



**RISANAMENTO S.p.A.**

***Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2024***

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 30 ottobre 2024



1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI .....	3
2 – CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE .....	5
3 – PRESENTAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE TRIMESTRALE .....	7
4 – RISULTATI DI SINTESI CONSOLIDATI .....	8
5 – DESCRIZIONE DEI FATTI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL PERIODO .....	9
6 – ANALISI SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO .....	18
7 – RISK MANAGEMENT .....	22
8 – RAPPORTI TRA LE SOCIETÀ DEL GRUPPO E LE ENTITÀ CORRELATE .....	24
9 – RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CORRELATE .....	25
10 – EVENTI SUCCESSIVI .....	26
11 – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE .....	27
12 – PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI .....	28
13 – NOTE ILLUSTRATIVE .....	33
14 – DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI A NORMA DELLE DISPOSIZIONI DELL’ART. 154 BIS, COMMA 2 DEL D.LGS. 58/1998 .....	46

## 1 – Composizione degli organi sociali

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

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2024-2025-2026 dall'assemblea degli azionisti del 12 aprile 2024 e si compone attualmente dei seguenti cinque membri:

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

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

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

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

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

I signori Claudio Roberto Calabi, Paolo Baessato, Giulia Pusterla, e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Gian Marco Nicelli è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 11,1% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

## COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2022 – 2023 – 2024, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024, dall'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 e si compone dei seguenti membri:

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

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

## SOCIETA' DI REVISIONE

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

## 2 – Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 settembre 2024 registra una perdita pari a 27,5 milioni di euro che si confronta con l'utile di 16,7 milioni di euro registrato nello stesso periodo dello scorso anno.

A tale riguardo si ricorda che l'esercizio 2023 - a partire dal risultato al 30 giugno 2023 - è stato positivamente influenzato dagli effetti non ricorrenti correlati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter (**"Project Starfighter"**) intervenuta nei giorni 29 e 30 giugno 2023.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto consolidato si attesta a 25,1 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 27,6 milioni di euro (positiva) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2023 pari a 50,2 milioni di euro (positiva).

In via preliminare, e come già ampiamente evidenziato nella relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024, si segnala che i dati economici e patrimoniali del presente resoconto intermedio di gestione, pur continuando ad essere positivamente influenzati dalla nuova struttura patrimoniale del gruppo a valle degli effetti generati dalla definizione della operazione Project Starfighter intercorsa nel giugno 2023, risultano penalizzati dai maggiori oneri per opere di ripristino ambientale (pari a circa 20 milioni di euro) stanziati proprio in sede di rendicontazione semestrale. A tale riguardo si evidenzia infatti che la perdita di periodo 1° luglio – 30 settembre 2024 ammonta a circa 2,5 milioni di euro.

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

In particolare e con riferimento specifico alle attività di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto Milano Santa Giulia - si fa presente che per quanto riguarda le opere infrastrutturali la procedura di gara per l'affidamento dei lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate si è conclusa e i lavori sono stati avviati in data 19 giugno 2024. In data 27 maggio si è conclusa anche l'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire in variante della Via Toledo, la strada di accesso principale ad Arena. La progettazione esecutiva è terminata lo scorso mese di agosto ed è in corso il procedimento di verifica finalizzato alla validazione del progetto, attività propedeutica allo svolgimento della fase di gara per l'aggiudicazione dei lavori.

Nell'ambito invece dei lavori di bonifica si segnala che così come convenuto con gli Enti in data 17 maggio 2024 è stata depositata "la c.d. Variante 5" al POB di cui prossimamente è attesa l'efficacia della sua approvazione considerato che l'istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto. Detta variante ha per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi.

Infine il Consiglio di Amministrazione nel prendere atto che alla luce delle risultanze contabili della relazione finanziaria semestrale consolidata, con riferimento alla capogruppo Risanamento Spa (la "Società"), ricorrevano i presupposti previsti dall'art. 2446 c.c. ovvero la riduzione del capitale sociale oltre il terzo, nel corso del terzo trimestre 2024

- (i) ha approvato la situazione patrimoniale della Società al 30 giugno 2024 redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., dalla quale emerge che 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; e
- (ii) ha deliberato di convocare l'Assemblea degli azionisti della Società in prima convocazione per il giorno 15 ottobre 2024 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 16 ottobre 2024, con il seguente ordine del giorno:

Ordinaria

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

Straordinaria

2. Proposta di modifica dell'art. 2 dello Statuto Sociale – deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Proposta di modifica dell'art. 11, dello Statuto Sociale – deliberazioni inerenti e conseguenti.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi sopra richiamati, all'implementazione del Project Starfighter (iniziativa di Milano Santa Giulia), allo sviluppo delle iniziative immobiliari in portafoglio ed alla tematica correlata ai provvedimenti ex art. 2446 del Codice Civile si rinvia ai successivi paragrafi 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" e 10 "Eventi successivi".

### 3 – Presentazione della rendicontazione trimestrale

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

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

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

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

#### **Avvertenza:**

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

## 4 – Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 settembre 2024 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2024, pari a 103 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente di pari importo, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2023 nonché da contratti preliminari di vendita vincolanti sottoscritti nell'ambito del Progetto Starfighter.

	30/09/24	30/09/23	31/12/23
Fatturato	111	586.740	595.603
Variazione rimanenze	219	(536.044)	(544.826)
Altri proventi	444	6.029	6.315
<b>Valore della produzione</b>	<b>774</b>	<b>56.725</b>	<b>57.092</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>	<b>(28.168)</b>	<b>37.016</b>	<b>29.890</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(28.408)</b>	<b>14.395</b>	<b>7.223</b>
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(27.484)</b>	<b>17.758</b>	<b>11.748</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>		<b>(1.100)</b>	<b>(1.100)</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>(27.484)</b>	<b>16.658</b>	<b>10.648</b>

	30/09/24	30/09/23	31/12/23
<b>Patrimonio immobiliare</b>	<b>102.565</b>	<b>111.128</b>	<b>102.345</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>25.138</b>	<b>58.632</b>	<b>52.622</b>
<b>PFN</b>	<b>27.561</b>	<b>55.457</b>	<b>50.241</b>
<b>Totale passività</b>	<b>135.510</b>	<b>121.219</b>	<b>122.692</b>

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2024 espone un risultato netto negativo di 27,5 milioni di euro che si confronta con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto positivo di 16,7 milioni di euro).

