

RISANAMENTO S.p.A.

**Relazione finanziaria annuale
Esercizio 2020**



Risanamento S.p.A.
Via Bonfadini, 148 - 20138 Milano
tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

Indice

	Pag.
1 - Composizione degli organi societari	4
2 - Struttura societaria del Gruppo	6
3 - Relazione sulla gestione	
Considerazioni introduttive	7
3.1 Risultati di sintesi	9
3.2 Contesto operativo	11
3.3 Eventi principali	16
3.4 Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento	24
3.5 Valutazione patrimonio immobiliare	27
3.6 Risk management e continuità aziendale	29
3.7 Informazione sugli strumenti finanziari	41
3.8 Andamento delle principali macro-attività del Gruppo	44
3.9 Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	47
3.10 Informazioni sull'ambiente	48
3.11 Risorse umane	49
3.12 Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria di Risanamento S.p.A.	50
3.13 Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate ..	54
3.14 Altre informazioni	55
3.15 1. Attività di ricerca e sviluppo - 2. Azioni proprie - 3. Sedi Secondarie	57
3.16 Codice in materia di dati personali	58
3.17 Informativa ex art. 123 bis del TUF 58/98	59
3.18 Eventi successivi	60
3.19 Evoluzione prevedibile della gestione	61
3.20 Proposte del Consiglio di Amministrazione	62

4 - Gruppo Risanamento - Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

4.1	Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata.....	64
4.2	Conto Economico Consolidato e complessivo	65
4.3	Prospetto dei movimenti di patrimonio netto	67
4.4	Rendiconto finanziario consolidato	68
4.5	Note al bilancio consolidato	69
4.6	Elenco partecipazioni consolidate	131
4.7	Attestazione ex Art. 81 ter Regolamento Consob n. 11971/1999	135
4.8	Relazione del Collegio Sindacale	136
4.9	Relazione della società di Revisione	138

5 - Risanamento S.p.A. - Bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2020

5.1	Situazione Patrimoniale – Finanziaria	146
5.2	Conto Economico Separato e complessivo	147
5.3	Prospetto dei movimenti di patrimonio netto	148
5.4	Rendiconto finanziario	149
5.5	Note al Bilancio	150
5.6	Attestazione ex Art. 81 ter Regolamento Consob n. 11971/1999	211
5.7	Relazione del Collegio Sindacale	212
5.8	Relazione della società di Revisione	225

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 2018-2019-2020 dall'assemblea degli azionisti del 13 aprile 2018 e si compone dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Calabi	Presidente con deleghe
Giancarlo Scotti (1)	Vicepresidente
Franco Carlo Papa (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4)	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

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Franco Carlo Papa è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 22,23% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2019 – 2020 – 2021, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021, dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2019 e si compone dei seguenti membri:

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

- (1) I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento;
- (2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 22,23% delle azioni ordinarie Risanamento.

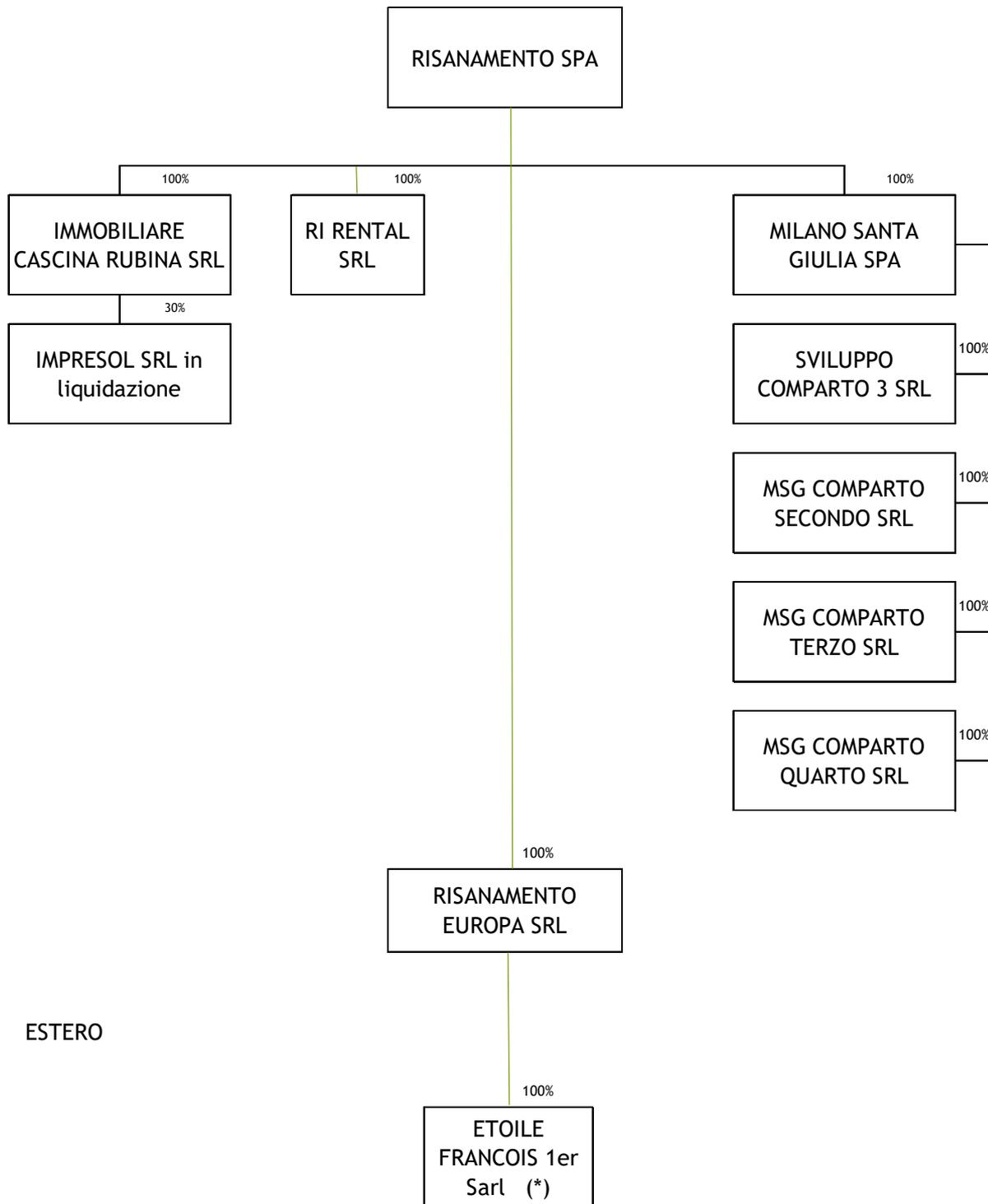
SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea del 13 aprile 2017 ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società **KPMG S.p.A.** per il novennio 2017-2025 con durata sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

2 – Struttura societaria del Gruppo

Situazione al 31/12/2020

ITALIA



ESTERO

(*) : Società di diritto francese

3 – Relazione sulla gestione

Considerazioni introduttive

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 25,8 milioni di euro, coerente con quello degli ultimi esercizi in assenza di componenti straordinari positivi e che si raffronta con l'utile di 4,0 milioni di euro registrato nel 2019.

Si desidera infatti evidenziare che il risultato dello scorso esercizio aveva beneficiato del provento positivo straordinario e non ricorrente riveniente dall'operazione di cessione del complesso immobiliare locato a Sky avvenuta nell'ottobre 2019 che ha generato una plusvalenza netta di oltre 20 milioni a cui si erano aggiunti ulteriori proventi positivi straordinari non ricorrenti il principale dei quali riveniente dal rilascio di un fondo rischi per l'importo di circa 5 milioni di euro.

Inoltre si anticipa che il risultato del 2020 ha registrato circa 3,3 milioni di euro di oneri straordinari e non ricorrenti (questa volta di segno negativo) il principale dei quali - per un valore di 2,5 milioni di euro - è correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. con l'Agenzia delle Entrate come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione. Si ricorda altresì che il risultato economico del 2020 non ricomprende più i benefici netti rivenienti dal complesso Sky.

Si evidenzia in ogni caso anche nel 2020 l'invarianza rispetto al 2019 dei costi di gestione frutto del processo di revisione organizzativa e strutturale, attuato negli scorsi esercizi.

