



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI RISANAMENTO SPA, AI SENSI DELL'ART. 2446 DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 74 DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (REGOLAMENTO EMITTENTI), REDATTA SECONDO LO SCHEMA N. 5 DELL'ALLEGATO 3A DI DETTO REGOLAMENTO.

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI CONVOCATA PER IL 15 OTTOBRE 2024 E PER IL 16 OTTOBRE 2024, RISPETTIVAMENTE IN PRIMA E SECONDA CONVOCAZIONE

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea Ordinaria e Straordinaria in **prima convocazione** per il giorno **15 ottobre 2024**, alle **ore 15.00**, e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno **16 ottobre 2024**, alle **ore 15.00**, per discutere e deliberare, tra l'altro, sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

Ordinaria

1. Provvedimenti *ex art.* 2446, comma 1 Codice Civile; deliberazioni inerenti e conseguenti.

La presente relazione (la "**Relazione**") viene redatta ai sensi dell' art. 2446 del Codice Civile ed ai sensi dell'art. 74 del regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni (il "**Regolamento Emittenti**"), in conformità all'Allegato 3/A, schema n. 5 del citato Regolamento Emittenti, con lo scopo di illustrare la situazione patrimoniale ed economica di Risanamento S.p.A. (la "**Società**" o "**Risanamento**") al 30 giugno 2024 (la "**Situazione Infrannuale**") approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'11 settembre 2024.

La Relazione, unitamente alle osservazioni del Collegio Sindacale previste dall'art. 2446 c.c. (le "**Osservazioni**"), sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet www.risanamentospa.com nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato all'indirizzo www.emarketstorage.it, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente.



Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione della Società Vi ha convocato in Assemblea perché deliberate ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e, con riferimento a tale argomento, Vi illustra quanto segue.

(A) Considerazioni introduttive

In via preliminare si ricorda che, come noto al mercato, in data 30 giugno 2023 sono stati perfezionati gli atti relativi all'operazione Project Starfighter (“**Project Starfighter**”) inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga (anno 2003) ed al Gruppo CTS Eventim (anno 2023) - 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” 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 385.091 mq a destinazione mista, a completamento dei circa 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

L'operazione di trasferimento dell'intera area - eccezion fatta per i c.d. lotti Arena (Gruppo CST Eventim) ed Esselunga - del progetto Milano Santa Giulia in favore del Fondo è realizzata in due fasi (i) la prima, perfezionata il 30 giugno 2023, mediante la costituzione (a favore del Fondo) del diritto di superficie sulle porzioni fondiari dell'area (pari a 385.091 mq. di SLP); e (ii) la seconda, in corso di esecuzione, via via che viene realizzata a cura di Risanamento, quale committente attraverso l'appaltatore ATI SUEZ-SEMP (si veda a riguardo il comunicato stampa della società in data 23 giugno 2021), la bonifica dei vari lotti in cui l'area predetta è suddivisa, mediante la vendita della “nuda proprietà” dell'area.

Project Starfighter ha consentito, *inter alia*, 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 nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento.

Nel contesto di Project Starfighter, il Gruppo Risanamento è rimasto responsabile (quale committente) del completamento, anche attraverso i pagamenti effettuati dal Fondo mediante le risorse finanziarie messe a disposizione del Fondo stesso ai sensi degli accordi Project Starfighter, delle opere di ripristino ambientale (o di 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.

In data 29 luglio 2024 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024 (la “**Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata**”) sottoposta a revisione contabile da parte del revisore incaricato – E&Y S.p.A. – il quale ha emesso la propria relazione in data 1° agosto 2024. Tale Relazione è disponibile sul sito della Società all'indirizzo <https://www.risanamentospa.com/wp-content/uploads/2024/08/Relazione-Finanziaria-semestrale-30.06.2024.pdf>



Dalla Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata è emerso che i dati economici e patrimoniali di Gruppo, pur continuando ad essere positivamente influenzati dalla nuova struttura patrimoniale del gruppo generata dalla definizione della operazione Project Starfighter sopra sinteticamente illustrata, recepiscono maggiori oneri per opere di ripristino ambientale per circa 20 milioni di euro. In particolare si registrano circa 3 milioni di euro per i maggiori costi sostenuti per lo smaltimento di alcuni materiali risultati inquinati, e circa 17 milioni di euro per lo stanziamento effettuato in relazione alle predette opere di ripristino ambientale al fine di adeguare (considerando anche i termini e le condizioni degli obblighi di rimborso esistenti a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter) il fondo rischi al 30 giugno 2024 in modo che possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile degli oneri residui in capo a Risanamento per il completamento delle opere di ripristino ambientale in questione, pur nelle more di un aggiornamento di tale stima in conseguenza (i) delle variazioni al Progetto Operativo di Bonifica (“**POB**”) connesse alla Variante 5 (come di seguito definita) e (ii) della attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi), i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre, il tutto come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione alla sezione (D).

La Società ha pertanto redatto, utilizzando gli stessi criteri utilizzati per la redazione del bilancio di esercizio della Società chiuso al 31 dicembre 2023, la Situazione Infrannuale al 30 giugno 2024 al fine di verificare l'impatto dei sopra menzionati oneri sui dati economici e patrimoniali della Capogruppo. La Situazione Infrannuale non è stata sottoposta a revisione contabile.

Dalla Situazione Infrannuale, approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'11 settembre 2024, emerge che il capitale sociale è diminuito di oltre un terzo, ed in particolare:

<i>euro</i>	
• perdite complessive al 30 giugno 2024	-63.857.100,12
<i>in dettaglio così composte:</i>	
- Perdita primo semestre 2024:	-25.817.291,43
- Perdite esercizi precedenti:	-38.039.808,69
• Riserva fusione 2023	-28.891.719,80
• Utili a nuovo anno 2023	11.899.113,44
• Capitale sociale al 30 giugno 2024:	107.689.512,20
• Patrimonio netto al 30 giugno 2024:	26.839.805,72

Si ricorda che le “perdite esercizi precedenti” sopra indicate e pari ad euro 38.039.808,69 si riferiscono (i) quanto ad euro 32.759.472,27 a perdite maturate nell'esercizio 2020 e (ii) quanto ad euro 5.280.336,42 a perdite maturate nell'esercizio 2021. Tali perdite – ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020 (e successive modifiche) - non rilevano ai fini dell'applicazione dell'articolo 2446, commi 2 e 3, c.c., e, conseguentemente, tali perdite non concorrono per i cinque esercizi successivi alla loro rispettiva emersione nella determinazione del patrimonio netto della società al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale.

Il Consiglio di Amministrazione dell'11 settembre 2024 ha quindi deliberato di convocare l'Assemblea degli azionisti per gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 cod. civ..



(B) SITUAZIONE PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETÀ ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2024 E RELATIVE NOTE ESPLICATIVE

Si rimanda alla **Situazione Infrannuale** al 30 giugno 2024 allegata alla presente relazione.

(C) SITUAZIONE FINANZIARIA NETTA DELLA SOCIETÀ ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2024

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa della situazione finanziaria netta della Società al 30 giugno 2024.

	euro/000	30.06.24	31.12.23	30.06.23
A. Disponibilità liquide		3	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		38.452	49.898	136.767
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	38.455	49.901	136.771
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		4.801	4.294	4.694
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		57	46	36
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	4.858	4.340	4.730
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(33.597)	(45.561)	(132.041)
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		70	65	50
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	70	65	50
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(33.527)	(45.496)	(131.991)

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 4,8 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,06 milioni di euro.

- l’**“Indebitamento finanziario non corrente”** include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 0,1 milioni di euro.

(D) PROPOSTE RELATIVE AI PROVVEDIMENTI DA ASSUMERE PER IL RIPIANAMENTO DELLE PERDITE.

Al 30 giugno 2024 la Società ha registrato una perdita di periodo pari a 25.817.291,43 euro che, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a euro 28.891.719,80 (considerando anche gli utili dell’esercizio 2023 portati a nuovo per euro 11.899.113,44), comporta una riduzione del capitale sociale in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all’art. 2446 del Codice civile.



Quanto sopra indicato, considerando anche le perdite degli esercizi precedenti pari a euro 38.039.808,69, comporta una riduzione del capitale sociale a 26.839.805,72 euro.

La genesi della perdita emersa nei primi semi mesi dell'esercizio 2024 è, come anticipato, prevalentemente correlata agli oneri derivanti dallo stanziamento effettuato a fondo rischi per opere di ripristino ambientale.

Al fine di meglio rappresentare le ragioni sottostanti l'emersione della stessa, appare utile illustrare l'andamento dell'attività di ripristino ambientale dell'area Milano Santa Giulia a decorrere dal suo avvio.