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

Si segnala infine che il patrimonio netto – influenzato dal risultato di periodo - si attesta a 25,1 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 e i 58,6 milioni di euro al 30 settembre 2023 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 27,6 milioni di euro (positiva) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2023 (50,2 milioni di euro positivi) e al 30 settembre 2023 (55,5 milioni di euro positivi).



## 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare, vengono analizzati:

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

### a) Eventi societari

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

- ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

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

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

Tali risultati sono significativamente influenzati dagli effetti esclusivi e non riproponibili generati dall'evento principale intercorso nell'esercizio 2023 ovvero la cosiddetta operazione Project Starfighter ("**Project Starfighter**") che ha visto la definizione degli accordi conclusivi redatti sulla base dei term sheet vincolanti sottoscritti nel mese di marzo con Lendlease e le banche finanziatrici del gruppo Risanamento ("Banche") volti a rimodulare in maniera significativa il Project Development Agreement sottoscritto nel 2017 ("PDA") con Lendlease Europe Holdings Limited e Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") relativo all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.

Infatti, in data 29 giugno 2023 sono stati sottoscritti – in esecuzione dei sopracitati term sheet firmati lo scorso 22 marzo 2023 - il "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e Gruppo Lendlease) e il "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e il gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e condizioni dell'operazione e i termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia.

Conseguentemente – come previsto dai suddetti accordi - in data 30 giugno sono stati perfezionati gli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al corrispettivo di 648 milioni di euro in linea con il fair market value, al fondo comune di investimento di tipo chiuso denominato "*Lendlease MSG Heartbeat*" e gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (il "Fondo"), che si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Piano Integrato di Intervento e della relativa Convenzione attuativa sottoscritta il 16 giugno 2022, della

superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo (per ulteriori dettagli *cfr.* comunicato stampa del 30 giugno 2023 e successivi).

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

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

- ha confermato i contenuti del piano industriale facente parte del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023 e successivamente attestato dal Dott. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.  
Si ricorda che i punti principali su cui il piano si articola sono i seguenti:
  - (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter;
  - (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese, che prevede la riqualificazione di 18.000 mq ad oggi a destinazione industriale, in 9.000 mq ad uffici e 9.000 mq in area retail di cui 2.500 mq. Di Food Court per la quale la società è in attesa di ricevere l'approvazione del permesso di costruire presentato nei mesi scorsi, e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo) che prevede la riqualificazione di circa 25.000 mq di uffici esistenti nonché la realizzazione di ulteriori 15.000 mq sull'area, sempre a destinazione terziaria, per il quale è stato presentato in Comune un progetto preliminare di attuazione;
  - (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e
  - (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.
- ha dato mandato al Presidente di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 12 aprile 2024 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 19 aprile 2024.

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

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 che evidenzia un risultato netto positivo di 10,6 milioni di euro (che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 53,8 milioni di euro).

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

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

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

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

Al Dott. Claudio Roberto Calabi è stata attribuita la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In sede di presentazione delle liste, (i) Antonia Maria Negri Clementi, Paolo Baessato e Gian Marco Nicelli hanno dichiarato, di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 e di cui all'art. 2 del Codice di Corporate Governance, (ii) Giulia Pusterla ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998.

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

**In data 18 aprile 2024** il Consiglio di Amministrazione:

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

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

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

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

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

- ha nominato il Presidente Dott. Calabi Amministratore Delegato della Società, attribuendo al medesimo poteri (i) di governo organizzativo, (ii) di gestione (iii) in materia di lavoro (iv) in materia di sicurezza) e (v) di rappresentanza. Al riguardo il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'opportunità di individuare un Lead Independent Director, come raccomandato dal

Codice ed ha ritenuto che la nomina di una figura che rappresenti un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli indipendenti, non appare necessaria. Ciò in quanto per prassi consolidata di funzionamento del Cda, le deliberazioni gestionali, anche se riferite a materie ricomprese nei limiti di delega del neonominato AD, vengono prevalentemente assunte collegialmente e quindi anche con il contributo degli amministratori indipendenti e non esecutivi, presenti all'interno del Consiglio in maggioranza (quattro su cinque).

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

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

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

**In data 25 giugno 2024** sono state costituite le società a responsabilità limitata, con unico socio Risanamento S.p.A., denominate rispettivamente RI IMMOBILIARE UNO S.r.l. e RI IMMOBILIARE DUE s.r.l.

**In data 27 giugno 2024** è stato depositato presso il REGISTRO IMPRESE DI MILANO MONZA BRIANZA LODI il progetto di fusione per incorporazione in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. delle società Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l., tutte possedute al 100% da Risanamento S.p.A.

In data **11 settembre 2024** il Consiglio di Amministrazione:

- (iii) ha approvato la situazione patrimoniale della Società al 30 giugno 2024 redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., dalla quale emerge che 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; e
- (iv) ha deliberato di convocare l'Assemblea degli azionisti della Società in prima convocazione per il giorno 15 ottobre 2024 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 16 ottobre 2024, con il seguente ordine del giorno:

Ordinaria

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

Straordinaria

- Proposta di modifica dell'art. 2 dello Statuto Sociale – deliberazioni inerenti e conseguenti.
- Proposta di modifica dell'art. 11, dello Statuto Sociale – deliberazioni inerenti e conseguenti.