Sotto il profilo strategico e con specifico riferimento agli accordi sottoscritti nel corso del 2017 con il gruppo Lendlease relativamente allo sviluppo congiunto della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano sono proseguite nel periodo in esame le attività propedeutiche all'ottenimento della variante al PII (Piano Integrato di Intervento); a tal riguardo si fa presente che - nonostante le difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID19 - nel periodo in esame si sono tenute una serie di riunioni tecniche tra il Proponente Milano Santa Giulia e il Comune di Milano che hanno definito la versione finale della proposta di Variante ed il conseguente deposito degli elaborati della proposta definitiva adeguati alla Normativa di Variante comunale. Tali elaborati sono stati esaminati dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 29 aprile 2020 che ne ha determinato la pubblicazione avvenuta tra il 7 maggio 2020 e il 6 luglio 2020. Durante la pubblicazione, così come previsto dalla norma, il Comune di Milano ha ricevuto una serie di osservazioni da parte dei terzi interessati al progetto della Variante e ha contro dedotto quelle inerenti agli aspetti esaminati in fase di VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Conseguentemente ha emesso in data 6 agosto 2020, a conclusione del procedimento medesimo, il Parere Motivato chiedendo a Milano Santa Giulia di recepire le prescrizioni prima dell'attivazione del PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) che nel luglio 2019 la Segreteria Tecnica del Comune ha ritenuto essere il procedimento autorizzativo di riferimento. A tale proposito si segnala (come meglio specificato nel successivo paragrafo 3.3 – Eventi Principali – Progetti di Sviluppo”) che in data 24 settembre 2020 è stato attivato il PAUR. In data 17 dicembre 2020 si è tenuta la prima Conferenza dei Servizi in cui è stata dichiarata la completezza e la procedibilità dell'istanza.

Si fa presente che la variante in corso di approvazione recepisce tutte le modifiche al progetto per la realizzazione dell’Arena che sarà luogo di svolgimento delle gare relative ai giochi olimpici invernali del 2026. La conclusione del PAUR comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista nel 2° trimestre 2021.

Si ricorda infine che nel periodo in esame si è proceduto alla definizione e formalizzazione dell’accordo tra la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. e Lendlease MSG South S.r.l. volto alla cessione da parte di Milano Santa Giulia S.p.A della propria quota di partecipazione nella società InTown S.r.l. (società che era partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease) per un prezzo – coerente con il valore di carico dell’asset – pari a 23,45 milioni di euro da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 e garantito da una *parent company guarantee* di pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited.

Nell’ambito del medesimo accordo è stato altresì pattuito che il saldo prezzo della cessione, avvenuta nel corso del 2019, delle volumetrie a favore di InTown S.r.l. pari a 10,3 milioni di euro (originariamente previsto nel 2022) venisse corrisposto nel corso del 3° trimestre del 2020. L’importo suddetto è stato quindi regolarmente incassato alle scadenze pattuite.

Per tutti gli approfondimenti connessi allo sviluppo dell’iniziativa di Milano Santa Giulia, ai rapporti con il gruppo Lendlease ed alla vendita della partecipazione in Intown, si rinvia al successivo paragrafo 3.3 “Eventi principali”.

Tornando all’analisi preliminare dei dati di bilancio si segnala che il patrimonio netto consolidato si attesta a 120,7 milioni di euro contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019 mentre la posizione finanziaria netta, pari a 472,8 milioni di euro (negativa), si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2019 pari a 455,4 milioni di euro (negativa).

Relativamente alla Capogruppo si anticipa che il risultato economico evidenzia una perdita di 32,8 milioni di euro che si raffronta con quella registrata lo scorso esercizio di 1,7 milioni di euro.

Con riferimento alla tematica della continuità aziendale, più ampiamente descritta nel successivo paragrafo 3.6, gli Amministratori pur nelle incertezze del quadro ivi rappresentato, ritengono che le azioni poste in essere ed in corso di attuazione, consentono al Gruppo di operare come una entità in funzionamento.

3.1 - RISULTATI DI SINTESI

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 dicembre 2020, pari a 646 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2020, di circa 659 milioni di euro.

Gruppo Risanamento

€/000	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Fatturato	360	12.836	1.331
Variazione delle rimanenze	4.296	(11.277)	(118)
Altri proventi	2.462	954	878
Valore della produzione	7.118	2.513	2.091
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(12.365)	(13.098)	(14.173)
Risultato Operativo	(14.257)	(14.999)	(16.039)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(25.807)	(24.396)	(27.774)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	28.365	2.708
Risultato Netto	(25.807)	3.969	(25.066)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	646.300	642.005	872.988
Patrimonio Netto	120.694	146.501	142.532
Posizione Finanziaria Netta	(472.753)	(455.388)	(664.418)
Totale passività	599.257	583.440	810.167

Risanamento S.p.A.

€/000	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Fatturato	2.439	2.601	2.179
Variazione delle rimanenze	(530)	(800)	(890)
Altri proventi	120	174	78
Valore della produzione	2.029	1.975	1.367
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(6.018)	(6.042)	(6.848)
Risultato Operativo	(24.876)	(249.674)	(25.570)
Risultato ante imposte	(32.038)	(6.445)	(31.216)
Risultato Netto	(32.759)	(1.710)	(28.658)
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	15.847	16.377	17.177
Patrimonio Netto	134.824	167.584	169.293
Posizione Finanziaria Netta	(390.249)	(343.811)	(195.897)
Totale passività	414.804	444.160	690.610

N.B. Il risultato operativo del 2019 comprende svalutazioni di partecipazioni per 243,5 milioni di euro. Tali svalutazioni sono connesse alla distribuzione di dividendi (248,5 milioni di euro) rilevati tra i proventi finanziari, con conseguente effetto sul risultato ante imposte.

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

La presente Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2020 espone a livello consolidato un risultato netto negativo di 25,8 milioni di euro in netta controtendenza, rispetto all'utile di 4,0 milioni di euro registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Come già anticipato si ricorda che risultato dello scorso esercizio aveva beneficiato degli effetti positivi (straordinari e non ricorrenti) rivenienti dalla cessione del complesso immobiliare locato a Sky (pari a circa 20 milioni di euro) e dei componenti positivi straordinari e non ricorrenti connessi al rilascio di fondi rischi non più necessari (pari a circa 5 milioni di euro).

Al netto dei sopra citati effetti differenziali si evidenzia che l'esercizio 2020 ha registrato oneri straordinari e non ricorrenti (questa volta di segno negativo) il principale dei quali - per un valore di 2,5 milioni di euro - è correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. con l'Agenzia delle Entrate come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione. Si ricorda altresì che il risultato economico del 2020 non ricomprende più i benefici netti rivenienti dal complesso Sky, ceduto nel corso del 2019

Il patrimonio netto consolidato si attesta a 120,7 milioni di euro contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019, mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a circa 472,8 milioni di euro (negativa) rispetto ai 454,4 milioni di euro (negativa) registrati il 31 dicembre 2019.

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2020 si presenta negativo per 32,8 milioni di euro anche questo come per il dato consolidato in peggioramento rispetto alla perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 1,7 milioni di euro). Si rinvia al successivo paragrafo 3.12 per l'analisi dettagliata dei dati economici e patrimoniali.

3.2 - CONTESTO OPERATIVO

L'attività economica globale, dopo un recupero superiore alle attese nei mesi estivi, nel quarto trimestre ha rallentato risentendo della nuova ondata pandemica, soprattutto nei paesi avanzati. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive di più lungo periodo, ma restano incerti i tempi della ripresa.

La recrudescenza della pandemia tra ottobre e dicembre, particolarmente intensa nell'Unione europea e negli Stati Uniti, e il conseguente rafforzamento in molti paesi delle misure di contenimento – pur se in generale con un'intensità inferiore a quella della scorsa primavera – si sono tradotte in un nuovo rallentamento dell'economia mondiale nell'ultimo trimestre del 2020. Sono invece migliorate le prospettive di più lungo periodo, grazie all'avvio delle campagne di vaccinazione in molti paesi; rimangono tuttavia ancora incerti i tempi di distribuzione e somministrazione dei vaccini su larga scala, da cui dipenderanno gli effetti sul ciclo economico.