L'attività è iniziata nel corso del 2021 e in data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal POB approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena" (ovvero il lotto ceduto ad EDV Milan Srl e sul quale quest'ultima sta costruendo il nuovo PalaItalia); in data 23 ottobre 2023 è stata invece rilasciata la Certificazione di Avvenuta Bonifica relativa all'area su cui è prevista la realizzazione della struttura di vendita commerciale a servizio del nuovo quartiere. Nel corso del primo semestre 2024 sono proseguite le attività di bonifica sugli altri lotti sotto la supervisione degli Enti preposti ed il presidio costante da parte di ARPA. In particolare, nel mese di giugno 2024 si sono conclusi i lavori relativi alle aree attigue al lotto Arena (per le quali si è in attesa del Certificato di Avvenuta Bonifica) sulle quali sarà realizzata la viabilità principale del nuovo quartiere e nel mese di agosto si sono concluse le attività di bonifica riguardanti le aree in cui è previsto l'insediamento commerciale di Esselunga (anche per queste si è in attesa del Certificato di Avvenuta Bonifica).

Si evidenzia altresì che rispetto al cronoprogramma originario delle attività di bonifica allegato alla convenzione attuativa del giugno 2022 sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo nella realizzazione delle opere di bonifica dovuti (i) alle autorizzazioni relative all'impianto di trattamento dei materiali inquinanti (anche detto impianto di *soil washing*) di competenza del terzo appaltatore; (ii) al ritrovamento *in situ* di materiale contenente amianto e (iii) alle necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella e di cui *infra*.

Più nel dettaglio - nel contesto della procedura amministrativa di rinnovo dell'autorizzazione relativa all'impianto di *soil washing* (avviata dall'appaltatore predetto e sotto l'esclusiva competenza del medesimo) - è stato formulato da un ente locale coinvolto nel relativo procedimento un interpello al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica in merito al recupero di alcune tipologie di materiale inquinante trattate dall'impianto di *soil washing*. In conseguenza di tale interpello, il procedimento amministrativo sopra menzionato è stato più lungo e complesso di quanto originariamente previsto. Inoltre, a conclusione del medesimo procedimento, le autorità pubbliche hanno previsto che - diversamente da quanto previsto nel POB approvato - le predette tipologie di materiale inquinante non potessero essere recuperate attraverso l'impianto di *soil washing*, ma dovessero invece essere smaltite in discarica. Tali circostanze non hanno consentito il regolare svolgimento delle relative attività di bonifica in conformità al POB approvato e secondo il relativo cronoprogramma.

Si precisa inoltre che il piano di caratterizzazione ambientale dell'area Milano Santa Giulia sottostante il POB originario approvato dagli Enti preposti nel 2021 non aveva riscontrato la presenza di materiale contenente amianto. Solo in sede di attuazione delle opere di bonifica è stata individuata nel materiale scavato la presenza di tale contaminante, dapprima (anno 2022) nel lotto c.d. Arena e successivamente anche nei lotti attualmente in lavorazione.

La gestione di tale materiale, obbligatoria *ex lege*, comporta lavorazioni specifiche, ai sensi e nel rispetto della normativa ambientale di settore, che generano ulteriori ritardi e non consentono di mantenere il rispetto delle tempistiche inizialmente previste.

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



RISANAMENTO

ospitare le strutture e le attrezzature destinate allo svolgimento della manifestazione olimpica – rinviando il completamento delle residue attività di bonifica a Olimpiadi terminate.

Più in particolare, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024, presenziata da tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti nel progetto, ha preso atto della situazione concordando con la Segreteria Tecnica sulla necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB ai sensi della quale vengono distinte, anche a livello cronologico e di relativa esecuzione, le attività di bonifica funzionali a consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica e quelle che, invece, sono connesse alle aree da sviluppare dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante (la c.d. “**Variante 5**”) è stata depositata il 17 maggio 2024 e il relativo *iter* autorizzativo è in fase di completamento.

Sotto il profilo strettamente operativo in conseguenza del delineato scenario olimpico e post olimpico la Variante 5 ha dovuto prevedere la anticipata rimozione dell’impianto di *soil washing*. In particolare, il menzionato impianto era infatti ubicato su parte dell’area interessata, previa bonifica della stessa, dalla realizzazione di talune opere infrastrutturali olimpiche (da realizzare a cura di Risanamento quale committente, a partire da maggio 2025) e di talune opere di urbanizzazione (da realizzare a cura del Fondo). A tale riguardo si fa presente che il POB originariamente approvato prevedeva l’utilizzo dell’impianto di *soil washing* fino a tutto il mese di ottobre 2024. Nel novembre 2023, durante una serie di riunioni tecniche convocate dal Comune di Milano per coordinare le attività relative alle suddette opere di urbanizzazione da realizzare per consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica, è stato presentato dal Fondo il cronoprogramma relativo, *inter alia*, alle opere di urbanizzazione di sua competenza, il cui rispetto implicava la necessità di rimuovere il suddetto impianto a partire da marzo 2024 per garantire la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione da parte del Fondo entro i termini previsti per lo svolgimento dell’evento olimpico. In conseguenza di quanto precede, Risanamento ha provveduto alla rimozione dell’impianto di *soil washing* nel rispetto delle tempistiche indicate. Nel mese di agosto 2024, il Fondo ha comunicato di aver attivato la procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di sua competenza. Tali eventi sopraggiunti al piano originale hanno comportato (e stanno comportando) una serie di costi aggiuntivi che sono, in parte, in fase di quantificazione.

Da ultimo si evidenzia – come illustrato anche nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata - che con riferimento alle attività di bonifica successive all’evento olimpico allo stato non sono ancora disponibili informazioni attendibili per poter elaborare una stima dei relativi tempi e dei costi; ciò in considerazione del fatto che le rilevanti e sostanziali attività di *scouting* necessarie per la miglior definizione delle attività di bonifica saranno effettuate nel corso del 4° trimestre 2024. In ogni caso per questa ultima fase la società sta attentamente valutando l’opportunità di installare nuovamente l’impianto di *soil washing* al fine di ripristinare le modalità operative indicate nel POB originario.

Si precisa altresì che la Variante 5 include, tra le altre, le necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell’Architetto Mario Cucinella presentato dal Fondo e approvato nel dicembre 2023 dall’amministrazione comunale; a tal riguardo si ricorda che, ai termini e alle condizioni di cui agli accordi Project Starfighter, i costi derivanti dagli adeguamenti al progetto planivolumetrico dell’Architetto Mario Cucinella sono a carico del Fondo.

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione di tutte le complesse e articolate tematiche esposte la società si è già attivata per avviare un confronto a partire dal corrente mese di settembre con tutte le parti interessate dal Project Starfighter al fine di individuare le opportune soluzioni alla complessa situazione verificatasi in un breve arco temporale a valle della sottoscrizione degli accordi Project Starfighter, soluzioni da perseguire anche mediante integrazioni dei suddetti accordi.



RISANAMENTO

Allo stato attuale, tenuto anche conto delle evoluzioni intervenute nel semestre analiticamente sopra descritte, si è ritenuto opportuno – come sopra anticipato - effettuare un ulteriore accantonamento al fine di ottenere (considerando anche i termini e condizioni degli obblighi di rimborso esistenti a favore di Risanamento nell’ambito degli accordi Project Starfighter) che il fondo rischi al 30 giugno 2024 possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla Variante 5 presentata con riferimento specifico alla fase post olimpica anche a valle dei risultati rivenienti dalla attività di scouting sopra indicate e (ii) dell’attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi), i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre (con l’obiettivo di Risanamento di regolare anche maggiori costi emersi in fase esecutiva).

La stima del fondo bonifiche riflette pertanto i costi previsti al 30 giugno 2024 per il termine delle attività di bonifica rientranti nella c.d. Macrofase 1 (ossia quella fase delle complessive attività di bonifica poi completata nel mese di agosto 2024), i costi previsti nella Variante 5 al POB in corso di approvazione relativi alla successiva fase di lavori di bonifica da completare pre-olimpiadi (c.d. Macrofase 2) nonché la stima originariamente effettuata, per la quale non sono ad oggi disponibili informazioni utili all’aggiornamento, per i lotti che rientrano nell’ultima fase dei lavori di bonifica post-olimpiadi (c.d. Macrofase 3), al netto, *inter alia*, degli sconti attesi in fase di gara d’appalto dei lavori nonché degli effetti derivanti dalle modifiche al POB originario rese necessarie per accomodare le esigenze derivanti dal progetto planivolumetrico dell’Architetto Mario Cucinella di cui sopra, in base ai termini e condizioni degli accordi Project Starfighter, come precedentemente indicato.

Tale stima presenta pertanto elementi di incertezza prevalentemente legati alle variazioni che saranno necessarie, una volta definite, per le attività post-olimpiche rispetto alle valutazioni originariamente espresse, al conseguimento dei risparmi attesi in sede di appalto ed al riaddebito delle varianti richieste rispetto al progetto concordato negli accordi Project Starfighter nonché, in generale, in considerazione della complessità delle attività da svolgere la cui esecuzione potrebbe portare a variazioni dei costi che saranno consuntivati rispetto alle stime ad oggi effettuabili sulla base delle informazioni disponibili.