Come comunicato al mercato in data 2 gennaio 2024, a seguito delle dimissioni del Direttore Generale, Ing. Davide Albertini Petroni, con decorrenza dal 1° gennaio 2024, la Società ha adeguato, su decisione del Consiglio di Amministrazione, il proprio sistema di deleghe di Gruppo come segue. Sono state attribuite una serie di deleghe, già di competenza del Direttore Generale, al Presidente, al quale è stato conferito anche il ruolo di Amministratore Delegato di Risanamento. Per quanto concerne le principali controllate operative (Ri Ambiente S.r.l., Ri Infrastrutture S.r.l. e Ri Rental S.r.l.) i relativi consigli di amministrazione sono stati riorganizzati, integrando il numero dei rispettivi componenti e nominando quale Amministratore Delegato delle stesse l'Ing. Alessandro Meneghelli, dirigente della Società da oltre dieci anni, il quale durante la sua permanenza nel Gruppo ha sempre operato in stretta sinergia con il Direttore Generale dimissionario, acquisendo adeguate esperienze e capacità, nell'ambito della gestione di asset immobiliari. Al medesimo sono state attribuite le deleghe, già di competenza del Direttore Generale, per la gestione ordinaria del patrimonio immobiliare di gruppo e riferirà gerarchicamente direttamente al Presidente e AD della capogruppo.

La riorganizzazione ha coperto, ad interim, il periodo dal 1° gennaio 2024 sino alla data di scadenza del mandato dei rispettivi organi amministrativi, sia della Società che delle sue controllate, vale a dire fino al 12 aprile 2024, data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. Il sistema di deleghe di Gruppo sopra descritto è stato successivamente confermato in sede di rinnovo delle cariche sociali.

## **b) Project Starfighter – implementazione ed aggiornamento**

Si ricorda che a seguito del perfezionamento intercorso in data 30 giugno 2023 degli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (di seguito, "Lendlease SGR"), quest'ultimo si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa

385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

Conseguentemente il Gruppo Risanamento rimane responsabile esclusivamente del completamento delle opere di bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione della nuova linea Tramviaria, tra la stazione di Rogoredo e quella di Forlanini, il nuovo svincolo della tangenziale est di Mecenate, la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese che diventerà anche la via di accesso all'Arena, e la strada c.d. Diagonale (parallela a un tratto della Tranvia) che costituirà l'accesso principale per i mezzi pubblici che trasporteranno gli spettatori diretti all'Arena.

Ciò premesso, di seguito viene data evidenza delle attività svolte nel corso del periodo confermando che, parallelamente, la società CTS Eventim (come meglio specificato al successivo paragrafo) ha avviato le attività di costruzione dell'Arena in seguito al rilascio del titolo abilitativo.

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

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

La Segreteria Tecnica ha concluso la seduta indicando la necessità di procedere con la convocazione di una seduta del Collegio di Vigilanza.

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

Con riferimento specifico alle attività infrastrutturali di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto in questione - si fa presente che la procedura di gara per l'affidamento dei lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate si è conclusa e i lavori sono stati avviati in data 19 giugno 2024 e sono regolarmente in corso. In data 27 maggio si è conclusa anche l'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire in variante della Via Toledo, la strada di accesso principale ad Arena. La progettazione esecutiva è terminata lo scorso mese di agosto ed è in corso il procedimento di verifica finalizzato alla validazione del progetto, attività propedeutica allo svolgimento della fase di gara per l'aggiudicazione dei lavori.

Riguardo ai progetti della nuova linea tranviaria e della strada c.d. Diagonale, questi hanno subito alcune variazioni in seguito all'approvazione dei Progetti di Coordinamento delle Unità di Coordinamento Progettuale 21G e 21H presentati da Lendlease: sono state recepite le modifiche ed è stata depositata la documentazione rivista in attesa di ricevere la definitiva formale approvazione.



Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si ricorda che in data 11 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista srl mentre in data 12 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.

Ciò nondimeno, l'11 novembre 2022 Ametista ha notificato a mezzo p.e.c. a MSG ricorso innanzi al Consiglio di Stato per l'annullamento della sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, n. 1664, pubblicata in data 11 luglio 2022e, inoltre, in data 10 febbraio 2023 Forumnet ha notificato a MSG ricorso in appello innanzi al Consiglio di Stato per l'annullamento della richiamata sentenza di primo grado emessa dal T.A.R. Lombardia, n. 1671/2022.

In data 9 settembre è stata fissata per il 14 novembre 2024 l'udienza di trattazione nel merito del ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista.

Con riferimento, infine, alle attività di bonifica relative al sito si ricorda che in data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell'area (predisposizione dell'area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività operative di scavo; in data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena" (ovvero il lotto ceduto ad EDV Milan Srl e sul quale quest'ultima sta costruendo il nuovo PalaItalia) mentre in data 23 ottobre 2023 è stata rilasciata la Certificazione di Avvenuta Bonifica relativa all'area su cui è prevista la realizzazione della struttura di vendita commerciale. Nel corso dei primi nove mesi del 2024 sono proseguite le attività 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 è stato rilasciato il Certificato di Avvenuta Bonifica in data 1 ottobre e 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 (aree per le quali si è in attesa del Certificato di Avvenuta Bonifica). In questo contesto rispetto al cronoprogramma sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo in quanto l'ottenimento del rinnovo dell'autorizzazione dell'impianto di trattamento (di esclusiva competenza dell'appaltatore) è stato solo parziale per una revisione di pareri operata unilateralmente dagli Enti di controllo, revisione che ha comportato anche il coinvolgimento del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e che impedisce il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato.

Inoltre, ulteriori ritardi sono stati accumulati a causa del ritrovamento nei lotti attualmente in lavorazione di materiale contenente amianto la cui gestione comporta lavorazioni particolari che non consentono di mantenere la normale tempistica dei fronti di scavo.

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

Nel merito, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024 ha preso atto della situazione determinando la necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante "la c.d. Variante 5" è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024 ed è prossimamente attesa l'efficacia della sua approvazione considerato che l'istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024.