Nel terzo trimestre la ripresa dell'attività economica è stata robusta, anche se in misura molto ridotta nel comparto dei servizi, rimasto ovunque debole. Negli Stati Uniti, in Giappone e nel Regno Unito il prodotto si è collocato ancora al di sotto dei livelli precedenti la pandemia, rispettivamente per il 3,5, il 4,2 e il 9,7 per cento; ha invece superato i valori antecedenti l'emergenza sanitaria in Cina, dove la crescita si è rafforzata.

Nell'ultima parte del 2020 l'accelerazione dei contagi ha frenato l'attività economica, soprattutto nelle economie avanzate. In dicembre nel settore manifatturiero gli indici dei responsabili degli acquisti delle imprese (purchasing managers' index, PMI) sono rimasti al di sopra della soglia di espansione negli Stati Uniti, nell'area dell'euro e nel Regno Unito. Nel settore dei servizi, il più colpito dalle misure di contenimento della pandemia, le prospettive si mantengono nel complesso negative, in particolare nel comparto del turismo e in quello dei servizi ricreativi. Solo in Cina, dove i contagi si sono pressoché azzerati dalla scorsa primavera, gli indici segnalano un'espansione in tutti i settori.

Questi andamenti si riflettono sul commercio mondiale. Dopo il recupero robusto degli scambi registrato nel terzo trimestre, i dati più recenti segnalano un rallentamento nel quarto. Nel complesso del 2020 la contrazione del commercio mondiale sarebbe nell'ordine del 9 per cento.

L'inflazione al consumo delle principali economie avanzate resta inferiore ai livelli precedenti la pandemia. La dinamica dei prezzi rispecchia soprattutto la debolezza della domanda aggregata. Le aspettative di inflazione a lungo termine, rilevate sui mercati finanziari, sono aumentate dopo le notizie positive sull'efficacia dei vaccini, che hanno indotto valutazioni più favorevoli sulla crescita nel medio termine.

Secondo le previsioni dell'OCSE diffuse in dicembre, il prodotto globale tornerebbe a espandersi del 4,2 per cento nel 2021, superando i livelli antecedenti la pandemia entro la fine dell'anno. Le proiezioni scontano il mantenimento del supporto delle politiche economiche espansive nel contesto internazionale e una vaccinazione su larga scala entro la fine dell'anno in corso; già incorporavano, inoltre, la sottoscrizione di un accordo sulle relazioni bilaterali tra Regno Unito e Unione europea. La Cina arriverebbe a contribuire per oltre un terzo all'espansione globale nel 2021.

La ripresa potrebbe essere rallentata dagli effetti di ulteriori recrudescenze dei contagi che non fossero fronteggiati con nuove misure di sostegno fiscale. Di contro, un'eventuale somministrazione su larga scala dei vaccini effettuata in tempi più rapidi rispetto alle attese potrebbe essere di supporto alla crescita.

Dalla fine di ottobre i corsi petroliferi sono aumentati portandosi su valori prossimi ai 50 dollari al barile. Vi hanno contribuito la diffusione delle notizie incoraggianti sui vaccini, il superamento dell'incertezza sull'esito delle elezioni statunitensi e la tenuta della domanda asiatica. In dicembre i prezzi hanno beneficiato anche della decisione dell'OPEC+ di adottare un più graduale ripristino della produzione da gennaio 2021, dell'approvazione di un nuovo stimolo fiscale negli Stati Uniti e della riduzione dell'incertezza legata al negoziato per la Brexit. I contratti futures indicano prezzi in lieve calo nel medio termine, ma le prospettive risentiranno verosimilmente degli sviluppi della pandemia.

Nella riunione di dicembre la Riserva federale ha annunciato che gli acquisti di titoli proseguiranno fino a quando non saranno conseguiti progressi sostanziali nel raggiungimento degli obiettivi di massima occupazione e stabilità dei prezzi. La Banca del Giappone ha mantenuto invariato il proprio orientamento mentre la Banca d'Inghilterra ha aumentato di 150 miliardi di sterline (pari al 7 per cento del PIL) il livello obiettivo degli acquisti di titoli pubblici. In Cina la banca centrale ha lasciato inalterati i tassi di riferimento; ha però limitato gli interventi in alcuni casi di insolvenza di società controllate dai governi locali che avevano generato pressioni sui tassi interbancari, segnalando il progressivo venir meno delle garanzie implicite da parte dello Stato centrale, al fine di contenere i rischi di instabilità finanziaria.

Secondo gli indicatori più recenti, nell'area dell'euro l'attività economica si sarebbe indebolita nell'ultima parte dell'anno, con la recrudescenza dei contagi e l'inasprimento delle misure di contenimento. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha ricalibrato in senso espansivo i propri strumenti di politica monetaria per garantire condizioni di finanziamento favorevoli per tutto il periodo della crisi indotta dalla pandemia, che si prefigura più esteso di quanto precedentemente ipotizzato.

Nel terzo trimestre il PIL nell'area dell'euro è salito in misura più ampia di quanto atteso, del 12,5 per cento, dopo una perdita cumulata del 15 per cento nella prima metà dell'anno. Il valore aggiunto è aumentato in tutti i settori, sebbene resti lontano dai livelli di fine 2019 in special modo nei servizi più esposti all'interazione sociale. Il prodotto è cresciuto in tutte le principali economie, ma in nessuna si è riportato sui valori precedenti l'insorgere dell'epidemia.

Secondo le informazioni disponibili, nel quarto trimestre il PIL si sarebbe ridotto. Gli indicatori PMI sono nel complesso compatibili con una contrazione dell'attività: nella media del quarto trimestre si sono consolidati i segnali di ripresa nella manifattura, a fronte di un indebolimento nei servizi, seppure meno accentuato rispetto ai mesi primaverili. In dicembre l'indicatore €-coin è salito riflettendo la resilienza dell'attività manifatturiera e il miglioramento delle attese di famiglie e imprese. Le proiezioni elaborate in dicembre dagli esperti dell'Eurosistema indicano che il calo del PIL nel 2020 sarebbe stato pari al 7,3 per cento; nei tre anni successivi il prodotto crescerebbe del 3,9, del 4,2 e del 2,1 per cento. Il quadro dei rischi rimane orientato al ribasso.

Sulla base dei dati preliminari la variazione dei prezzi al consumo in dicembre è stata pari al -0,3 per cento sui dodici mesi. La componente di fondo si attesta allo 0,2 per cento dallo scorso settembre, il valore più basso mai registrato; su di essa pesa la debolezza dei prezzi dei servizi connessi al turismo (in particolare di trasporto). Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema diffuse in dicembre, la variazione dei prezzi al consumo sarebbe pari all'1,0 per cento nel 2021 e si porterebbe all'1,1 e all'1,4 per cento nel 2022 e nel 2023, rispettivamente. Le aspettative di inflazione a due anni implicite nei contratti di inflation swap sono risalite a inizio gennaio all'1,1 per cento; quelle sull'orizzonte tra cinque e dieci anni in avanti all'1,3. In base ai prezzi delle opzioni, la probabilità che la variazione dei prezzi al consumo risulti inferiore allo 0,5 per cento nella media dei prossimi cinque anni è diminuita significativamente ed è prossima al 20 per cento, in linea con i livelli dello scorso febbraio.

Nella riunione del 10 dicembre il Consiglio direttivo della BCE ha ricalibrato in senso espansivo gli strumenti di politica monetaria, per contribuire a preservare condizioni di finanziamento favorevoli a fronte degli effetti della pandemia sull'economia e sui prezzi, che si prefigurano di durata più estesa di quanto precedentemente ipotizzato.

Dalla fine dell'estate la minore richiesta di fondi per soddisfare le esigenze di liquidità e per finanziare investimenti si è riflessa in un'attenuazione della dinamica del credito alle imprese dell'area dell'euro. Sulla base dei dati destagionalizzati e corretti per l'effetto contabile delle cartolarizzazioni, nei tre mesi terminanti in novembre il tasso di crescita dei prestiti alle società non finanziarie è sceso allo 0,2 per cento in ragione d'anno (da 4,6 in agosto). Tra i principali paesi dell'area, la dinamica è stata negativa in Spagna e in Germania (-2,5 e -0,9 per cento, rispettivamente), moderata in Francia (4,4) e sostenuta in Italia (8,9). Tra agosto e novembre il costo dei nuovi prestiti alle società non finanziarie

e alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è rimasto sostanzialmente stabile (all'1,5 e 1,3 per cento, rispettivamente).