In considerazione di tutto ciò ed in attesa delle future risultanze rivenienti sia dalle attività di scouting dei terreni che saranno oggetto di bonifica successivamente alla conclusione dei giochi olimpici (c.d. Macrofase 3) che dalle attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi), i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre, il Consiglio di Amministrazione ritiene di sottoporre all’assemblea la proposta di rinviare l’eventuale adozione, ricorrendone i presupposti, dei provvedimenti previsti dall’art. 2446, comma 2, del codice civile all’Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024.

(E) PROPOSTE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI CONTINUITÀ AZIENDALE

Sotto il profilo gestionale, l’attività della Società e del Gruppo Risanamento prosegue secondo le previsioni del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di amministrazione il 21 marzo 2023, attestato in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada.

Il piano industriale sottostante - basato sulle linee guida strategiche 2023-2024 approvate dal Consiglio di amministrazione del 2 febbraio 2023 - prevede le seguenti componenti:



RISANAMENTO

(1) implementazione dell'operazione Project Starfighter; componente di maggior rilievo, cui si è dato corso con gli accordi sottoscritti nel giugno 2023, che hanno consentito la totale esdebitazione del Gruppo (pari a circa 572 milioni di euro); come in precedenza indicato, 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;

(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. Nel corso del primo semestre 2024 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 ma a tale sollecito l'Amministrazione non ha dato seguito (tenuto anche conto delle problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale).

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 l'istruttoria relativa a queste due istanze si è conclusa positivamente

- (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. Nel corso del primo semestre 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 corrente anno 2024. Nelle more sono stati avviati colloqui per una possibile locazione parziale del complesso nello stato attuale in cui si trova.

(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.

Sul tema specifico della continuità aziendale si precisa che la fattispecie ex art. 2446 cod. civ. non costituisce un elemento che la possa influenzare negativamente.

Sotto il profilo finanziario si segnala che alla data della presente relazione la Società non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario, ricordando che la posizione finanziaria netta precedentemente illustrata evidenzia al 30 giugno 2024 un saldo positivo di cassa pari a oltre 38



milioni di euro, dei quali circa 6 milioni di euro vincolati e segnalando altresì che al 31 luglio 2024 (come da comunicato stampa diffuso il 30 agosto u.s.) il saldo positivo di cassa è pari a 35 milioni di euro dei quali circa 6 milioni di euro vincolati.

Si trascrivono di seguito le conclusioni riportate nella Situazione Finanziaria Semestrale Consolidata in tema di continuità:

“Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 30 giugno 2024, pari a circa 33 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 Semestrale al 30 giugno 2024.”

(F) PIANI DI RISTRUTTURAZIONE DELL’INDEBITAMENTO

Il Consiglio di amministrazione del 21 marzo 2023 ha approvato il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I., attestato in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada, i cui principali contenuti sono illustrati alla precedente sezione e che ha consentito, mediante l’operazione Project Starfighter, la totale esdebitazione del Gruppo (pari a circa 572 milioni di euro).

Per quanto concerne i prevedibili effetti sull’andamento gestionale della Società derivanti dall’attuazione del menzionato piano, a valle degli approfondimenti in corso in tema di ripristino ambientale, delle attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi), i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del corrente esercizio, nonché delle tematiche di natura autorizzativa da parte degli Enti preposti concernenti gli asset minori, il Consiglio di Amministrazione monitorerà in modo sistematico e tempestivo l’esigenza di un aggiornamento del piano stesso.

(G) OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE

Le osservazioni del Collegio Sindacale sono allegate in calce alla presente relazione.

* * *

(H) PROPOSTA DI DELIBERA

Signori Azionisti,



in considerazione di quanto sopra esposto, il Consiglio di Amministrazione sottopone all'Assemblea la seguente proposta di delibera:

“l'Assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A.,

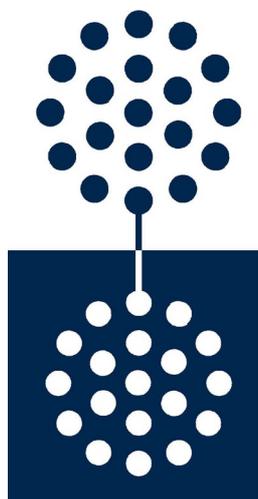
- preso atto della perdita maturata nel periodo che determina un valore di patrimonio netto pari ad euro 26.839.805,72 e quindi una riduzione del capitale sociale superiore al terzo;
- preso atto della Relazione ex art. 2446 cod. civ. e art. 74 del Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- preso atto delle considerazioni svolte dagli amministratori nella suddetta relazione;
- preso atto delle osservazioni del Collegio Sindacale;

delibera

- di approvare la Situazione Infrannuale al 30 giugno 2024 dalla quale emerge una perdita di periodo pari ad euro 25.817.291,43
- di rinviare all'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 l'adozione, ricorrendone i presupposti, dei provvedimenti previsti dall'art. 2446 comma 2, del Codice civile.”

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato

Milano, 11 settembre 2024



RISANAMENTO S.p.A.

**Situazione Infrannuale al
30 giugno 2024**



SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(euro)		30 giugno	31 dicembre
	note	2024	2023
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	45.991	68.861
Immobili di proprietà	2)	8.400.000	8.400.000
Altri beni	3)	590.813	671.452
Partecipazioni in imprese controllate	4)	21.395.259	22.060.259
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	5)	100.000	100.000
Crediti finanziari	6)	13.539.171	7.947.161
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>13.539.171</i>	<i>7.947.161</i>
Crediti vari e altre attività non correnti	7)	123.981	2.341.500
Attività per imposte anticipate	8)		
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		44.195.215	41.589.233
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	9)	78.013.544	78.013.544
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	10)	8.965.405	7.880.663
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>1.424.097</i>	<i>1.532.545</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11)	38.455.323	49.900.943
<i>di cui vincolate</i>		<i>6.161.241</i>	<i>6.159.020</i>
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>11.289.474</i>	<i>26.529.595</i>
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		125.434.272	135.795.150
Attività destinate alla vendita:			
di natura non finanziaria	12)	1.900.000	1.900.000
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		1.900.000	1.900.000
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		171.529.487	179.284.383
PATRIMONIO NETTO (D)	13)	26.839.747	52.657.096
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	14)	69.504	65.413
Benefici a dipendenti	15)	1.742.791	2.265.419
Passività per imposte differite	8)	1.840.430	1.845.903
Fondi per rischi e oneri futuri	16)	59.469.524	47.300.471
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		63.122.249	51.477.206
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	17)	4.857.804	4.340.320
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>4.800.603</i>	<i>4.294.365</i>
Debiti tributari	18)	3.191.953	3.229.566
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	19)	73.517.734	67.580.195
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>15.215.397</i>	<i>8.323.222</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		81.567.491	75.150.081
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		144.689.740	126.627.287
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		171.529.487	179.284.383

CONTO ECONOMICO

(euro)	note	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Ricavi	23)	19.067	595.593.339
<i>di cui con parti correlate</i>		-	53.000
Variazione delle rimanenze	9)	-	(549.169.275)
Altri proventi	24)	218.568	6.240.213
Valore della produzione		237.635	52.664.277
Costi per servizi	25)	(6.691.963)	(19.615.118)
<i>di cui con parti correlate</i>		(3.274.239)	(3.063.328)
Costi del personale	26)	(1.635.129)	(3.399.798)
Altri costi operativi	27)	(17.612.912)	(2.585.745)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(25.702.369)	27.063.616
Ammortamenti	1,3)	(188.256)	(1.027.386)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	28)	(705.000)	(23.843.117)
RISULTATO OPERATIVO		(26.595.625)	2.193.113
Proventi finanziari	29)	843.151	4.459.478
<i>di cui con parti correlate</i>		324.539	782.635
Oneri finanziari	30)	(70.290)	(6.991.408)
<i>di cui con parti correlate</i>		(61.883)	(5.317.309)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(25.822.764)	(338.817)
Imposte sul reddito del periodo	31)	5.473	13.337.930
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(25.817.291)	12.999.113
Risultato netto da attività destinate alla vendita	12)		(1.100.000)
RISULTATO DEL PERIODO		(25.817.291)	11.899.113

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(euro)	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
Risultato del periodo	(25.817.291)	11.899.113
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	(25.817.291)	11.899.113

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
Saldo al 1 gennaio 2024	107.690	0	(28.892)	(26.141)	52.657
Movimenti del patrimonio netto 6.2024					
Utile (perdita) netto del periodo				(25.817)	(25.817)
Saldo al 30 giugno 2024	107.690 	0	(28.892)	(51.958)	26.840

(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
Saldo al 1 gennaio 2023	197.952	0	0	(128.302)	69.650
Movimenti del patrimonio netto 2023					
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
Saldo al 31 dicembre 2023	107.690 	0	(28.892)	(26.141)	52.657