## c) Iniziative di sviluppo immobiliare

- *Via Grosio - Milano*

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2023. La Conferenza dei Servizi convocata nel dicembre 2023 dal Comune di Milano per l'esame del progetto congiunto da parte dei vari settori ha emesso la richiesta di integrazione documentale con scadenza per la consegna degli elaborati nel gennaio 2024. Tale consegna è stata puntualmente effettuata; pertanto, la società ha sollecitato l'Amministrazione a rilasciare il titolo edilizio ma a tale sollecito l'Amministrazione non ha dato seguito (tenuto anche conto delle problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale). In data 30 settembre è stato inoltrato all'Amministrazione un nuovo sollecito in tal senso. Il mancato rilascio del titolo edilizio sta comportando un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare nonostante le opportunità che oggi offre il mercato milanese.

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.

- *Torri di Quartesolo – Vicenza*

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo – oggetto di un progetto di riqualificazione finalizzato, da un lato, alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e, dell'altro, alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico – si segnala che nel corso del terzo trimestre 2024 il Comune ha inviato una richiesta di integrazione documentale conseguente l'esame del progetto operato dalla Commissione Edilizia alla quale si è dato seguito con il deposito di una nota a controdeduzione delle osservazioni e di trasmissione dei documenti richiesti. Si resta ora in attesa dell'adozione del Piano. Parallelamente la Regione Veneto sta ritardando l'espressione di parere circa lo studio idraulico depositato per dimostrare l'abbattimento del rischio alluvionale rispetto a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione generale e questa inerzia potrebbe provocare un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare.

## d) Cessioni di immobili / partecipazioni

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

### **ARENA – PALAITALIA – OLIMPIADI 2026**

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



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

Si ricorda che ai sensi del Master Agreement, MSG ed EVD si sono reciprocamente impegnate a rispettare il cronoprogramma temporale previsto dall'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la riqualificazione delle aree Milano Santa Giulia pubblicato sul B.U.R.L. il 17 giugno 2021 (e la relativa Convenzione attuativa di prossima sottoscrizione) nonché, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano-Cortina, gli impegni verso le relative Autorità in relazione ai previsti termini di consegna dell'Arena, e ciò rispettivamente (i) quanto a MSG, impegnandosi a realizzare le opere di bonifica e a fare in modo che siano realizzate le opere infrastrutturali e (ii) quanto a EVD, impiegandosi alla realizzazione dell'Arena.

## 6 – Analisi situazione economica patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2024 espone un risultato netto negativo di 27,5 milioni di euro, contro un utile netto di 16,7 milioni di euro registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Come già anticipato in precedenza si ricorda che l'esercizio 2023 - a partire dal dato semestrale - è stato positivamente influenzato dagli effetti non ricorrenti correlati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter (“**Project Starfighter**”) intervenuta nei giorni 29 e 30 giugno 2023.

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

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

	30/09/24	30/09/23	31/12/23
Ricavi	555	592.768	601.918
Produzione interna	219	(536.044)	(544.826)
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>774</b>	<b>56.725</b>	<b>57.092</b>
Costi esterni operativi	(9.195)	(16.380)	(21.884)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>(8.421)</b>	<b>40.345</b>	<b>35.208</b>
Costi del personale	(2.419)	(2.484)	(3.400)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(10.840)</b>	<b>37.860</b>	<b>31.808</b>
Amm.ti svalutazioni minusvalenze e acc.ti	(17.540)	(23.397)	(24.539)
<b>Risultato operativo della gestione caratteristica</b>	<b>(28.380)</b>	14.463	<b>7.269</b>
Risultato dell'area accessoria	(28)	(69)	(46)
	950		
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)		3.907	4.387
Risultato dell'area straordinaria	-	-	-
Oneri finanziari	(25)	(6.654)	(6.925)
<b>Risultato lordo</b>	<b>(27.483)</b>	<b>11.648</b>	<b>4.685</b>
Imposte sul reddito	(1)	6.110	7.063
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(27.484)</b>	17.758	<b>11.748</b>
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	(1.100)	(1.100)
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(27.484)</b>	<b>16.658</b>	<b>10.648</b>

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

Il “Valore della produzione operativa”, pari a 0,8 milioni di euro, che si confronta con il dato del 30 settembre 2023 pari a circa 56,7 milioni di euro. A tale riguardo si ricorda che il dato del 2023 era sostanzialmente definito dalla differenza tra la voce ricavi che recepiva il prezzo di cessione attribuito

ai diritti di superficie delle aree e la voce produzione interna che recepiva lo scarico del correlato valore di rimanenza.

I “costi esterni operativi” (pari a 9,2 milioni di euro) risultano in decremento rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2023 (16,4 milioni di euro), dato che recepiva oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell’ambito dell’operazione Project Starfighter) relativo all’attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’area Milano Santa Giulia. Per il periodo in corso si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 5,0 milioni di euro (ed includono i maggiori costi sostenuti per lo smaltimento di alcuni materiali risultanti inquinati), quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,8 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 1,0 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,3 milioni di euro. A questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU), i costi di assicurazione e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc.) per complessivi 2,1 milioni di euro.

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

La voce “ammortamenti e accantonamenti” recepisce lo stanziamento effettuato in sede di relazione finanziaria semestrale 2024 per opere di ripristino ambientale al fine di ottenere (considerando anche le garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell’ambito degli accordi Project Starfighter). Si ricorda che il dato registrato nei primi nove mesi del 2023 recepiva sostanzialmente la svalutazione contabilizzata relativa all’adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall’operazione Project Starfighter.

Il risultato dell’area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) registra gli effetti positivi rivenienti dall’investimento della liquidità esistente e si confronta con il dato del corrispondente periodo del 2023 che peraltro recepiva gli effetti dell’operazione di saldo e stralcio realizzata con Monte dei Paschi di Siena relativamente al debito esistente al 30 giugno 2023 pari a 5,5 milioni di euro, estinta con il pagamento di euro 2,2 milioni di euro.

