.793)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti in attività materiali	(7)	(53)
Investimenti in attività immateriali		
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	(565)	(13)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(572)	(66)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA		
Incremento delle passività finanziarie	304	3.417
<i>di cui parti correlate</i>	202	2.567
Decremento delle passività finanziarie	(9)	(453)
<i>di cui parti correlate</i>	-	(74.440)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	295	2.964
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	(7.707)	105
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	50.352	9.249
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	42.645	9.354

(migliaia di euro)	31 marzo 2024	31 marzo 2023
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	102	259
Imposte e tasse pagate	451	443
Interessi pagati	1	453

13 – Note illustrative

Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 2 maggio 2024.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2024 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2023 si segnala la fusione per incorporazione (avvenuta nel corso del mese di giugno 2023) di Milano Santa Giulia S.p.A. nella Capogruppo Risanamento S.p.A.

Rispetto al 31 dicembre 2023 non si segnalano variazioni.

Al 31 marzo 2024 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2024		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	7	1	8
Totale imprese	7	1	8

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2024 sono gli stessi illustrati nell’ambito del “bilancio consolidato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 alla quale si rimanda.

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2024.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

Uso di stime

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

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

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

Tali attività presentano anche 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 nuovi impegni 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.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Immobili di proprietà

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

	31/03/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e	Valore netto
Immobili di proprietà	40.916	32.516	8.400	40.916	32.516	8.400
TOTALE	40.916	32.516	8.400	40.916	32.516	8.400

Non vi sono state variazioni rispetto al precedente esercizio.

Si ricorda infatti che, in ossequio agli accordi previsti nell’Operazione “Project Starfighter”, nel corso del 2023 sono stati costituiti diritti di superficie sui fabbricati che compongono gli “immobili di proprietà” per euro 8.400 migliaia di euro, sospensivamente condizionati all’avvenuta demolizione degli stessi.

Nota 2 – Altri beni

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

	31/03/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Altri beni	2.634	2.056	578	2.735	2.147	588
Altri beni IFRS 16	237	135	102	237	126	111
Immob. in corso e acconti	3.780	3.780	0	3.780	3.780	0
TOTALE	6.651	5.971	680	6.752	6.053	699

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/03/2024
Altri beni	588	7		(17)	578
Altri beni IFRS 16	111			(9)	102
Immobilitazioni in corso e acconti	-				-
TOTALE	699	7		(26)	680

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.

Non sono state rilevate svalutazioni nel corso del presente trimestre.

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

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

Nota 4 – Crediti vari e altre attività non correnti

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 2.939 migliaia contro le 2.374 migliaia di euro al 31 dicembre 2023.

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 corso del 2025.

Nota 5 – Portafoglio immobiliare

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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/03/2024
Prodotti in corso di lavorazione	87.041	361			87.402
Prodotti finiti e merci	15.304				15.304
Acconti	-				-
TOTALE	102.345	361			102.706

Rispetto al precedente esercizio si segnalano costi capitalizzati sull’immobile sito in Milano via Grosio per 361 mila euro.

Nota 6 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Tale posta ammonta a 7.690 migliaia di euro contro le 9.075 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per 5.835 migliaia di euro, *crediti tributari* per 942 migliaia di euro ed *altri crediti* per 913 migliaia di euro.

Nota 7 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano a 42.645 migliaia di euro (di cui euro 15.481 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 6,2 milioni di euro (come al 31 dicembre 2023) 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 8 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*” in data 16 maggio 2023, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell’adozione dei provvedimenti di cui all’art. 2446 del codice civile, deliberata dall’Assemblea Straordinaria di Risanamento del 27 aprile 2023 (verbale in data 10 maggio 2023 n. 15243/8261 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 15 maggio 2023).

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

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

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 9 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 58 mila euro contro i 65 mila euro del precedente esercizio.

Si tratta esclusivamente di debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

Si ricorda che il perfezionamento dell’Operazione “Project Starfighter”, avvenuto in data 30 giugno 2023, ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento.

Nota 10 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è decrementata di 2.638 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/03/2024
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	39.290		(2.638)	36.652
Altri fondi	8.281			8.281
TOTALE	47.571		(2.638)	44.933

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” che ammonta a 36.652 migliaia di euro.

Nel corso del periodo è proseguita l’attività di ripristino ambientale (già iniziata nel corso del 2021). I costi sostenuti nel corso del periodo ammontano a 2,6 milioni di euro; tali importi sono stati scaricati dal fondo come indicato nella tabella alla voce “*decrementi*”.