Nella riunione del 10 dicembre del 2020, il Consiglio europeo ha raggiunto un accordo sul bilancio della UE e sullo strumento per la ripresa dell'Unione europea, la Next Generation EU (NGEU) . A seguito dell'accordo, lo scorso 17 dicembre il Consiglio della UE ha approvato il quadro finanziario pluriennale per gli anni 2021-27. La dotazione finanziaria del bilancio per l'intero periodo è di 1.074,3 miliardi (di cui 166 per il 2021). Per l'effettivo avvio della NGEU è ancora necessaria la ratifica della decisione sulle risorse proprie dell'Unione da parte di tutti gli Stati membri, secondo le norme costituzionali nazionali. Per favorire la ripresa economica, il 18 dicembre la Presidenza del Consiglio della UE e i negoziatori del Parlamento europeo hanno raggiunto un accordo provvisorio sulla base del quale, dopo la ratifica, gli Stati membri potranno richiedere un prefinanziamento dei fondi richiesti pari al 13 per cento (anziché al 10, come prefigurato in luglio), previa approvazione del Piano per la ripresa e la resilienza.

Con riferimento all'Italia la crescita nei mesi estivi del 2020 è stata superiore alle attese, indicando una significativa capacità di recupero della nostra economia. Nel complesso del quarto trimestre, tuttavia, l'attività è tornata a diminuire con la recrudescenza della pandemia. Sulla base delle informazioni disponibili, la flessione del PIL nel quarto trimestre è attualmente valutabile attorno a un valore centrale del -3,5 per cento sul periodo precedente; l'incertezza relativa a questa stima è però molto elevata.

Nel terzo trimestre il PIL è aumentato del 15,9 per cento. L'attività è stata sospinta dal forte rialzo sia delle esportazioni sia della domanda nazionale, particolarmente pronunciato per gli investimenti fissi lordi, che hanno superato i livelli della fine del 2019. Il valore aggiunto è salito in tutti i comparti; nelle costruzioni ha superato i valori precedenti lo scoppio dell'epidemia. Nei servizi il recupero è stato parziale per settori come il commercio, il trasporto, l'alberghiero e la ristorazione, le attività professionali e i servizi ricreativi, culturali e di cura della persona.

Secondo gli indicatori più recenti il PIL sarebbe tornato a diminuire nel complesso dell'ultimo trimestre del 2020 a seguito del forte aumento dei contagi. Le informazioni congiunturali finora disponibili, di natura sia qualitativa sia quantitativa, segnalano che il calo dell'attività sarebbe stato pronunciato nei servizi e marginale nella manifattura. Alla fine dell'anno l'indicatore Ita-coin è salito su livelli prossimi allo zero, sostenuto dal miglioramento della fiducia delle imprese manifatturiere. In dicembre i pagamenti elettronici presso i punti vendita hanno parzialmente beneficiato degli effetti del cashback.

Le proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana nel triennio 2021-23 pongono come ipotesi di base che l'emergenza sanitaria ritorni gradualmente sotto controllo nella prima metà di quest'anno e venga del tutto superata entro il 2022; che prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della Next Generation EU (NGEU); che la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo, come prefigurato dal Consiglio direttivo della BCE.

Sulla base di tali ipotesi il prodotto tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera, con un'espansione del PIL attualmente valutabile nel 3,5 per cento in media quest'anno, nel 3,8 il prossimo e nel 2,3 nel 2023, quando si recupererebbero i livelli precedenti la crisi pandemica. Gli investimenti riprenderebbero a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando delle misure di stimolo, e sarebbe considerevole la ripresa delle esportazioni; quella dei consumi sarebbe invece più graduale, con un riassorbimento solo parziale della maggiore propensione al risparmio osservata dall'insorgere dell'epidemia. L'inflazione rimarrebbe bassa anche nel corso di quest'anno, per poi salire solo gradualmente nel biennio 2022-23.

La stima di crescita per l'anno in corso risente in misura significativa dell'effetto sfavorevole di trascinarsi della flessione del prodotto prefigurata per la parte finale del 2020. La dinamica dell'attività sarebbe invece più robusta a partire dal secondo trimestre e significativamente più forte nel 2022, grazie allo stimolo delle misure di sostegno. La possibilità di conseguire questi ritmi di incremento del prodotto presuppone che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi (ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino

che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria; che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia. La crescita potrebbe per contro essere più elevata nell'ipotesi di un più rapido progresso nel controllo dei contagi.

In particolare e con specifico riferimento al comparto immobiliare italiano si evidenzia che il mercato residenziale nei primi sei mesi dell'anno aveva registrato una flessione consistente dei livelli di attività transattiva, testimoniata da una variazione tendenziale del -15,5% nel primo trimestre, a cui era seguito un calo ancora più intenso -27,2% – nel secondo trimestre. Nonostante l'ottimismo dei mesi estivi, caratterizzati da una forte intenzione d'acquisto da parte delle famiglie e dall'approccio espansivo delle banche, le previsioni di calo si configurano anche per il quarto trimestre; gli istituti di credito stanno rivalutando le proprie strategie, soprattutto in seguito alla nuova ondata pandemica, e si prevede una lenta ripresa solo a partire dal biennio 2022-2023.

Pur risultando evidente che la pandemia ha causato un tracollo del PIL senza precedenti la prospettiva di una ripresa per il 2021 si sta attenuando a causa della seconda ondata pandemica; ciò nonostante le famiglie si sentono ancora solo parzialmente esposte agli effetti della recessione, motivo per cui le intenzioni di acquisto immobiliare restano elevate per i prossimi 12 mesi. È stata proprio l'imponenza delle intenzioni di acquisto delle famiglie, associata all'atteggiamento espansivo delle banche, a permettere un'immediata rivitalizzazione del mercato immobiliare dopo la prima ondata pandemica. Infatti, nonostante il quadro macroeconomico consigliasse prudenza, il settore creditizio ha continuato ad assecondare le richieste di finanziamento delle famiglie, contribuendo ad alimentare un effimero ottimismo. Con la seconda ondata pandemica però questo atteggiamento sta cambiando e le banche hanno cominciato ad adottare un approccio più attento e selettivo. A supportare tale quadro è significativo il fatto che durante la prima metà del 2020 c'è stata una flessione nell'erogazione di mutui di appena l'1,7% rispetto allo stesso periodo nel 2019. Per il quarto trimestre del 2020 si hanno invece prospettive più fosche: nello specifico, si ipotizza una flessione che supera il 6%.

Secondo le stime Nomisma, la crisi pandemica porterà a una flessione del 17% nelle compravendite 2020 rispetto al 2019. Le previsioni, infatti, sono di 500 mila compravendite, nello scenario "base", e di 491 mila nello scenario "hard", contro le 612 mila che erano state previste per il 2020 nel periodo pre-Covid.

Per il 2021, si prevede che l'andamento delle transazioni dipenderà dal rimbalzo a livello economico e dalla tempestività ed efficacia con cui i vaccini saranno resi disponibili. Al momento, comunque, per il prossimo anno si prevede uno scenario non così diverso da quello del 2020 e una risalita graduale che si manifesterà nel 2022-2023.

Se il settore residenziale procede tra qualche luce e molte ombre, nell'ambito non residenziale la situazione è ancora più difficile: questo perché le difficoltà economiche si sono già trasferite sui bilanci di piccole imprese, singoli professionisti e gestori di attività, determinando un calo dei prezzi doppio rispetto al residenziale.

Comunque è interessante considerare che ad alimentare il mercato è stata soprattutto la domanda di investitori italiani, fattore anomalo rispetto al passato, quando era stata sempre la componente estera a spingere al rialzo il mercato. Gli investimenti si sono concentrati principalmente sulle tipologie immobiliari tradizionali, (immobili direzionali, commerciali e ricettivi), e soprattutto nei grandi mercati, in particolare, nel mercato milanese.

A supporto di quanto sopra esposto di seguito si evidenziano tabelle sull'andamento del mercato immobiliare italiano.