La voce “oneri finanziari” si è di fatto azzerata non avendo più alcuna posizione debitoria a seguito della esdebitazione totale avvenuta con la sottoscrizione degli accordi relativi al Project Starfighter e si confronta con il dato del corrispondente periodo del 2023 (pari a 6,7 milioni di euro).

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

euro/000	30.09.24	31.12.23	30.09.23
Attività non correnti	9.590	11.642	9.420
Attività correnti	121.180	111.420	112.680
Attività e passività destinate alla vendita	1.900	1.900	1.900
Passività non correnti	(55.161)	(52.848)	(53.859)
Passività correnti	(79.932)	(69.733)	(66.966)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>(2.423)</b>	<b>2.381</b>	<b>3.175</b>
Patrimonio netto di gruppo	25.138	52.622	58.632
Patrimonio netto di terzi	0	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>25.138</b>	<b>52.622</b>	<b>58.632</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(27.561)</b>	<b>(50.241)</b>	<b>(55.457)</b>
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>(2.423)</b>	<b>2.381</b>	<b>3.175</b>

In via preliminare si ricorda che la definizione dell'operazione Project Starfighter intercorsa nel giugno 2023 ha comportato una sostanziale modifica della struttura patrimoniale del gruppo che ha visto la significativa riduzione delle poste relative alle Attività correnti e non correnti a seguito rispettivamente dello scarico delle rimanenze e della svalutazione delle immobilizzazioni per l'intervenuta cessione dei diritti edificatori. La contropartita contabile a tale riduzione si è concentrata principalmente sui Mezzi finanziari netti a seguito della totale esdebitazione finanziaria intercorsa nei confronti degli istituti di credito.

Fatta questa dovuta premessa si evidenzia che le voci che compongono il "Capitale investito netto" al 30 settembre 2024 si presentano sostanzialmente in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2023 ad eccezione delle Attività correnti in virtù dei crediti maturati nel periodo verso il fondo "Lendlease MSG Heartbeat" (di seguito anche "Fondo") in ottemperanza a quanto stabilito negli accordi Project Starfighter e delle Passività correnti per acconti e debiti maturati nel periodo nell'ambito della realizzazione delle opere infrastrutturali e di ripristino ambientale sulle aree di Milano Santa Giulia.

Il "Patrimonio netto di Gruppo", che si attesta a circa 25,1 milioni di euro positivi contro i 52,6 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2023 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

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

La sua composizione risulta essere la seguente:

	euro/000	30.09.24	31.12.23	30.09.23
A. Disponibilità liquide		2	3	5
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		27.976	50.349	55.846
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>27.978</b>	<b>50.352</b>	<b>55.851</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		307	0	309
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		56	46	44
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>363</b>	<b>46</b>	<b>353</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>(27.616)</b>	<b>(50.306)</b>	<b>(55.498)</b>
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		55	65	41
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>41</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>(27.561)</b>	<b>(50.241)</b>	<b>(55.457)</b>

Di seguito la sua composizione in dettaglio.

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

- l’**“Indebitamento finanziario corrente”** include esclusivamente i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,3 milioni di euro.

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

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

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

	euro/000	30.09.24	31.12.23	30.09.23
A. Disponibilità liquide		2	3	5
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		27.873	49.898	55.345
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>27.875</b>	<b>49.901</b>	<b>55.350</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		5.402	4.294	4.737
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		56	46	34
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>5.458</b>	<b>4.340</b>	<b>4.771</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>(22.418)</b>	<b>(45.561)</b>	<b>(50.579)</b>
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		55	65	41
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>41</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>(22.362)</b>	<b>(45.496)</b>	<b>(50.538)</b>

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 5,4 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.

## 7 – Risk management

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

### Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2024 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 27,6 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	30 set 23	31 dic 23	30 set 24
<i>Posizione finanziaria netta (milioni/euro)</i>	<b>55,5</b> <i>positiva</i>	<b>50,2</b> <i>positiva</i>	<b>27,6</b> <i>positiva</i>

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 settembre 2024 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ribadisce altresì che al 30 settembre 2024 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario in quanto - come già ampiamente anticipato - tutte le posizioni esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter.

### Rischi connessi ai debiti scaduti

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 settembre 2024 è di 3,5 milioni di euro contro gli 0,5 milioni al 31 dicembre 2023 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2023.

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2024 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2024 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

### Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 30 settembre 2024 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro; tale atto monitorio è stato notificato a Risanamento S.p.A. ed è stato debitamente opposto nei termini di legge.

### Rischi fiscali

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

### Rischi connessi ai conflitti RUSSIA – UCRAINA e ISRAELE - PALESTINA

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

### Rischi connessi alla cybersecurity

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

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

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

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

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

### RAPPORTI PATRIMONIALI

30/09/2024  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Pass. Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)	9.854	10		(205)	(677)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>9.854</b>	<b>10</b>		<b>(205)</b>	<b>(677)</b>

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

### RAPPORTI ECONOMICI

30/09/2024  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(613)	229	(6)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>			<b>(613)</b>	<b>229</b>	<b>(6)</b>



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

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

### Rapporti patrimoniali

30/09/2024

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Pass. Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	15.292		1.414		(5.095)	(19.434)
Società Correlate (Istituti di		9.751	10		(205)	(677)
Altre società Correlate						
<b>Totale</b>	<b>15.292</b>	<b>9.751</b>	<b>1.424</b>		<b>(5.300)</b>	<b>(20.111)</b>

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

### Rapporti economici

30/09/2024

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate			(17.039)	254	(92)
Società Correlate (Istituti di credito)			(613)	224	(6)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>			<b>(17.652)</b>	<b>478</b>	<b>(98)</b>

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

## 10 – Eventi successivi

- In data **7 ottobre 2024** le rispettive assemblee dei soci di Immobiliare Cascina Rubina S.r.l., Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l. hanno approvato il progetto di fusione per incorporazione in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. delle società Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l.
  