RENDICONTO FINANZIARIO

(migliaia di euro)	nota 33	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) dell'esercizio		(25.817)	11.899
Rett. per riconciliare il risultato del periodo al flusso generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		75	1.027
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	818	12.572
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)		(37.096)
Variazione fondi	c)	11.646	(10.388)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	(5)	(16.154)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)		11.000
Variazione netta delle attività commerciali	f)	(1.085)	14.771
Variazione netta delle passività commerciali	g)	5.900	56.601
<i>di cui parti correlate (attività e passività commerciali)</i>		7.000	5.478
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(8.468)	44.232
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti/cessioni in attività materiali	h)	(84)	(121)
Investimenti/cessioni di partecipazioni	i)	(40)	
Variazione dei crediti/debiti e altre attività/passività finanziarie	j)	(3.375)	(7.742)
<i>di cui parti correlate</i>		(5.592)	(5.578)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(3.499)	(7.863)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	k)	521	4.313
<i>di cui parti correlate</i>		506	4.244
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		521	4.313
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		(11.446)	40.682
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)		49.901	2.466
Cassa inizio periodo Milano Santa Giulia (fusa per incorporazione)			6.753
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		38.455	49.901

(migliaia di euro)	30 giugno 2024	31 dicembre 2023
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO:		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti (comprensiva per il 31/12/23 di quella di Milano Santa Giulia)	49.901	9.219
Discontinued operations		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO:		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	38.455	49.901
Discontinued operations		

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 della situazione infrannuale al 30 giugno 2024 di Risanamento S.p.A. è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'11 settembre 2024 e potrà essere soggetta a modificazioni fino all'approvazione da parte dell'Assemblea; tale documento risulta essere parte integrante della Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione all'Assemblea Straordinaria di Risanamento S.p.A. da tenersi il giorno 15 ottobre 2024, alle ore 15.00 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 16 ottobre 2024, alle ore 15.00.

B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio di periodo al 30 giugno 2024 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 di periodo sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio d'esercizio del precedente esercizio. Il Bilancio di periodo della Società è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria e il risultato economico del periodo.

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 di periodo 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 del periodo 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.

La situazione infrannuale è stata redatta secondo il presupposto della continuità aziendale che gli Amministratori ritengono permanere sulla base degli elementi descritti nella relazione illustrativa all’assemblea Straordinaria cui si rimanda.

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 – “*Immobil, 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 siritiene 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 di periodo 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.

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.

F NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

I principi contabili adottati per la redazione della presente Situazione infrannuale al 30 giugno 2024 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2024. Risanamento S.p.A. non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

Alcune modifiche si applicano per la prima volta nel 2024, ma non hanno avuto un impatto sulla redazione della presente Situazione infrannuale al 30 giugno 2024.

Di seguito si indicano le modifiche dei principi contabili avvenute nel corso del 2024:

Classification of Liabilities as Current or Non-current and Non-current Liabilities with Covenants – Amendments to IAS 1:

A gennaio 2020 ed ottobre 2022, lo IASB ha pubblicato delle modifiche ai paragrafi da 69 a 76 dello IAS 1 per specificare i requisiti per classificare le passività come correnti o non correnti. Le modifiche chiariscono:

- Cosa si intende per diritto di postergazione della scadenza
- Che il diritto di postergazione deve esistere alla chiusura dell'esercizio
- La classificazione non è impattata dalla probabilità con cui l'entità eserciterà il proprio diritto di postergazione
- Solamente se un derivato implicito in una passività convertibile è esso stesso uno strumento di capitale la scadenza della passività non ha impatto sulla sua classificazione

Inoltre, è stato introdotto un requisito che richiede di dare informativa quando una passività che deriva da un contratto di finanziamento è classificata come non corrente ed il diritto di postergazione dell'entità è subordinato al rispetto di covenants entro dodici mesi.

Tali modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

Lease Liability in a Sale and Leaseback – Amendments to IFRS 16:

A settembre 2022, lo IASB ha emanato una modifica all'IFRS 16 per specificare i requisiti che un locatore venditore utilizza nella misurazione della passività per leasing che deriva da una transazione di *sale & lease back*, per assicurare che il locatore venditore non riconosca utili o perdite con riferimento al diritto d'uso mantenuto dallo stesso.

Tali modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

Disclosures: Supplier Finance Arrangements – Amendments to IAS 7 and IFRS 7.

A Maggio 2023, lo IASB ha emesso le modifiche dello IAS 7 *Rendiconto Finanziario* e IFRS 7 *Strumenti Finanziari: Informazioni Integrative*, per chiarire le caratteristiche dei contratti di reverse factoring e richiedere di dare ulteriore informativa di tali accordi. I requisiti di informativa inclusi nelle modifiche hanno l'obiettivo di assistere gli utilizzatori di bilancio nel comprendere gli effetti sulle passività, flussi di cassa ed esposizione al rischio di liquidità di un'entità degli accordi di reverse factoring.

I requisiti di transizione chiariscono che un'entità non deve fornire informativa nei bilanci intermedi relativi al primo esercizio di applicazione delle modifiche.

Conseguentemente, le modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

G 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 delle Note (in particolare Nota 36 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti alla 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.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita” presentano la seguente composizione:

	31/12/2023	Incrementi	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	30/06/2024
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	69		(23)			46
TOTALE	69		(23)			46

La voce si riferisce a licenze software; il costo storico è pari a euro 340 mila con un fondo ammortamento di euro 294 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:

	30/06/2024			31/12/2023		
	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	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.

Le attività di demolizione partiranno nel corso del secondo semestre del 2024.

NOTA 3 – ALTRI BENI

La composizione di tale posta è evidenziata nella tabella di seguito riportata:

	30/06/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Altri beni	2.660	2.069	591	2.894	2.223	671
Immob. in corso e acconti	3.780	3.780	0	3.780	3.780	0
TOTALE	6.440	5.849	591	6.674	6.003	671

Le variazioni intervenute nel semestre sono state le seguenti:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	30/06/2024
Altri beni	671	117	(32)	(165)	591
di cui IFRS 16	111	109	(32)	(27)	161
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-	-	-	-
TOTALE	671	117	(32)	(165)	591

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'opera d'arte per 113 mila euro.

NOTA 4 – PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE

La composizione di tale posta è evidenziata nella tabella di seguito riportata:

	Costo storico	Svalutazioni e ripristini di valore	Valore Netto
Valori all'inizio dell'esercizio	485.925	(463.865)	22.060
Incrementi dell'esercizio	40	(705)	(665)
Decrementi del periodo	-	-	-
Saldo al 30.06.2024	485.965	(464.570)	21.395

La tabella seguente rappresenta la composizione e la movimentazione delle Partecipazioni in imprese controllate:

Imprese Controllate	Totali al 31/12/2023			Movimenti 6.2024			
	Costo	Fondo	Valore	Incrim.	Decrem.	Sval. e ripristini	Valore netto
	Storico	Svalutaz.	Netto				
Immobiliare Cascina Rubina Srl	192.771	(190.932)	1.839			60	1.899
RI. Rental Srl	29.668	(11.980)	17.688			(685)	17.003
Risanamento Europa Srl	134.708	(133.136)	1.572			110	1.682
Sviluppo Comparto 3 Srl	128.574	(127.817)	757				757
MSG Comparto Secondo Srl	50	0	50				50
RI Infrastrutture Srl	127	0	127			(190)	(63)
RI Ambiente Srl	27	0	27				27
RI Immobiliare Uno Srl	0	0	0	20			20
RI Immobiliare Due Srl	0	0	0	20			20
Totale Imprese Controllate	485.925	(463.865)	22.060	40	0	(705)	21.395

Nel corso del mese di giugno 2024 sono state costituite le società RI Immobiliare Uno S.r.l. e RI Immobiliare Due S.r.l.

In prima analisi si ribadisce che la metodologia adottata per la valutazione della congruità del valore di carico delle partecipazioni in società controllate volta a 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.

Le ultime perizie fatte redigere da Risanamento S.p.A. e dal Gruppo sono datate 31 dicembre 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:

	30/06/2024	31/12/2023
Crediti finanziari verso imprese controllate	13.539	7.947
TOTALE	13.539	7.947

I “*crediti finanziari verso imprese controllate*” si riferiscono a finanziamenti fruttiferi erogati alle società controllate e regolati a condizioni di mercato.

Tali finanziamenti sono stati principalmente erogati alla controllata RI Rental S.r.l. (per finanziare lo sviluppo dell’iniziativa immobiliare di Milano via Grosio) ed alla controllata RI Ambiente S.r.l. (per finanziare le attività di ripristino ambientale sull’iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia)

NOTA 7 – CREDITI VARI ED ALTRE ATTIVITA’ NON CORRENTI

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 124 mila euro (contro le 2.342 migliaia euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali.

Tale posta ricomprendeva, al 31 dicembre 2023 crediti opportunamente aggiornati verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” relativi a riaddebiti di costi sostenuti da risanamento S.p.A. a vantaggio dell’iniziativa Milano Santa Giulia che saranno oggetto di rimborso nel corso del 2025.