Italia - Numero di compravendite di immobili negli ultimi 13 trimestri

	III trim.17	IV trim.17	I trim.18	II trim.18	III trim.18	IV trim.18	I trim.19	II trim.19	III trim.19	IV trim.19	I trim.20	II trim.20	III trim.20
Residenziale	122.378	152.608	127.277	153.693	130.609	167.225	138.525	159.619	137.099	168.299	117.047	116.174	141.324
Terziario	2.586	2.923	2.138	2.650	2.047	3.153	2.201	2.636	2.225	3.415	1.821	1.812	2.067
Commerciale	6.340	8.383	6.784	7.566	6.389	8.741	7.175	8.136	6.822	9.301	5.918	5.015	6.447
Produttivo	2.894	3.818	2.521	3.036	2.704	3.858	2.529	2.995	2.681	3.920	1.951	2.069	2.263

(Fonte: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Italia - Variazione percentuale numero di compravendita di immobili negli ultimi 13 trimestri

	Var. % III 16-III 17	Var. % IV 16-IV 17	Var. % I 17-I 18	Var. % II 17-II 18	Var. % III 17-III 18	Var. % IV 17-IV 18	Var. % I 18-I 19	Var. % II 18-II 19	Var. % III 18-III 19	Var. % IV 18-IV 19	Var. % I 19-I 20	Var. % II 19-II 20	Var. % III 19-III 20
Residenziale	1,5%	6,5%	4,3%	5,6%	6,7%	9,6%	8,8%	3,9%	5,0%	0,6%	-15,5%	-27,2%	3,1%
Terziario	4,9%	16,5%	-9,5%	6,7%	-20,8%	7,9%	2,9%	-0,5%	8,7%	8,3%	-17,3%	-31,3%	-7,1%
Commerciale	2,4%	16,7%	9,1%	5,4%	0,8%	4,3%	5,8%	7,5%	6,8%	6,4%	-17,5%	-38,4%	-5,5%
Produttivo	14,4%	4,9%	8,2%	1,3%	-6,6%	1,0%	0,3%	-1,4%	-0,9%	1,6%	-22,9%	-30,9%	-15,6%

3.3 - EVENTI PRINCIPALI

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

In particolare vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) progetti di sviluppo: (i) Milano Santa Giulia (ii) Via Grosio;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni.

a) Eventi societari

- Il consiglio di amministrazione del 3 febbraio 2020 ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 16 aprile 2020 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2020, con il seguente ordine del giorno:
 1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
 2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
 - 2.1 *approvazione della politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;*
 - 2.2 *deliberazioni sulla "seconda sezione" della relazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998.*

La stessa riunione consiliare ha approvato le Linee Guida Strategiche per il biennio 2020-2022.

Successivamente, in considerazione dell'emergenza sanitaria legata al "COVID-19" e dei provvedimenti emanati dal Governo italiano (in particolar, il decreto legge c.d. "Cura Italia" del 17 marzo 2020, n. 18), la Società ha revocato la convocazione dell'Assemblea ordinaria sopra indicata per riconvocarla in data 27 aprile 2020 in prima convocazione, e in data 26 maggio 2020 in eventuale seconda convocazione, con il medesimo ordine del giorno. Nell'avviso di convocazione sono state indicate le modalità di svolgimento e di partecipazione degli azionisti all'Assemblea coerenti con il provvedimento legislativo di cui sopra.

- In data 27 aprile 2020 l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2019 che evidenzia un risultato netto negativo per 1,7 milioni di euro ma in netto e sensibile miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 28,7 milioni di euro). L'assemblea ha deliberato di riportare a nuovo la perdita di esercizio.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, che espone un risultato netto consolidato di 4,0 milioni di euro positivo, anch'esso in sensibile miglioramento rispetto a quello del precedente esercizio che aveva registrato una perdita di 25,1 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.

- Con riferimento all'avviso di accertamento n. T9B03TE03233 notificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano a Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (ICR) in data 19 dicembre 2019 ed alla conseguente istanza di accertamento con adesione presentata dalla società al fine di riproporre e rappresentare, in contraddittorio con l'Ufficio, le proprie argomentazioni e confutare i rilievi mossi con l'avviso di accertamento si fa presente che la procedura in parola si è conclusa in data 16 luglio 2020 mediante la sottoscrizione dell'atto di adesione con il quale ICR, ai soli fini deflattivi del contenzioso, ha aderito alla seguente proposta dell'Ufficio:

- il rilievo riguardante l'indebita detrazione dell'IVA, originariamente pari a euro 17,6 milioni è stato ridotto a euro 4,4 milioni e, conseguentemente, sono state ridotte le sanzioni da euro 23,8 milioni a euro 1,6 milioni nonché gli interessi da 3,4 milioni di euro a 0,8 milioni di euro; e
- il rilievo IRAP pari a euro 2,3 milioni, oltre ai relativi interessi per 0,5 milioni di euro, è stato interamente azzerato.

In aggiunta si evidenzia che l'IVA oggetto di definizione, pari a euro 4,4 milioni sarà rimborsata a ICR dalla società MilanoSesto acquirente nel 2010 dell'ex Area Falck e controparte dell'operazione oggetto di contestazioni.

Pertanto, l'onere netto a carico di ICR connesso con la definizione dell'accertamento è pari alla sola sanzione per indebita detrazione dell'IVA addebitata in via di rivalsa (pari a euro 1,6 milioni) ed ai relativi interessi (pari a euro 0,8 milioni) per un importo complessivo di euro 2,4 milioni pari al 5% circa dell'importo accertato a titolo di imposta, sanzioni ed interessi (pari a circa 47,6 milioni di euro).

Si rileva da ultimo che la società beneficia della possibilità di versare l'importo dovuto a seguito della sottoscrizione dell'atto di adesione in 16 rate trimestrali al tasso legale dello 0,05%. La prima rata è stata versata in data 3 agosto 2020 ed alla data odierna tutte le rate in scadenza sono state regolarmente pagate.

- **Semplificazione della struttura societaria di Gruppo**

E' proseguito nel 2020 il processo di riduzione e semplificazione della struttura societaria del Gruppo. Infatti:

- In data 24 febbraio 2020, mediante la stipula del relativo atto di fusione, si è concluso il processo di incorporazione di MSG Residenze S.r.l. in Milano Santa Giulia S.p.A., entrambe controllate al 100% da Risanamento S.p.A..
La fusione, con efficacia nei confronti dei terzi a decorrere dal 31 marzo 2020, è avvenuta: (i) con annullamento della quota rappresentante l'intero capitale sociale di MSG Residenze S.r.l.; (ii) con aumento a servizio della fusione del capitale sociale della incorporante Milano Santa Giulia S.p.A. da euro 120.000,00 ad euro 139.041,00 mediante emissione di n. 19.041 nuove azioni ordinarie, tutte prive di valore nominale, assegnate al socio Risanamento, (iii) tali nuove azioni sono assegnate e concambiate al socio Risanamento S.p.A. gravate da pegno, in considerazione del pegno originariamente costituito dalla medesima Risanamento S.p.A. sull'intero capitale sociale della incorporata MSG Residenze S.r.l. a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. e di Deutsche Pfandbriefbank AG.
- Con efficacia a decorrere dal 21 dicembre 2020, la società Etoile Actualis S.a.r.l. è cessata, a seguito di atto di fusione per incorporazione in Etoile Francois 1ER S.a.r.l. Entrambe le società partecipanti alla fusione sono indirettamente controllate al 100% da Risanamento S.p.A. per il tramite di Risanamento Europa S.r.l..
La fusione è stata attuata con annullamento, senza concambio, delle quote di capitale rappresentanti l'intero capitale sociale della società incorporata e, dunque, senza aumento del capitale sociale della società incorporante.

b) Progetti di sviluppo

Area Milano Santa Giulia

Nel corso del periodo in esame sono proseguite le attività finalizzate sia all'approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia che alla definizione del progetto di bonifica dell'area (Area/Zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte nello specifico.

Macrounità 1 (Area/Zona Sud/Rogoredo)

Nell'ambito dell'accordo di Joint Venture sottoscritto con Lendlease relativamente allo sviluppo dei due lotti di terreno antistanti il complesso SKY, sono proseguite le attività della società InTown S.r.l. (precedentemente partecipata al 50% dalla controllata Milano Santa Giulia S.p.A.). A tale riguardo si fa presente – come già anticipato in precedenza e come meglio descritto nei successivi paragrafi - che nel corso del mese di marzo 2020 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha ceduto l'intera propria quota di partecipazione a Lendlease.

Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze “Ellisse”) – Area/Zona Nord

Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni, a valle della assegnazione dell'organizzazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alle città di Milano e Cortina avvenuta in data 24 giugno 2019 da parte del CIO si sono avviate le attività volte alla predisposizione della documentazione aggiornata della proposta definitiva di Variante e, contemporaneamente, la Segreteria Tecnica ha svolto una serie di sedute finalizzate ad individuare il corretto percorso autorizzativo. Con specifico riferimento all'iter, la Segreteria tecnica del luglio 2019 ha ritenuto che il PAUR fosse il procedimento autorizzativo di riferimento; si ricorda che si tratta del provvedimento amministrativo che ha sostituito il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale integrandolo con l'emissione delle autorizzazioni necessarie alla definitiva approvazione del progetto. In merito alla Variante, quindi, con l'emanazione del PAUR saranno autorizzati, oltre al nuovo masterplan, anche la nuova linea tramviaria che collegherà la stazione FS/M3 di Rogoredo con quella del passante/M4 di Forlanini e il campo pozzi per l'emungimento dell'acqua di falda a fini energetici.

Individuato il corretto procedimento, il 21 novembre 2019 si è provveduto al deposito della proposta definitiva della Variante e della bozza del Rapporto Ambientale riguardante la VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Si ricorda che tale proposta è stata sottoscritta anche da Esselunga S.p.A. in qualità di co-firmatario della vigente convenzione.

La documentazione protocollata è stata inoltrata ai settori comunali competenti affinché questi potessero emettere il parere di conformità con il quale si autorizzasse la “messa a disposizione al pubblico” (pubblicazione). Nonostante le difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID-19 nei mesi di febbraio e marzo 2020 si sono tenute - in modalità videoconferenza - una serie di riunioni tecniche tra il Proponente e gli uffici comunali che hanno consentito di depositare il 3 aprile 2020 la versione finale della proposta definitiva di Variante.

Tale proposta è stata esaminata dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 9 aprile 2020: nel merito è stata ritenuta completa ed è stato definito che si potesse procedere con la pubblicazione a condizione di adeguarne i contenuti alla Normativa di Variante, documento che la Regione ha chiesto al Comune di predisporre per disciplinare un collegamento più diretto tra l'Accordo di Programma e il PGT approvato di recente. In data 24 aprile 2020 gli Enti sono riusciti a definire un testo condiviso della Normativa di Variante e hanno, quindi, chiesto al Soggetto Proponente di adeguare la documentazione consegnata il 3 aprile 2020, In data 27 aprile 2020 sono stati depositati gli elaborati della proposta definitiva adeguati alla Normativa di Variante comunale;

tali elaborati sono stati esaminati dalla Segreteria Tecnica riunitasi il 29 aprile 2020 che ne ha determinato la pubblicazione avvenuta tra il 7 maggio 2020 e il 6 luglio 2020. Durante la pubblicazione, così come previsto dalla norma, il Comune ha ricevuto una serie di osservazioni da parte dei terzi interessati al progetto della Variante e ha contro dedotto quelle inerenti agli aspetti esaminati in fase di VAS; in data 6 agosto 2020, a conclusione del procedimento medesimo, ha emesso il Parere Motivato chiedendo agli Operatori di recepire le prescrizioni prima dell'attivazione del PAUR.

A tal proposito, considerata la complessità del progetto, in seguito alla pubblicazione della variante e anche in vista dell'attivazione della procedura PAUR, il confronto con gli Enti è continuato e si è ritenuto opportuno procedere con la prevista preventiva fase di *scoping* del PAUR. Tale fase, facoltativa, rappresenta il momento in cui si definiscono i corretti contenuti e le competenze che dovranno essere coinvolte durante l'iter del PAUR e si conclude con la pronuncia in tal senso di Regione Lombardia. La fase di *scoping* è stata attivata il 12 giugno 2020 e la Regione Lombardia ha determinato le proprie conclusioni in data 11 agosto 2020 definendo una serie di ulteriori prescrizioni da recepire negli elaborati progettuali.

Questi sono stati aggiornati e in data 24 settembre 2020 è stato attivato il PAUR con i predetti contenuti. Nella prima decade di ottobre 2020, però, sono entrate in vigore due nuove norme, una regionale e una nazionale (LR 20/2020 e L 120/2020) che hanno introdotto, rispettivamente, la possibilità di inserire nel PAUR anche le autorizzazioni commerciali necessarie per l'apertura delle grandi strutture di vendita e alcune semplificazioni ai procedimenti ambientali. In accordo con gli Enti, quindi, si è ritenuto opportuno attivare una nuova istanza che beneficiasse delle semplificazioni e, inoltre, prevedesse anche il rilascio delle autorizzazioni commerciali, al fine di concentrare in un unico iter l'ottenimento di tutti i permessi.

Alla conclusione del primo periodo di pubblicazione, in data 17 dicembre 2020 si è tenuta la prima Conferenza dei Servizi in cui è stata dichiarata la completezza e la procedibilità dell'istanza ed è stato determinato nel 8 gennaio 2021 il termine per la presentazione delle osservazioni/pareri. In data 21 gennaio 2021 è stata convocata la seconda Conferenza dei Servizi nel corso della quale Regione Lombardia ha informato i partecipanti di aver ricevuto il parere di un solo soggetto: pertanto, ha dovuto prorogare al 5 febbraio 2021 il termine ultimo per il ricevimento dei contributi da parte degli altri Enti competenti.

Si rammenta che la conclusione del PAUR comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista nel 2° trimestre 2021.

Si ricorda che la scadenza dell'attuale Convenzione (marzo 2015) è stata prorogata al 16 marzo 2018 ai sensi e per gli effetti del D.L. 21 giugno 2013 n° 69 (decreto "Salva Italia"). In aggiunta si evidenzia che il "Legittimo impedimento" connesso al provvedimento di sequestro intercorso (21 luglio 2010 – 24 luglio 2015) ha prorogato il cronoprogramma per l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla Convenzione per pari periodo. La società ha richiesto ufficialmente con comunicazione del 6 giugno 2017 la formalizzazione della proroga della durata della Convenzione scadente a marzo 2018 nelle more dell'approvazione della nuova Variante, proroga che è stata concessa dal collegio di vigilanza tenutosi in data 25 ottobre 2017; pertanto l'attuale Convenzione sarà efficace sino al 16 marzo 2023.

Per quanto riguarda il Progetto Operativo di bonifica delle "aree Nord" si ricorda che gli Enti preposti e MSG avevano concordato la temporanea interruzione della predisposizione del documento di revisione dell'Analisi di Rischio e la sua riattivazione soltanto a seguito del consolidamento dello scenario urbanistico previsto per febbraio 2019. In data 6 febbraio 2019 l'Autorità Competente per la VAS ha chiesto agli Operatori la presentazione della proposta definitiva di Variante, così da poter procedere con la pubblicazione della documentazione ai sensi

di legge. Come precedentemente anticipato tale proposta è stata depositata in data 10 aprile 2019 e su questi contenuti progettuali è stato sviluppato l'aggiornamento dell'Analisi di Rischio protocollata il 24 maggio 2019.

In data 11 luglio 2019 gli Enti preposti hanno richiesto alcune integrazioni documentali per dimostrare con maggior dettaglio la corrispondenza tra lo scenario simulato dall'Analisi e quello previsto dal masterplan. In data 29 agosto 2019 gli Enti preposti hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare) chiedendo che il Progetto Operativo di Bonifica fosse depositato entro la fine del mese di febbraio del 2020: in data 24 febbraio 2020 il Progetto Operativo di Bonifica è stato protocollato.

Visti i contenuti e considerato il complesso di norme di riferimento, gli Enti preposti hanno rivolto un quesito al Ministero dell'Ambiente; quest'ultimo ha risposto nel mese di luglio 2020 attribuendo all'Amministrazione Comunale la competenza a procedere con l'iter di approvazione. Quindi, in data 13 agosto 2020 è stata convocata dal Comune una Conferenza dei Servizi istruttoria in modalità asincrona per l'esame del progetto. All'esito della Conferenza, in data 16 settembre 2020, il Comune di Milano ha chiesto al Proponente di integrare il Progetto Operativo di Bonifica al fine di recepire le prescrizioni rilasciate dagli Enti.