- In data **16 ottobre 2024** l'assemblea degli azionisti della Società, in seconda convocazione, ha deliberato:
  - in parte ordinaria:**
    - 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'articolo 2446 comma 2, del codice civile;
  - in parte straordinaria:**
    - di modificare l'art. 2 dello statuto sociale introducendo la previsione esplicita che la Società possa rendersi intestataria di licenze e autorizzazioni amministrative per attività commerciali;
    - di modificare l'art. 11 dello statuto sociale introducendo la previsione che ove consentito dalla, ed in conformità alla, normativa, anche regolamentare, pro tempore vigente la società possa prevedere che l'intervento e l'esercizio del diritto di voto in assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato al quale potranno essere conferite deleghe e sub-deleghe ai sensi dell'art. 135-novies, anche in deroga all'art. 135-undecies TUF.

## 11 – Evoluzione prevedibile della gestione

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2024 sarà rivolta innanzitutto alla prosecuzione delle rilevanti e complesse attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. In particolare e nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano, della sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica, degli accordi definitivi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter con Lendlease e gli istituti bancari e delle variazioni progettuali e temporali intercorse ed in fase di definizione, sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché quelle volte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena. Inoltre proseguirà l'attività di valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio.

Alla luce di quanto sopra e tenuto conto dei maggiori oneri per le attività di bonifica richiamati nel presente resoconto, l'esercizio 2024 si prevede possa registrare (in assenza di ulteriori eventi straordinari) un risultato di segno negativo ed in peggioramento rispetto a quello dell'esercizio 2023 senza tenere ovviamente conto da un lato degli effetti positivi rivenienti dall'operazione Project Starfighter e di correlate partite di carattere straordinario (quantificabili complessivamente in 30 milioni di euro) e dall'altro degli effetti negativi rivenienti dagli oneri finanziari contabilizzati nel primo semestre 2023 (pari a 7 milioni di euro) che non sono stati più sostenuti a partire dalla totale esdebitazione intercorsa.

## 12 – Prospetti contabili consolidati

### Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30 settembre	31 dicembre
	note	2024	2023
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita		57	69
Immobili di proprietà	1)	8.400	8.400
Altri beni	2)	584	699
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3)	100	100
Crediti vari e altre attività non correnti	4)	449	2.374
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Attività per imposte anticipate		-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>9.590</b>	<b>11.642</b>
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	5)	102.565	102.345
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	6)	18.615	9.075
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7)	27.978	50.352
<i>di cui vincolate</i>		6.159	6.161
<i>di cui con parti correlate</i>		9.854	26.980
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>149.158</b>	<b>161.772</b>
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria			
		1.900	1.900
<b>ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>1.900</b>	<b>1.900</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>160.648</b>	<b>175.314</b>
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	8)	25.138	52.622
quota di pertinenza dei Terzi			
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>25.138</b>	<b>52.622</b>
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	9)	55	65
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Benefici a dipendenti		1.792	2.265
Passività per imposte differite		2.956	3.012
Fondi per rischi e oneri futuri	10)	50.413	47.571
Debiti vari e altre passività non correnti		-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>55.216</b>	<b>52.913</b>
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	11)	363	46
<i>di cui con parti correlate</i>		205	-
Debiti tributari	12)	1.877	4.156
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	13)	78.054	65.577
<i>di cui con parti correlate</i>		677	671
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>80.294</b>	<b>69.779</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>		<b>135.510</b>	<b>122.692</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>160.648</b>	<b>175.314</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)		30 settembre 2024	30 settembre 2023
	note		
Ricavi	14)	111	586.740
Variazione delle rimanenze	5)	219	(536.044)
Altri proventi	15)	444	6.029
<b>Valore della produzione</b>		<b>774</b>	<b>56.725</b>
Costi per servizi	16)	(8.521)	(15.606)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(613)</i>	<i>(610)</i>
Costi del personale		(2.419)	(2.484)
Altri costi operativi	17)	(18.002)	(1.619)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>(28.168)</b>	<b>37.016</b>
Ammortamenti		(240)	(998)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti			(21.623)
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>(28.408)</b>	<b>14.395</b>
Proventi finanziari	18)	950	3.907
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>229</i>	<i>445</i>
Oneri finanziari	19)	(25)	(6.654)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(6)</i>	<i>(5.189)</i>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(27.483)</b>	<b>11.648</b>
Imposte sul reddito del periodo		(1)	6.110
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(27.484)</b>	<b>17.758</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita			(1.100)
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>(27.484)</b>	<b>16.658</b>
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(27.484)	16.658
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-
	note		
<b>(euro)</b>			
Risultato per azione:	8)		
- da attività in funzionamento		(0,0153)	0,010
- da attività destinate alla vendita		0,0000	(0,001)
Risultato per azione:		(0,0153)	0,009

## Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	30 settembre 2024	30 settembre 2023
<b>Risultato del periodo</b>	<b>(27.484)</b>	<b>16.658</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio</b>		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
<b>Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale risultato complessivo del periodo</b>	<b>(27.484)</b>	<b>16.658</b>
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(27.484)	16.658
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2024

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
<b>Saldo al 1 gennaio 2024</b>	<b>107.690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(55.068)</b>	<b>52.622</b>	<b>0</b>	<b>52.622</b>
<b>Movimenti del patrimonio netto</b>							
Utile (perdita) netto del periodo				(27.484)	(27.484)		(27.484)
<b>Saldo al 30 settembre 2024</b>	<b>107.690</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(82.552)</b>	<b>25.138</b>	<b>0</b>	<b>25.138</b>