Come già anticipato nel precedente paragrafo 5, si ricorda che il Collegio di Vigilanza nella riunione del 9 febbraio 2024 ha determinato la necessità di 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.

Pertanto, la situazione sopra indicata comporterà 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 marzo 2024 rappresenta la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in funzione delle evidenze rivenienti dalle variazioni al POB che interverranno nei prossimi mesi ovvero di eventuali nuovi risultanze che dovessero emergere nel proseguo delle attività di bonifica.

Nota 11 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 348 mila euro (di cui 202 mila euro verso parti correlate) contro i 46 mila euro dell’esercizio precedente, e sono così composte:

- debiti verso banche correnti per 304 mila euro;
- debiti per locazioni scadenti entro i 12 mesi connessi all’applicazione del principio contabile IFRS 16, per 44 mila euro.

Come già indicato nella Nota 9, si ricorda che il perfezionamento dell’Operazione “Project Starfighter”, avvenuto in data 30 giugno 2023, ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento.

Nota 12 – Debiti tributari

Tale posta, pari a 3.763 migliaia di euro (contro i 4.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), è principalmente composta (i) dalla quota corrente, pari a circa 0,6 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 13 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31/03/24	31/12/23	Variazione
Caparre e acconti	44.997	44.648	348
Debiti verso fornitori	16.264	19.555	(3.291)
Debiti commerciali	61.260	64.203	(2.943)
Debiti verso enti previdenziali	251	317	(66)
Altre passività correnti	1.565	1.057	508
Debiti vari ed altre passività correnti	1.815	1.374	442
TOTALE	63.076	65.577	(2.502)

Si segnala in particolare:

- la posta “*caparre e acconti*” che è relativa al saldo residuo, al 31 marzo 2024, 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 1 per maggiori dettagli).

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, ricomprende un debito, sorto a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter e maturato 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.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per 673 migliaia di euro come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

Nota 14 – Ricavi

La voce, pari a 59 mila euro (contro i 93 mila al 31 marzo 2023) è composta esclusivamente da ricavi afferenti “affitti e locazioni”.

Nota 15 – Altri proventi

Tale voce ammonta ad 96 mila euro (contro i 163 mila del precedente periodo) ed è principalmente composta da rivalse da inquilini e da ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari.

Nota 16 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31/03/24	31/03/23
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	925	681
Gestione immobili	92	174
Consulenze, legali e notarili	309	693
Commissioni su fidejussioni	95	663
Altri servizi	778	715
TOTALE COSTI PER SERVIZI	2.199	2.926

Il sensibile decremento è imputabile alle voci (i) “consulenze legali e notarili” che nel precedente periodo erano influenzate dai costi per legali connessi all’operazione Starfighter (ii) “commissioni per fidejussioni” che, a seguito del perfezionamento dell’operazione Starfighter, rientrano tra i costi del progetto Milano Santa Giulia e vengono quindi ribaltate al fondo “Lendlease MSG Heartbeat”.

Nota 17 – Altri costi operativi

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	31/03/24	31/03/23
IVA indetraibile	2	8
IMU	167	232
Altri costi operativi	66	57
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	235	296

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

Nota 18 – Proventi finanziari

La posta, pari a 375 migliaia di euro (contro i 17 mila euro al 31 dicembre 2023), è quasi esclusivamente riconducibile a interessi attivi sulle disponibilità liquide.

Si segnala infine che la posta “*proventi finanziari*” comprende proventi, pari a 126 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

Nota 19 – Oneri finanziari

Tale posta ammonta a 32 mila euro (di cui 2 mila verso parti correlate) contro le 3.309 migliaia di euro del precedente periodo.

In dattaglio:

	31/03/24	31/03/23
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	-	3.270
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	1	6
Altri oneri e commissioni	31	33
TOTALE ONERI FINANZIARI	32	3.309

Si segnala che 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*” non sono più maturati a partire da tale data.

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 31 marzo 2024 è composta da 30 unità di cui 4 dirigenti e 26 impiegati e quadri; rispetto al 31 dicembre 2023 sono state assunte 3 unità nella categoria “impiegati e quadri” e sono uscite 2 unità (una nella categoria “dirigenti” e una in quella “impiegati e quadri”).

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell’art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l’informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2024 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.