In data 23 ottobre 2020 sono state depositate le integrazioni richieste e in data 5 gennaio 2021 è stata convocata la Conferenza dei Servizi decisoria inizialmente prevista per il 18 dicembre 2020, ma successivamente posticipata a causa di un parere tardivo emesso da Città Metropolitana di Milano: gli Enti riuniti in Conferenza hanno determinato una ulteriore richiesta di integrazioni a maggior precisazione dei contenuti del progetto che il Proponente dovrà depositare entro il 10 febbraio 2021.

Infine, come più volte illustrato, si conferma che l'efficacia del progetto di bonifica non potrà intervenire prima dell'approvazione della variante urbanistica, in quanto il progetto di bonifica, istruito contestualmente alla procedura PAUR, prevede l'installazione di alcuni impianti di trattamento del materiale escavato la cui approvazione necessita di previa verifica degli impatti: tale verifica, che procede autonomamente, unificherà di fatto l'iter approvativo della variante con quello del progetto di bonifica poiché unifica l'iter di approvazione dello Studio di Impatto Ambientale della variante con quello degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica; ciò consentirà di evitare che, a progetto di bonifica approvato, possa nuovamente seguire una variante urbanistica non in linea, tale da rendere il medesimo progetto ineseguibile.

Lo Studio di Impatto Ambientale degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica è stato caricato sul portale di Regione Lombardia relativo alle Valutazioni di Impatto Ambientale il 29 giugno 2020 e la competenza a istruirlo è di Città Metropolitana di Milano che ha convocato una Conferenza dei Servizi istruttoria in data 15 settembre 2020. Alla Conferenza istruttoria ha fatto seguito la richiesta di integrazioni che sono state depositate il 4 novembre 2020. In data 28 gennaio 2021 è stata convocata la Conferenza dei Servizi finale che ha determinato la compatibilità ambientale del progetto esaminato.

Via Grosio - Milano

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl si ricorda che con l'ausilio di qualificati professionisti è stata predisposta e depositata una variante della sua attuale destinazione d'uso volta a realizzare una importante riqualificazione.

L'intervento riguarda il complesso edilizio edificato negli anni 60 come concessionaria Fiat. L'area misura complessivamente quasi 33.000 mq sulla quale insistono edifici di varie tipologie aventi una superficie lorda complessiva di 17.853 mq attualmente destinati ad attività produttive, commerciali e direzionali.

Nello specifico si è avviata una procedura ex art 40 del Regolamento edilizio (istruttoria preliminare facoltativa) con richiesta di parere preliminare relativo ad un Permesso di Costruire Convenzionato che prevede quali destinazioni d'uso 9.000 mq di uffici e 8.850 mq di retail da

realizzare attraverso interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime per il nuovo edificio a uffici); è prevista altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione e di sistemazioni esterne a corredo dell'intervento (piazza, verde e parcheggi).

La fase preliminare si è avviata ufficialmente il 14 ottobre 2020 con la convocazione di una apposita Conferenza di Servizio; nel corso di tale iter sono stati acquisiti i pareri dei vari settori tra cui il Consiglio di Zona e la Commissione per il Paesaggio. Tali pareri saranno reiterati, senza ulteriore istruttoria, nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo autorizzativo. L'iter dell'istruttoria preliminare si dovrebbe concludere entro il mese di aprile 2021; sono in corso confronti con l'amministrazione al fine di allineare il progetto alle richieste formulate dai vari settori.

Successivamente si procederà con la presentazione del Progetto definitivo e relativa richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato che ragionevolmente dovrebbe essere rilasciato entro l'autunno del corrente anno avendo già ottenuto i pareri preliminari sul progetto come evidenziato in precedenza.

Nel frattempo sono state incaricate primarie società di agency per la ricerca di potenziali tenants avendo come obiettivo di iniziare la costruzione con almeno il 50% delle superfici pre-locate.

Infine, nelle more di approvazione della suddetta variante, si procederà alla valutazione delle più opportune strutture finanziarie da adottare prendendo in considerazione anche l'ipotesi di trovare un partner finanziario/immobiliare che sviluppi congiuntamente l'iniziativa con un orizzonte temporale di circa 3/4 anni.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

➤ CESSIONE PARTECIPAZIONE INTOWN

In data 27 febbraio 2020 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ("MSG") e Lendlease MSG South S.r.l. ("Lendlease") hanno raggiunto un accordo avente ad oggetto i termini e le condizioni principali, di seguito riportati, sulla base dei quali MSG si è impegnata a cedere e Lendlease si è impegnata ad acquistare la quota di partecipazione del 50% nella società InTown S.r.l. (rispettivamente, la "Quota MSG" e "InTown"), società partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease.

L'accordo sopra citato ha previsto un prezzo di acquisto – coerente con il valore di carico dell'asset – pari ad euro 23.450.000, da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 nonché il rilascio di una *parent company guarantee* per pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited. In data 18 marzo 2020 le parti hanno formalizzato il contratto di compravendita della Quota MSG, nonché tutti i contratti ad essa ancillari, superando pertanto il contratto di opzione *call* stipulato in data 29 ottobre 2018 tra MSG, da una parte, e la società Lendlease Europe Holdings Limited, dall'altra, avente ad oggetto la Quota MSG.

Si rende noto inoltre che nell'ambito degli accordi sopra descritti relativi alla cessione della Quota MSG a Lendlease, quest'ultima si è obbligata a far sì che InTown corrispondesse a MSG il saldo prezzo dovuto ai sensi del contratto di cessione di diritti edificatori stipulato in data 24 luglio 2019 tra MSG ed InTown (già comunicato in precedenza al mercato) in due rate di importo pari ad euro 5.177.045 ciascuna, da pagarsi, rispettivamente, entro e non oltre il 1° luglio 2020 e il 15 settembre 2020, in anticipo rispetto alla iniziale pattuizione. Entrambe le rate sono state incassate alle scadenze pattuite.

Valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia

Accordi con il gruppo LENDLEASE

➤ **LOTTI SUD**

Con riferimento al Joint Venture Agreement ("JVA") avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (circa 44.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky), la società InTown (società partecipata da Lendlease e Milano Santa Giulia S.p.A. per una quota rispettivamente pari al 50%, di seguito "**InTown**") nel corso del mese di febbraio 2020 ha sottoscritto un contratto preliminare di locazione con Saipem S.p.A. avente ad oggetto il nuovo headquarter di tale società.

Con l'individuazione di un tenant di elevato standing e con la definizione degli accordi con la società appaltatrice per la costruzione degli edifici in questione, si è positivamente concluso il processo congiunto con Lendlease volto alla valorizzazione dei Lotti Sud; come previsto negli accordi di joint venture restano così da realizzare tutte le future attività di "execution" che sono a carico del development manager designato da Lendlease.

In questo contesto le parti hanno raggiunto l'accordo volto alla cessione da parte di MSG della propria quota detenuta in Intown nei termini precedentemente descritti.

Alla luce di quanto sopra il gruppo Risanamento proseguirà quindi le proprie attività di sviluppo del progetto Milano Santa Giulia concentrandosi sulla parte nord, in previsione della prossima approvazione della relativa Variante che, come noto, contiene anche la realizzazione dell'Arena (PalaItalia) che ospiterà alcune gare delle Olimpiadi Invernali Milano Cortina 2026.

➤ **LOTTI NORD**

Si ricorda che l'efficacia del Project Development Agreement ("PDA") sottoscritto in data 1° novembre 2017 per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia ad oggi è sospensivamente condizionata all'approvazione della modifica della variante al Masterplan attualmente all'esame del Comune di Milano e della Regione Lombardia, con la conseguente sottoscrizione della modifica alla convenzione urbanistica firmata con il Comune stesso. Per l'aggiornamento circa l'iter di approvazione della Variante si rinvia al precedente paragrafo.