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2023

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

## Rendiconto Finanziario Consolidato

(migliaia di euro)	30 settembre 2024	30 settembre 2023
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>		
Utile (perdita) del periodo	(27.484)	16.658
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito)		
Ammortamenti	127	998
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	113	8.834
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)		(39.550)
Variazione fondi	2.369	(10.153)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(56)	(9.326)
Investimenti in portafoglio immobiliare	(220)	(339)
Cessioni di portafoglio immobiliare		11.016
Variazione netta delle attività commerciali	(9.540)	21.029
Variazione netta delle passività commerciali	10.198	43.833
<i>di cui parti correlate</i>	6	12
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>	<b>(24.493)</b>	<b>43.000</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Investimenti in attività materiali	(89)	(69)
Investimenti in attività immateriali	(24)	
Investimenti/cessioni in partecipazioni		(100)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	1.925	(244)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>1.812</b>	<b>(413)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>		
Incremento delle passività finanziarie	307	6.886
<i>di cui parti correlate</i>	205	5.394
Decremento delle passività finanziarie		(2.871)
<i>di cui parti correlate</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>	<b>307</b>	<b>4.015</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>	<b>(22.374)</b>	<b>46.602</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>	<b>50.352</b>	<b>9.249</b>
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>	<b>27.978</b>	<b>55.851</b>

(migliaia di euro)	30 settembre 2024	30 settembre 2023
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	111	393
Imposte e tasse pagate	2.784	134.724
Interessi pagati	11	453



## 13 – Note illustrative

### Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 30 ottobre 2024.

### Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2024 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2023 e al 31 dicembre 2023 si segnala quanto segue:

- in data 12 giugno 2024 è stata liquidata la società di diritto francese Etoile François 1er S.à.r.l.
- in data 25 giugno 2024 sono state costituite due nuove società di diritto italiano: RI Immobiliare Uno S.r.l. e RI Immobiliare Due S.r.l.

Al 30 settembre 2024 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2024		
	Italia	Eestero	Totale
controllate consolidate con il metodo integrale	9	-	9
<b>Totale imprese</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

### Criteri di redazione e principi contabili

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

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a

tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2024.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

### **Uso di stime**

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

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

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

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

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

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

### Nota 1 – Immobili di proprietà

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

	30/09/2024			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
<b>TOTALE</b>	<b>40.916</b>	<b>32.516</b>	<b>8.400</b>	<b>40.916</b>	<b>32.516</b>	<b>8.400</b>

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 sono tuttora in corso e si prevede che siano ultimate entro la fine del corrente esercizio.

### Nota 2 – Altri beni

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

	30/09/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Altri beni	2.419	1.978	441	2.735	2.147	588
Altri beni IFRS 16	312	169	143	237	126	111
Immob. in corso e acconti	3.780	3.780	0	3.780	3.780	0
<b>TOTALE</b>	<b>6.511</b>	<b>5.927</b>	<b>584</b>	<b>6.752</b>	<b>6.053</b>	<b>699</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	30/09/2024
Altri beni	588	11		(158)	441
Altri beni IFRS 16	111	109	(32)	(45)	143
Immobilitazioni in corso e acconti	-				-
<b>TOTALE</b>	<b>699</b>	<b>120</b>		<b>(203)</b>	<b>584</b>

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

Tra gli “*ammortamenti e svalutazioni*” si segnala la svalutazione, al fine di azzerarne il valore di carico, di un'opera d'arte per 113 mila euro.

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

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

### **Nota 4 – Crediti vari e altre attività non correnti**

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 449 mila euro (contro le 2.374 migliaia euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali.

Tale posta ricomprendeva, al 31 dicembre 2023 crediti opportunamente attualizzati verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” (pari a 2,2 milioni di euro)) relativi a riaddebiti di costi sostenuti dal Gruppo 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 5 – Portafoglio immobiliare**

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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	30/09/2024
Prodotti in corso di lavorazione	87.041	220			87.261
Prodotti finiti e merci	15.304				15.304
Acconti	0				0
<b>TOTALE</b>	<b>102.345</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102.565</b>

Rispetto al precedente esercizio si segnalano costi capitalizzati sull'immobile sito in Milano via Grosio per 220 mila euro.

Tra i prodotti in corso di lavorazione vi è la quota residua di nuda proprietà sui terreni connessi all'iniziativa Milano Santa Giulia (per un valore di 62.714 migliaia di euro) 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 2023.

### **Nota 6 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti**

Tale posta ammonta a 18.615 migliaia di euro contro le 9.075 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per 10.570 migliaia di euro, *crediti tributari* per 2.882 migliaia di euro ed *altri crediti* per 5.163 migliaia di euro.

Gi incrementi sono essenzialmente riconducibili (i) alla riclassifica del credito verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” come meglio specificato nella Nota 4 cui si rimanda (ii) al versamento dell’acconto contrattualmente previsto verso l’ATI Brussi/Edil Suardi per la realizzazione dell’opera infrastrutturale dello svincolo di Mecenate in Milano.

### ***Nota 7 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti***

Le disponibilità liquide ammontano a 27.978 migliaia di euro (di cui euro 9.854 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 6,2 milioni di euro (come al 31 dicembre 2023) di cui euro 6 milioni sono stati vincolati a controgaranzia delle nuove fidejussioni emesse da Fonsai, nel corso del mese di dicembre 2022, in virtù delle Convenzione Urbanistica dell’Iniziativa Milano Santa Giulia.

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

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

### ***Nota 8 – Patrimonio Netto***

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

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

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

Non risultano emesse azioni di godimento.

### Nota 9 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 55 mila euro contro i 65 mila euro del precedente esercizio.

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

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

### Nota 10 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è incrementata di 2.842 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	30/09/2024
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	39.290	17.300	(14.223)	42.367
Altri fondi	8.281		(235)	8.046
<b>TOTALE</b>	<b>47.571</b>		<b>(14.458)</b>	<b>50.413</b>

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce "fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia" che ammonta a 42.367 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 - differentemente 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 da Risanamento il 17 maggio 2024 ed è prossimamente attesa l'efficacia della sua approvazione considerato che l'istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024.