Tali crediti sono stati riclassificati, nella presente relazione, tra i “*crediti commerciali, vari e altre attività correnti*”.

NOTA 8 – ATTIVITA’ PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA’ PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce espone il saldo netto tra le imposte differite (3.935 migliaia di euro) e le imposte anticipate (2.095 migliaia di euro):

La tabella seguente espone la composizione delle imposte anticipate e differite classificate per natura:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	30/06/2024
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	(1.869)			(1.869)
Capitalizzazione oneri finanziari	439			439
Plusvalori a tassazione differita	3.467			3.467
Attualizzazioni altri e minori	(191)	(6)		(197)
TOTALE	1.846	(6)		1.840

I saldi sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2023.

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 9 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Il saldo di tale voce, pari a 78.014 migliaia di euro non si è movimentato rispetto al 31 dicembre 2023, ed è composta per 62.714 migliaia di euro da “*prodotti in corso di lavorazione*” e per 15.300 migliaia di euro da “*prodotti finiti e merci*”.

I “*prodotti in corso di lavorazione*” sono composti dalla quota residua di nuda proprietà sui terreni connessi all'iniziativa Milano Santa Giulia sui quali è stato stipulato un contratto preliminare di vendita vincolante a favore del Fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” nell'ambito del perfezionamento dell'operazione Starfighter avvenuta nel corso del mese di giugno 2024.

I “*prodotti finiti e merci*” sono composti dall'immobile di Torri del Quartesolo. Il valore di mercato determinato dalla perizia di un esperto indipendente sull'immobile 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.

NOTA 10 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Sono così composti:

	30/06/2024	31/12/2023
Crediti verso clienti	5.802	5.838
Crediti verso controllate	1.414	1.522
Crediti tributari	1.718	463
Crediti verso altri	31	58
TOTALE	8.965	7.881

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.

Il fondo svalutazione crediti non si è movimentato nel periodo.

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:

	30/06/2024	31/12/2023
Non scaduti	5.801	3.787
Scaduti da meno di 30 giorni		1.800
Scaduti da 30 a 60 giorni	1	6
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni		245
TOTALE	5.802	5.838

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 principalmente composta (1.267 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 36 “Rapporti con parti correlate”).

NOTA 11 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA’ LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano a 38.455 migliaia di euro (di cui 11.289 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato nella Nota 36 “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.

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 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.

Si ricorda che tale opera nel corso del 2023 era stata svalutata di 1,1 milioni di euro per adeguare il valore contabile al presumibile valore di realizzo.

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
Capitale	107.690			90.262	
Riserve di capitale					
- avanzo di fusione	(28.892)	A B C			
Riserve di Utili					
- utili / perdite a nuovo	(26.141)	A B C			
Strumenti rappresentativi del PN	0	A B			
Totale	52.657			90.262	
Quota non distribuibile			0		
Residuo distribuibile			0		

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

L’importo della perdita maturata nel periodo (dal 1 gennaio 2024 al 30 giugno 2024) e pari a 25.817 migliaia di euro determina un valore del Patrimonio netto al 30 giugno 2024 pari a 26.840 migliaia di euro.

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
Capitale Sociale	107.690
perdita anno 2020	(32.760)
perdita anno 2021	(5.280)
riserva fusione 2023	(28.892)
utile anno 2023	11.899
Patrimonio Netto 31.12.23	52.657
perdita rilevata al 30.06.2024	(25.817)
Patrimonio Netto 30.06.24	26.840

Si segnala che tali risultati sono maturati nel corso dei rispettivi esercizi e sono stati portati a nuovo.

NOTA 14 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 70 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 15 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione dell'esercizio è stata la seguente:

	30/06/2024	31/12/2023
Saldo iniziale	2.265	1.795
Variazione da fusione		224
Accantonamento del periodo	92	164
Utilizzi del periodo	(637)	(21)
Attualizzazione	23	103
Saldo finale	1.743	2.265

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 2023.

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 16 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Sono così dettagliati:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	30/06/2024
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	39.290	17.300	(5.066)	51.524
Altri fondi	8.010		(65)	7.945
TOTALE	47.300	17.300	(5.131)	59.469

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” che ammonta a 51.524 migliaia di euro.

Con riferimento a tale area si ricorda che l’attività di ripristino ambientale è iniziata nel corso del 2021 e in data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal POB approvato e relativa al cosiddetto “Lotto Arena” (ovvero il lotto ceduto ad EDV Milan Srl e sul quale quest’ultima sta costruendo il nuovo PalaItalia); in data 23 ottobre 2023 è stata invece rilasciata la Certificazione di Avvenuta Bonifica relativa all’area su cui è prevista la realizzazione della struttura di vendita commerciale a servizio del nuovo quartiere. Nel corso del primo semestre 2024 sono proseguite le attività di bonifica sugli altri lotti sotto la supervisione degli Enti preposti ed il presidio costante da parte di ARPA. In particolare, nel mese di giugno 2024 si sono conclusi i lavori relativi alle aree attigue al lotto Arena (per le quali si è in attesa del Certificato di Avvenuta Bonifica) sulle quali sarà realizzata la viabilità principale del nuovo quartiere e nel mese di agosto si sono concluse le attività di bonifica riguardanti le aree in cui è previsto l’insediamento commerciale di Esselunga (anche per queste si è in attesa del Certificato di Avvenuta Bonifica).

Si evidenzia altresì che rispetto al cronoprogramma originario delle attività di bonifica allegato alla convenzione attuativa del giugno 2022 sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo nella realizzazione delle opere di bonifica dovuti (i) alle autorizzazioni relative all’impianto di trattamento dei materiali inquinanti (anche detto impianto di *soil washing*) di competenza del terzo appaltatore; (ii) al ritrovamento in situ di materiale contenente amianto e (iii) alle necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell’Architetto Mario Cucinella e di cui infra.

Più nel dettaglio - nel contesto della procedura amministrativa di rinnovo dell’autorizzazione relativa all’impianto di *soil washing* (avviata dall’appaltatore predetto e sotto l’esclusiva competenza del medesimo) - è stato formulato da un ente locale coinvolto nel relativo procedimento un interpello al Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica in merito al recupero di alcune tipologie di materiale inquinante trattate dall’impianto di *soil washing*. In conseguenza di tale interpello, il procedimento amministrativo sopra menzionato è stato più lungo e complesso di quanto originariamente previsto. Inoltre, a conclusione del medesimo procedimento, le autorità pubbliche hanno previsto che - diversamente da quanto previsto nel POB approvato - le predette tipologie di materiale inquinante non potessero essere recuperate attraverso l’impianto di *soil washing*, ma dovessero invece essere smaltite in discarica. Tali circostanze non hanno consentito il regolare svolgimento delle relative attività di bonifica in conformità al POB approvato e secondo il relativo cronoprogramma.

Si precisa inoltre che il piano di caratterizzazione ambientale dell’area Milano Santa Giulia sottostante il POB originario approvato dagli Enti preposti nel 2021 non aveva riscontrato la presenza di materiale contenente amianto. Solo in sede di attuazione delle opere di bonifica è stata individuata nel materiale scavato la presenza di tale contaminante, dapprima (anno 2022)

nel lotto c.d. Arena e successivamente anche nei lotti attualmente in lavorazione.

La gestione di tale materiale, obbligatoria ex lege, comporta lavorazioni specifiche, ai sensi e nel rispetto della normativa ambientale di settore, che generano ulteriori ritardi e non consentono di mantenere il rispetto delle tempistiche inizialmente previste.

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 delle residue attività di bonifica a Olimpiadi terminate.

Più in particolare, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024, presenziata da tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti nel progetto, ha preso atto della situazione concordando con la Segreteria Tecnica sulla necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB ai sensi della quale vengono distinte, anche a livello cronologico e di relativa esecuzione, le attività di bonifica funzionali a consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica e quelle che, invece, sono connesse alle aree da sviluppare dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante (la c.d. "Variante 5") è stata depositata il 17 maggio 2024 e il relativo iter autorizzativo è in fase di completamento.

Sotto il profilo strettamente operativo in conseguenza del delineato scenario olimpico e post olimpico la Variante 5 ha dovuto prevedere la anticipata rimozione dell'impianto di *soil washing*. In particolare, il menzionato impianto era infatti ubicato su parte dell'area interessata, previa bonifica della stessa, dalla realizzazione di talune opere infrastrutturali olimpiche (da realizzare a cura di Risanamento quale committente, a partire da maggio 2025) e di talune opere di urbanizzazione (da realizzare a cura del Fondo). A tale riguardo si fa presente che il POB originariamente approvato prevedeva l'utilizzo dell'impianto di *soil washing* fino a tutto il mese di ottobre 2024. Nel novembre 2023, durante una serie di riunioni tecniche convocate dal Comune di Milano per coordinare le attività relative alle suddette opere di urbanizzazione da realizzare per consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica, è stato presentato dal Fondo il cronoprogramma relativo, inter alia, alle opere di urbanizzazione di sua competenza, il cui rispetto implicava la necessità di rimuovere il suddetto impianto a partire da marzo 2024 per garantire la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione da parte del Fondo entro i termini previsti per lo svolgimento dell'evento olimpico. In conseguenza di quanto precede, Risanamento ha provveduto alla rimozione dell'impianto di *soil washing* nel rispetto delle tempistiche indicate. Nel mese di agosto 2024, il Fondo ha comunicato di aver attivato la procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di sua competenza. Tali eventi sopraggiunti al piano originale hanno comportato (e stanno comportando) una serie di costi aggiuntivi che sono, in parte, in fase di quantificazione.

Da ultimo si evidenzia – come illustrato anche nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata - che con riferimento alle attività di bonifica successive all'evento olimpico allo stato non sono ancora disponibili informazioni attendibili per poter elaborare una stima dei relativi tempi e dei costi; ciò in considerazione del fatto che le rilevanti e sostanziali attività di scouting necessarie per la miglior definizione delle attività di bonifica saranno effettuate nel corso del 4° trimestre 2024. In ogni caso per questa ultima fase la società sta attentamente valutando l'opportunità di installare nuovamente l'impianto di *soil washing* al fine di ripristinare le modalità operative indicate nel POB originario.

Si precisa altresì che la Variante 5 include, tra le altre, le necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella presentato dal Fondo e approvato nel dicembre 2023 dall'amministrazione comunale; a tal riguardo si ricorda che, ai termini e alle condizioni di cui agli accordi Project Starfighter, i costi derivanti dagli

adeguamenti al progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella sono a carico del Fondo.

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione di tutte le complesse e articolate tematiche esposte la società si è già attivata per avviare un confronto a partire dal corrente mese di settembre con tutte le parti interessate dal Project Starfighter al fine di individuare le opportune soluzioni alla complessa situazione verificatasi in un breve arco temporale a valle della sottoscrizione degli accordi Project Starfighter, soluzioni da perseguire anche mediante integrazioni dei suddetti accordi.

Allo stato attuale, tenuto anche conto delle evoluzioni intervenute nel semestre analiticamente sopra descritte, si è ritenuto opportuno – come sopra anticipato - effettuare un ulteriore accantonamento al fine di ottenere (considerando anche i termini e condizioni degli obblighi di rimborso esistenti a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter) che il fondo rischi al 30 giugno 2024 possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla Variante 5 presentata con riferimento specifico alla fase post olimpica anche a valle dei risultati rivenienti dalla attività di scouting sopra indicate e (ii) dell'attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi), i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre (con l'obiettivo di Risanamento di regolare anche maggiori costi emersi in fase esecutiva).

La stima del fondo bonifiche riflette pertanto i costi previsti al 30 giugno 2024 per il termine delle attività di bonifica rientranti nella c.d. Macrofase 1 (ossia quella fase delle complessive attività di bonifica poi completata nel mese di agosto 2024), i costi previsti nella Variante 5 al POB in corso di approvazione relativi alla successiva fase di lavori di bonifica da completare pre-olimpiadi (c.d. Macrofase 2) nonché la stima originariamente effettuata, per la quale non sono ad oggi disponibili informazioni utili all'aggiornamento, per i lotti che rientrano nell'ultima fase dei lavori di bonifica post-olimpiadi (c.d. Macrofase 3), al netto, inter alia, degli sconti attesi in fase di gara d'appalto dei lavori nonché degli effetti derivanti dalle modifiche al POB originario rese necessarie per accomodare le esigenze derivanti dal progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella di cui sopra, in base ai termini e condizioni degli accordi Project Starfighter, come precedentemente indicato.

Tale stima presenta pertanto elementi di incertezza prevalentemente legati alle variazioni che saranno necessarie, una volta definite, per le attività post-olimpiche rispetto alle valutazioni originariamente espresse, al conseguimento dei risparmi attesi in sede di appalto ed al riaddebito delle varianti richieste rispetto al progetto concordato negli accordi Project Starfighter nonché, in generale, in considerazione della complessità delle attività da svolgere la cui esecuzione potrebbe portare a variazioni dei costi che saranno consuntivati rispetto alle stime ad oggi effettuabili sulla base delle informazioni disponibili.

Si precisa infine che l'accantonamento sopra indicato (pari a 17,3 milioni di euro) comprende, per 7,3 milioni di euro, anche (i) gli incrementi di costo per lo smaltimento di alcune tipologie di materiale inquinato e (ii) i costi per le attività di bonifica/demolizione di aree periferiche all'iniziativa Milano Santa Giulia.

Tra gli "altri fondi" si segnalano decrementi per il rigiro a conto economico di fondi per 65 migliaia di euro per i quali sono venuti a meno i rischi ad essi connessi.

NOTA 17 – PASSIVITA’ FINANZIARIE CORRENTI

Sono così dettagliate:

	30/06/2024	31/12/2023
Passività per locazioni finanziarie	57	45
Debiti verso imprese controllate	4.801	4.294
TOTALE	4.858	4.340

Le “*passività per locazioni finanziarie*”, pari a 57 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 36 “Rapporti con parti correlate”. Il saldo si è lievemente aumentato rispetto a quello del precedente esercizio.

Come già indicato nella Nota 14, si ricorda che il perfezionamento dell’Operazione “Project Starfighter”, avvenuto in data 30 giugno 2023, ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento.

In ottemperanza alla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009 si segnala che le principali iniziative o categorie di attività illustrate nella descrizione del portafoglio immobiliare sono prive di garanzie reali e di connesse passività finanziarie.

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	30.06.24	31.12.23	30.06.23
A. Disponibilità liquide		3	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		38.452	49.898	136.767
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	38.455	49.901	136.771
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		4.801	4.294	4.694
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		57	46	36
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	4.858	4.340	4.730
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(33.597)	(45.561)	(132.041)
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		70	65	50
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	70	65	50
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(33.527)	(45.496)	(131.991)

NOTA 18 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 3.192 migliaia di euro (contro le 3.230 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), è principalmente composta dal debito per Irap – circa 3,1 milioni di euro.

NOTA 19 – DEBITI COMMERCIALI, PER IMPOSTE, VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Si riducono, nel complesso, di 5.938 migliaia di euro e sono così composti:

	30/06/2024	31/12/2023
Caparre e acconti	(45.467)	(44.648)
Debiti verso fornitori	(12.517)	(14.098)
Debiti commerciali	(57.984)	(58.746)
Verso imprese controllate	(14.540)	(7.652)
Verso parti correlate	(675)	(671)
Debiti verso parti correlate	(15.215)	(8.323)
Debiti verso istituti di previdenza	(305)	(317)
Altre passività correnti	(15)	(195)
Debiti vari ed altre passività correnti	(319)	(511)
TOTALE	(73.518)	(67.580)

Si segnala in particolare:

- la posta “*caparre e acconti*” che è relativa al saldo residuo, al 30 giugno 2024, di acconti pari a circa 45 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*”, 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.

NOTA 20 – STRUMENTI FINANZIARI

Alla data della presente relazione Risanamento S.p.A. non ha emesso strumenti finanziari.

NOTA 21 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

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 Variante urbanistica dell’area Milano Santa Giulia.

NOTA 22 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle di Risanamento S.p.A., o con Risanamento S.p.A. in qualità di coobbligato, sono complessivamente pari 158.322 migliaia di euro (contro 146.550 migliaia di euro del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- 152.844 migliaia di euro (di cui 27.220 migliaia di euro emesse da parti correlate) relative a garanzie – per la realizzazione di opere di urbanizzazione e di ripristino ambientale correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- 5.478 migliaia di euro relative a garanzie e controgaranzie, emesse da terzi, in materia di Iva di Gruppo;

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 sopraccitate 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
32	29	44	27	

CAPITALE				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
30	27	43	26	

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO

NOTA 23 – RICAVI

Il saldo al 30 giugno 2024 è pari a 19 migliaia di euro ed è così composto:

	30/06/2024	31/12/2023
Affitti	19	221
Vendita di immobili	-	35
Vendita aree	-	595.284
Prestazioni di servizi	-	53
TOTALE RICAVI	19	595.593

I ricavi relativi agli “*affitti*” sono relativi ad alcuni spazi dell’immobile denominato Cittadella concessi in locazione.

Si ricorda che – nel precedente esercizio – i ricavi afferenti “*vendita aree*” erano riconducibili (i) al prezzo della costituzione dei diritti di superficie, pari a 566.469 migliaia di euro, sull’area dell’iniziativa Milano Santa Giulia come disciplinato nel Project Starfighter (ii) dal prezzo di cessione, pari a 20.000 migliaia di euro, della piena proprietà della porzione di terreno sul quale verrà realizzata l’Arena (iii) al prezzo di cessione, pari a 8.814 migliaia di euro, della nuda proprietà di un lotto dell’iniziativa Milano Santa Giulia.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 32 “Informativa di settore”.