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 ricorda – come già anticipato ed 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 a partire dal mese di ottobre. 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 ha provveduto ad avviare già dal mese di settembre un confronto 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.

Tenuto anche conto delle evoluzioni intervenute nel periodo temporale in esame analiticamente sopra descritte, la rendicontazione semestrale approvata in data 29 luglio 2024 ha evidenziato l'effettuazione di un accantonamento, ad oggi ritenuto ancora congruo, avente la finalità 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 in essere 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 corrente anno (anche con riferimento ai maggiori costi emersi in fase esecutiva sostenuti da Risanamento).

Si ricorda infine (come ben specificato nella relazione finanziaria semestrale 2024) che l'accantonamento sopra richiamato (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 235 migliaia di euro per i quali sono venuti a meno i rischi ad essi connessi.



### **Nota 11 – Passività finanziarie correnti**

Le passività finanziarie correnti ammontano a 363 mila euro (di cui 205 mila euro verso parti correlate) contro i 46 mila euro dell'esercizio precedente, e sono così composte:

- debiti verso banche correnti per 307 mila euro;
- debiti per locazioni scadenti entro i 12 mesi connessi all'applicazione del principio contabile IFRS 16, per 56 mila euro.

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

### **Nota 12 – Debiti tributari**

Tale posta pari a 1.877 migliaia di euro, contro i 4.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2023, è quasi esclusivamente composta da debiti per Irap (circa 1,5 milioni di euro).

### **Nota 13 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti**

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30/09/24	31/12/23	Variazione
Caparre e acconti	49.149	44.648	4.500
Debiti verso fornitori	27.462	19.555	7.907
<b>Debiti commerciali</b>	<b>76.611</b>	<b>64.203</b>	<b>12.408</b>
Debiti verso enti previdenziali	251	317	(67)
Altre passività correnti	1.193	1.057	136
<b>Debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>1.444</b>	<b>1.374</b>	<b>70</b>
<b>TOTALE</b>	<b>78.054</b>	<b>65.577</b>	<b>12.477</b>

Si segnala in particolare:

- la posta "caparre e acconti" che è relativa principalmente al saldo residuo, al 30 settembre 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 1 per maggiori dettagli).

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

North S.r.l. pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'Area Santa Giulia.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per 677 migliaia di euro come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

### Nota 14 – Ricavi

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

	30/09/2024	30/09/2023
Affitti e locazioni	111	236
Vendita di immobili		35
Vendita aree		586.469
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>111</b>	<b>586.740</b>

I ricavi afferenti “*affitti e locazioni*” nel periodo sono relativi ad alcuni locali e spazi dell’immobile di Milano via Grosio dati in locazione.

Al 30 settembre 2023, i ricavi afferenti “*vendita aree*”, connessi al perfezionamento dell’operazione Starfighter, 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 è in corso di realizzazione l’Arena.

### Nota 15 – Altri proventi

Tale voce ammonta a 444 migliaia di euro (contro le 6.029 migliaia di euro al 30 settembre 2023). Tale posta accoglie (i) ricavi per utilizzo fondi in esubero (276 mila euro), (ii) ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari (111 mila euro) e (iii) proventi diversi (57 mila euro).

Si ricorda che nel primo semestre 2023 era stato contabilizzato il ricavo non ricorrente relativo ad un contributo “una tantum” riconosciuto dal fondo “Lendlease MSG Heartbeat” per la realizzazione delle attività di bonifica dell’area Milano Santa Giulia – pari a circa 5,5 milioni di euro – maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter.

### Nota 16 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30/09/24	30/09/23
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	4.636	11.156
Gestione immobili	326	592
Consulenze, legali e notari	838	1.439
Commissioni su fidejussioni	307	247
Altri servizi	2.414	2.172
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>8.521</b>	<b>15.606</b>

Il sensibile decremento è imputabile alla voce “*bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni*”; infatti a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project

Starfighter era maturato un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'Area Santa Giulia.

Si segnala anche un consistente decremento della voce “*consulenze legali e notarili*”.

### **Nota 17 – Altri costi operativi**

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30/09/2024	30/09/2023
IVA indetraibile	8	41
Accantonamenti per rischi e oneri	17.300	675
IMU	501	639
Altri costi operativi	193	264
<b>TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI</b>	<b>18.002</b>	<b>1.619</b>

Il sensibile incremento è imputabile esclusivamente alla voce “*accantonamenti per rischi ed oneri*”; si rimanda alla Nota 10 per maggiori dettagli.

### **Nota 18 – Proventi finanziari**

La posta, pari a 950 migliaia di euro (contro le 3.907 migliaia di euro al 30 settembre 2023), è quasi esclusivamente riconducibile a interessi attivi sulle disponibilità liquide.

Si ricorda che nel precedente periodo la posta ricomprendeva proventi derivanti da un accordo di saldo e stralcio del debito verso MPS per un ammontare di circa 3,3 milioni di euro.

Si segnala infine che la posta “*proventi finanziari*” comprende proventi, pari a 229 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

### **Nota 19 – Oneri finanziari**

Tale posta ammonta a 25 mila euro (di cui 6 mila verso parti correlate) contro le 6.654 migliaia di euro del precedente periodo.

In dettaglio:

	30/09/24	30/09/23
Interessi su finanziamenti e mutui	-	6.576
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	3	13
Altri oneri e commissioni	22	65
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>25</b>	<b>6.654</b>

Si segnala che il perfezionamento dell’operazione Starfighter avvenuto in data 30 giugno 2023 ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento pertanto gli “*interessi passivi su finanziamenti e mutui*” non sono più maturati a partire da tale data.

## **Consistenza del personale**

La consistenza del personale al 30 settembre 2024 è composta da 30 unità di cui 5 dirigenti e 25 impiegati e quadri.

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell’art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l’informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2024 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.