NOTA 24 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta a 219 migliaia di euro e accoglie (i) ricavi per utilizzo fondi in esubero (65 mila euro), (ii) ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari (100 mila euro) e (iii) proventi diversi (54 mila euro).

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 32 “Informativa di settore”.

NOTA 25 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti:

	30/06/2024	31/12/2023
Bonifiche, urbanizzazioni, manutenzioni e progettazioni	4.707	14.881
Commissioni su fidejussioni	198	386
Prestazioni amministrative, societarie e di revisione	76	539
Legali e notarili	409	1.508
Emolumenti amministratori e sindaci	401	699
Assicurazioni	251	501
Servizi societari	108	225
Altri servizi	541	876
TOTALE COSTI PER SERVIZI	6.691	19.615

La voce più significativa dei “*costi per servizi*” è quella relativa alle “*bonifiche, urbanizzazioni, manutenzioni e progettazioni*”.

In merito ai costi di bonifica si rinvia alla Nota 16 per informazioni e dettagli.

La posta “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a 3.274 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

NOTA 26 – COSTI DEL PERSONALE

Sono così composti:

	30/06/2024	31/12/2023
Salari e stipendi	1.135	2.409
Oneri sociali	399	806
Treatmento fine rapporto	91	164
Altri costi	10	21
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	1.635	3.400

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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	30/06/2024	Media
Dirigenti	5	1	(1)	5	5
Impiegati e quadri	24	3	(2)	25	24
TOTALE	29	4	(3)	30	29

NOTA 27 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così composti:

	30/06/2024	31/12/2023
Noleggi	63	101
Altri accantonamenti	17.300	1.771
Imposte e tributi locali	183	495
Svalutazioni e perdite su crediti		101
Altri	67	118
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	17.613	2.586

Il sensibile incremento è imputabile esclusivamente alla voce “accantonamenti per rischi ed oneri”; si rimanda alla Nota 16 per maggiori dettagli.

NOTA 28 – PLUSVALENZE/MINUSVALENZE/SVALUTAZIONI/RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITA’ NON RICORRENTI

Sono così composti:

	30/06/2024	31/12/2023
Ripristini di valore di partecipazioni	170	100
	170	100
Svalutazione partecipazioni	(875)	(2.320)
Svalutazioni e perdite su cessione immobili	-	(21.623)
	(875)	(23.943)
TOTALE	(705)	(23.843)

I “ripristini di valore” e le “svalutazioni partecipazioni” sono analiticamente indicati alla Nota 4 cui si rimanda.

NOTA 29 – PROVENTI FINANZIARI

Sono così composti:

	30/06/2024	31/12/2023
Interessi intercompany	144	121
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	144	121
Interessi e commissioni da altri	699	4.338
proventi diversi dai precedenti	699	4.338
TOTALE	843	4.459

Gli oneri finanziari verso parti correlate ammontano complessivamente ad un totale di 325 migliaia di euro come indicato alla Nota 36 (Rapporti con parti correlate).

Si segnala che gli “*interessi e commissioni da altri*” sono quasi esclusivamente composti (685 migliaia di euro) da interessi attivi sui conti correnti bancari.

NOTA 30 – ONERI FINANZIARI

Sono così composti:

	30/06/2024	31/12/2023
Interessi su mutui e finanziamenti		6.571
Interessi passivi su debiti intercompany	58	130
Altri oneri finanziari e commissioni	12	290
TOTALE ONERI FINANZIARI	70	6.991

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 oneri finanziari verso parti correlate ammontano complessivamente ad un totale di 62 migliaia di euro come indicato alla Nota 36 (Rapporti con parti correlate).

NOTA 31 – IMPOSTE

Sono così composte:

	30/06/2024	31/12/2023
Imposte dirette	-	(3.050)
Imposte differite	5	16.338
TOTALE IMPOSTE	5	13.338

NOTA 32 – INFORMATIVA DI SETTORE

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

Al 30 giugno 2024 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	
	62024	2023	62024	2023	62024	2023	62024	2023
Ricavi	0	53	19	595.540	0	0	19	595.593
Variazione delle rimanenze	0	0	0	(549.169)	0	0	0	(549.169)
Altri proventi	0	0	170	6.208	49	32	219	6.240
Valore della Produzione	0	53	189	52.579	49	32	238	52.664
Acquisti di immobili	0	0	0	0			0	0
Costi per servizi	0	0	(5.083)	(16.671)	(1.609)	(2.944)	(6.692)	(19.615)
Costi del personale	0	0	0	(229)	(1.635)	(3.171)	(1.635)	(3.400)
Altri costi operativi	0	0	(17.507)	(2.419)	(106)	(166)	(17.613)	(2.586)
EBITDA	0	53	(22.401)	33.260	(3.301)	(6.250)	(25.702)	27.063
Ammortamenti	0	0	(114)	(855)	(75)	(173)	(189)	(1.027)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(705)	(2.220)		(21.623)			(705)	(23.843)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(705)	(2.167)	(22.515)	10.783	(3.376)	(6.422)	(26.596)	2.193
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto								
Proventi/(oneri) finanziari							774	(2.532)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO							(25.822)	(2.532)
Imposte sul reddito del periodo							5	13.338
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO							(25.817)	10.806
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita								(1.100)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO							(25.817)	9.706

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 giugno 2024 sono le seguenti:

(euro/000) - 30.06.2024	Holding partecipazioni	Trading	Importi non allocati	Totale
Totale attività	34.934	100.889	35.706	171.529
Totale passività	(4.801)	(127.421)	(12.468)	(144.690)

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2023 erano 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)

NOTA 33 - 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 3 e 4;
- b. la variazione del periodo era relativa agli effetti dell'operazione Starfighter connessi alla costituzione dei diritti di superfici dell'iniziativa Milano Santa Giulia ed al contestuale esdebitamento di Risanamento;
- c. la variazione del periodo è illustrata alla Note 15 e 16;
- d. la variazione del periodo è illustrata alla Nota 8;
- e. trattasi dell'incasso avvenuto nel 2023 per la cessione dell'area Arena ad EDV.
- f. la variazione del periodo è illustrata alle Nota 10;
- g. la variazione del periodo è illustrata alla Note 18 e 19;
- h. la variazione del periodo è illustrata alle Nota 3;
- i. la variazione del periodo è illustrata alle Nota 4;
- j. la variazione del periodo è illustrata alla Note 6 e 7;
- k. la variazione del periodo è illustrata alla Note 14 e 17.

NOTA 34 – 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 30 giugno 2024, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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	(14.600)	(274)	(3.284)	(948)	(9.998)	(96)	
Passività finanziarie	(4.927)		(4.831)	(27)	(43)	(26)	
Totale esposizione al 30 giugno 2024	(19.527)	(274)	(8.115)	(975)	(10.041)	(122)	

	Totale cash flow	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)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2023	(20.698)	(396)	(8.447)	(1.867)	(964)	(9.024)	

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 35 – 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.

30-giu-24	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
Crediti finanziari verso imprese colleg. e controll.	13.539		13.539		13.539
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	124			124	124
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	38.455		38.455		38.455
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	8.965		8.965		8.965
Totale attività finanziarie	61.083	-	60.959	124	61.083
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti		73.518	73.518		73.518
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)					
Passività finanziarie		4.928	4.858	70	4.928
Totale passività finanziarie	-	78.446	78.376	70	78.446

31-dic-23	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
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
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	49.901		49.901		49.901
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	7.881		7.881		7.881
Totale attività finanziarie	68.070	-	65.729	2.341	68.070
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti		67.580	67.580		67.580
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)					
Passività finanziarie		4.405	4.340	65	4.405
Totale passività finanziarie	-	71.985	71.920	65	71.985

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.

Non vi sono al 30 giugno 2024 attività o passività finanziarie valutate al *fair value*.

NOTA 36 – 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:

30/06/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	13.539		1.414		(4.801)	(14.540)
Società Correlate (Istituti di credito)		11.289	10			
Altre società Correlate						(675)
Totale	13.539	11.289	1.424		(4.801)	(15.215)

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 credito)		26.530	10			(671)
Altre società Correlate						
Totale	7.947	26.530	1.532		(4.294)	(8.323)

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

30/06/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari	
Società Controllate				(8.610)	144	(58)
Società Correlate (Istituti di credito)				(407)	180	(4)
Altre società Correlate						
Totale				(9.017)	324	(62)

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					
Totale	53		(3.436)	783	(5.317)

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.

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



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 nella presente Situazione infrannuale al 30 giugno 2024 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Osservazioni del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile sulla relazione sulla situazione infrannuale di Risanamento S.p.A. a seguito della riduzione del capitale sociale per oltre un terzo in conseguenza delle perdite.

All'assemblea degli Azionisti della società Risanamento S.p.A.,

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale ha esaminato la situazione infrannuale di Risanamento S.p.A. al 30 giugno 2024 (la "**Situazione Infrannuale**"), approvata dal Consiglio di Amministrazione nella riunione dell'11 settembre 2024 unitamente alla relazione illustrativa (la "**Relazione Illustrativa**") all'Assemblea predisposta dagli Amministratori ai sensi dell'art. 2446 del Codice Civile e dell'art. 74 del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento Emittenti").

La Situazione Infrannuale evidenzia perdite cumulate per Euro 63.857.100,12, delle quali Euro 25.817.291,43 di competenza del periodo 1 gennaio – 30 giugno 2024 ed Euro 38.039.808,69 di competenza di precedenti esercizi.

Le citate perdite hanno ridotto il capitale sociale di oltre un terzo, determinando la fattispecie prevista all'art. 2446 del Codice Civile.

	Euro/mille
Capitale Sociale (al 30 giugno 2024)	107.689,5
Riserva fusione 2023	-28.891,7
Utili a nuovo 2023	11.899,1
Perdite esercizi precedenti	-38.039,8
Perdita periodo 1.1 – 30.6.2024	-25.817,3
Patrimonio Netto al 30 giugno 2024	26.839,8

Per tale motivo, il Consiglio di Amministrazione, nella riunione dell'11 settembre 2024, ha deliberato di convocare l'Assemblea degli Azionisti per il 15 e 16 ottobre 2024 – rispettivamente in prima e seconda convocazione – per l'adozione dei conseguenti provvedimenti.

Si precisa che ai sensi dell'art. 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 (c.d. Decreto Liquidità), convertito dalla L. n. 40/2020, come sostituito, dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020 e successive modifiche, la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 – nella fattispecie Euro 32.759.472,27 - e la perdita emersa nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 – nella fattispecie Euro 5.280.336,42 - sono sospese ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 c.c. e, quindi, ai sensi di legge, non rilevano nella determinazione del patrimonio netto della Società ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 2446, commi 2 e 3, c.c..

Peraltro, anche considerando unicamente la perdita del primo semestre 2024 di Euro 25.817.291,43, la riserva negativa di fusione 2023 di Euro 28.891.719,80, al netto degli utili a nuovo 2023 di Euro 11.899.113,44, il capitale sociale risulta ridotto di oltre un terzo.

In relazione a quanto precede, ai sensi dell'art. 2446, primo comma, del Codice Civile, il Collegio Sindacale formula le seguenti osservazioni.

1. La perdita del periodo 1 gennaio – 30 giugno 2024, per quanto riferito dal Consiglio di Amministrazione nella Relazione Illustrativa, si collega essenzialmente agli oneri derivanti dallo stanziamento per opere di ripristino ambientale, al fine di ottenere che il fondo rischi al 30 giugno 2024 possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa, in conseguenza sia delle variazioni al POB connesse alla Variante 5 (come definita nella Relazione Illustrativa) presentata con riguardo alla fase post olimpica, sia dell'attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (come definiti nella Relazione Illustrativa) e della relativa eventuale revisione dei medesimi, i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del corrente esercizio.

La stima del fondo rischi riflette i costi previsti per portare a termine le attività della Macrofase 1, i costi previsti nella Variante 5 al POB (Macrofase 2) e la stima originariamente effettuata per i lotti che rientrano nella fase post-olimpiadi (Macrofase 3) per la quale, ad oggi, non sono disponibili informazioni a supporto di un aggiornamento, al netto degli sconti attesi in fase di gara d'appalto e degli oneri che saranno a carico del Fondo (come di seguito definito) per varianti dallo stesso richieste agli Enti.

La stima, per tali ultimi fattori, presenta elementi di incertezza, ma in attesa delle risultanze delle attività di scouting dei terreni che saranno oggetto di bonifica successivamente alla conclusione delle Olimpiadi 2026 e delle attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi), i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre 2024, il

Consiglio di Amministrazione propone il rinvio dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446, comma 2, del Codice Civile all'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2024.

2. Per quanto riguarda la situazione finanziaria alla data del 30 giugno 2024, in base alla Situazione Infrannuale, la Società presenta una posizione finanziaria netta positiva per 33,5 milioni di euro, composta da (valori in migliaia di euro):

Posizione Finanziaria Netta	
Passività Finanziarie correnti	(4.858)
Passività Finanziarie non correnti	(70)
Disponibilità liquide	38.455
Totale	33.527

Si segnala, con riguardo alle disponibilità liquide, che Euro 6,2 milioni sono vincolati e oggetto di garanzia. Le Passività Finanziarie Correnti riguardano esclusivamente i debiti verso controllate (Euro 4,8 milioni) e i debiti per leasing e beni a noleggio (Euro 0,06 milioni). Le Passività Finanziarie non Correnti accolgono debiti commerciali e altre passività non correnti per Euro 0,1 milioni.

Alla data del 31 luglio 2024, il saldo positivo di cassa è pari ad Euro 35 milioni.

Si ricorda che in data 30 giugno 2023, a seguito del perfezionamento dell'operazione Project Starfighter è stata trasferita al fondo comune di investimento di tipo chiuso denominato "Lendlease MSG Heartbeat" gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (il "Fondo"), l'intera area denominata Milano Santa Giulia, ad eccezione di quanto già venduto nel 2003 a Esselunga e nel 2023 al Gruppo CTS Eventim, per il corrispettivo di Euro 648 milioni. Tale operazione, ha consentito, inter alia, l'estinzione dell'intero indebitamento finanziario al 30 giugno 2023 nei confronti del sistema bancario (circa Euro 572 milioni).

Il Gruppo Risanamento è rimasto responsabile del completamento delle opere di ripristino ambientale e delle opere infrastrutturali di accesso all'area, anche attraverso i pagamenti effettuati dal Fondo, mediante le risorse finanziarie messe a disposizione del Fondo stesso ai sensi degli accordi Project Starfighter

3. La Situazione Infrannuale e la Relazione Illustrativa tengono conto dei principali eventi accaduti fino alla data della loro redazione.

Sotto il profilo gestionale, la Società ed il Gruppo Risanamento proseguono l'attività secondo le previsioni del piano di risanamento ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023 ed attestato dal professionista indipendente Dott. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.

Il detto piano prevede, quale componente più rilevante, l'implementazione dell'operazione Project Starfighter (che ha consentito la totale esdebitazione del Gruppo pari a circa 572 milioni di euro). Prevede, inoltre, l'implementazione di due progetti volti alla riqualificazione dei complessi immobiliari di Milano, via Grosio e di Torri di Quartesolo (VI); il mantenimento della struttura organizzativa del Gruppo ed il perseguimento di strategie di sviluppo di futuro business, in forza delle proprie struttura e competenze.

Sempre nella Relazione Illustrativa con riferimento al piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I., si afferma che *“il Consiglio di Amministrazione monitorerà in modo sistematico e tempestivo l'esigenza di un aggiornamento del piano stesso”*.

Con riferimento, invece, alla continuità aziendale, in apposito paragrafo della citata Relazione Illustrativa, gli Amministratori ritengono che la Società possa mantenere le condizioni di continuità aziendale, affermando al riguardo che *“la fattispecie ex art. 2446 cod. civ. non costituisce un elemento che la possa influenzare negativamente”* e confermando, in tema di continuità, quanto indicato nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 29 luglio 2024, sottoposta a revisione contabile da parte di EY S.p.A. che ha emesso la propria relazione in data 1° agosto 2024:

“Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 30 giugno 2024, pari a circa 33 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 Semestrale al 30 giugno 2024".

4. Il Collegio sindacale ha preso atto della proposta formulata dal Consiglio di amministrazione nella sua Relazione Illustrativa all'Assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. di approvare la Situazione Infrannuale dalla quale emerge la perdita di periodo pari ad euro 25.817.291,43, rinviando all'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 l'adozione, ricorrendone i presupposti, dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2, del Codice Civile.

Il Collegio Sindacale non ha osservazioni in proposito, in quanto la proposta del Consiglio di Amministrazione appare coerente con le previsioni del citato art. 2446 del Codice Civile, avuto riguardo anche alla situazione della Società, in virtù di quanto in precedenza richiamato.

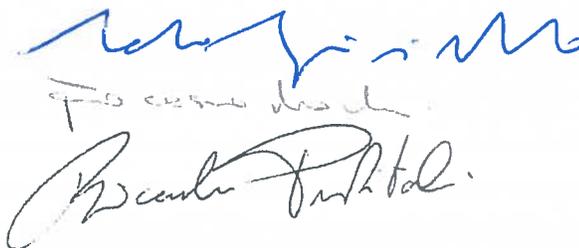
Milano, 18 settembre 2024

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott. Salvatore Spiniello

Dott.ssa Francesca Monti

Dott. Riccardo Previtali

Three handwritten signatures in blue ink are visible. The first signature is at the top, the second is in the middle, and the third is at the bottom. The signatures are stylized and cursive.