Si ricorda inoltre che a Milano si svolgeranno nel 2026 una parte dei giochi olimpici invernali. In tale contesto e con riferimento a tale porzione di area nel mese di giugno 2019 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. - unitamente a Lendlease MSG North S.r.l. nella sua qualità di *development manager* ai sensi del PDA, ha sottoscritto un "*Heads of Terms*" con OVG Europe Limited - società leader a livello internazionale nel settore, inter alia, della costruzione e gestione di impianti idonei ad ospitare eventi sportivi e/o di intrattenimento.

Mediante la sottoscrizione del predetto "*Heads of Terms*", le parti hanno convenuto i principali termini e condizioni oggetto delle negoziazioni volte a definire gli accordi inerenti la costruzione e la gestione di un'arena all'interno dell'area Milano Santa Giulia (l'"Arena").

A tal fine proseguono le negoziazioni, comunque subordinate all'approvazione della variante dell'"Accordo di Programma" del progetto Milano Santa Giulia.

L'Arena ospiterà eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale oltre che eventi nazionali e sarà innanzitutto sede di alcune gare della rassegna olimpica prevista a Milano per il 2026.

Con riferimento al Project Development Agreement ("PDA") - sottoscritto in data 1 novembre 2017 tra Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. ("MSG R"), da una parte e, Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") e Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") dall'altra e già in precedenza citato si comunica che in data 29 ottobre 2020 Lendlease ha esercitato il diritto di posticipare il termine finale delle condizioni sospensive di cui al PDA dal 2 novembre 2020, al 30 aprile 2021. Pertanto, le condizioni sospensive dedotte nel PDA in merito all'approvazione da parte delle autorità competenti della variante relativa al progetto Santa Giulia e la connessa e conseguente sottoscrizione di un Termsheet per il finanziamento delle opere di bonifiche nonché delle opere infrastrutturali, dovranno avverarsi entro il nuovo termine del 30 aprile 2021.

La proroga si è resa necessaria a seguito del protrarsi dell'iter approvativo della Variante al PII (il cui primo protocollo presso gli enti competenti risale al 22 aprile 2015) anche in conseguenza della sopraggiunta assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alla città di Milano che, prevedendo l'utilizzo dell'arena per le gare olimpiche, ha comportato una nuova protocollazione come meglio descritto in precedenza.

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

La presente relazione finanziaria al 31 dicembre 2020 espone un risultato netto negativo di 25,8 milioni di euro, coerente con quello degli ultimi esercizi in assenza di componenti straordinari positivi, che si confronta con il risultato netto positivo di 4,0 milioni di euro registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Infatti, come in precedenza già ampiamente anticipato si ricorda che il risultato economico dello scorso esercizio aveva beneficiato degli effetti positivi registrati a seguito dell'operazione di cessione del complesso immobiliare locato a Sky a cui si erano aggiunti ulteriori effetti positivi legati a specifici eventi non ricorrenti come meglio precisato nel prosieguo nell'analisi comparativa dei dati.

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

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

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a Sky nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 venivano riclassificati nella voce "*risultato netto da attività destinate alla vendita*". A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non si è resa più necessaria per il 2020.

€/000	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Ricavi	2.822	13.790	2.209
Produzione interna	4.296	(11.277)	(118)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	7.118	2.513	2.091
Costi esterni operativi	(14.180)	(11.104)	(11.236)
VALORE AGGIUNTO	(7.062)	(8.591)	(9.145)
Costi del personale	(3.993)	(4.144)	(4.078)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(11.055)	(12.735)	(13.223)
Ammortamenti ed accantonamenti	(2.155)	(1.983)	(2.263)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(13.210)	(14.718)	(15.486)
Risultato dell'area accessoria	(1.037)	(256)	(493)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	1	505	193
Risultato dell'area straordinaria	(11)	(24)	(61)
Oneri finanziari	(9.579)	(9.639)	(12.931)
RISULTATO LORDO	(23.836)	(24.132)	(28.778)
Imposte sul reddito	(1.971)	(264)	1.004
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	28.365	2.708
RISULTATO NETTO	(25.807)	3.969	(25.066)

L'operatività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà immobiliari, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale anche alla luce degli accordi sottoscritti con Lendlease ed attualmente vigenti.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 7,1 milioni di euro, si confronta con il dato del 31 dicembre 2019 pari a 2,5 milioni di euro. Nello specifico il valore dei Ricavi include il recepimento della plusvalenza legata alla cessione della partecipazione in InTown S.r.l. mentre la Produzione

interna recepisce la variazione positiva correlata al reversal di precedenti svalutazioni del valore dell'immobile di via Grosio – Milano. Si ricorda altresì che con riferimento al 31 dicembre 2019 sia la voce ricavi che la voce produzione interna erano influenzate dagli effetti connessi alla cessione, avvenuta in data 24 luglio 2019, di diritti edificatori da Milano Santa Giulia S.p.A. ad InTown S.r.l.

I “costi esterni operativi” (pari a 14,2 milioni di euro) risultano essere aumentati rispetto a quanto registrato nel precedente esercizio (pari a 11,1 milioni di euro) per effetto delle partite straordinarie e non ricorrenti a seguito della conciliazione raggiunta tra la controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. e l’Agenzia delle Entrate (come descritto in precedenza al paragrafo 3.3) per circa 2,5 milioni di euro. La voce inoltre comprende i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo che ammontano a 2,9 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili pari a 1,2 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali che si attestano a 0,9 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 2,8 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in lieve diminuzione rispetto a quanto rilevato nell’esercizio 2019.

Gli “ammortamenti e accantonamenti” pari a circa 2,2 milioni di euro risultano in lieve aumento rispetto al corrispondente periodo del 2019 a causa dei marginali accantonamenti effettuati nel corso del periodo.

Per quanto riguarda il risultato dell’area accessoria l’incremento registrato rispetto al 31 dicembre 2019 di circa 0,8 milioni di euro è totalmente da attribuire alla definizione tombale di una controversia stragiudiziale concernente la valutazione di alcune poste risalenti all’accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 9,6 milioni di euro risulta in linea rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo del 2019; a tal riguardo si evidenzia la stabilizzazione del dato a seguito degli effetti rivenienti dall’accordo di moratoria sottoscritto con gli istituti bancari nel 2018.

Si evidenzia infine che la voce “utile netto da attività destinate alla vendita” (pari a circa 28,4 milioni di euro al 31 dicembre 2019) non ha più ragione di essere valorizzata – come meglio specificato in precedenza - anche a seguito della cessione del complesso Sky avvenuta nel mese di ottobre 2019 dello scorso esercizio. Si ricorda che il dato dello scorso esercizio beneficiava dei proventi positivi straordinari e non ricorrenti correlati (i) alla cessione del complesso immobiliare locato a Sky che ha generato una plusvalenza netta di oltre 20 milioni di euro e (ii) al rilascio del fondo rischi per circa 5 milioni di euro a seguito della sentenza favorevole emessa nel mese di maggio 2019 dalle competenti autorità francesi in merito al contenzioso avente per oggetto la possibilità di effettuare un consolidato fiscale orizzontale tra società dello stesso gruppo.

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

€/000	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Attività non correnti	64.665	73.346	60.272
Attività correnti	652.117	646.778	659.730
Attività e passività destinate alla vendita	0	0	216.996
Passività non correnti	(101.577)	(95.839)	(101.671)
Passività correnti	(21.758)	(22.396)	(28.377)
CAPITALE INVESTITO NETTO	593.447	601.889	806.950
Patrimonio netto di Gruppo	120.694	146.501	142.532
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	120.694	146.501	142.532
Posizione Finanziaria Netta	472.753	455.388	664.418
MEZZI FINANZIARI NETTI	593.447	601.889	806.950

Il “Capitale investito netto” al 31 dicembre 2020, si presenta sostanzialmente in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2019. Più in particolare si evidenzia una riduzione delle Attività non correnti connessa alla riclassifica tra le Attività correnti del credito vantato nei confronti della società InTown (a seguito della cessione delle volumetrie) che come anticipato è stato incassato nel corso del 3° trimestre 2020, in anticipo rispetto alle originarie pattuizioni.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 121 milioni di euro positivi contro i 147 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2019 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
● Passività finanziarie correnti	(7.089)	(5.865)	(4.374)
● Passività finanziarie non correnti	(468.833)	(459.340)	(444.758)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	0	(224.472)
● Disponibilità e cassa	2.980	9.617	4.577
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	189	200	4.609
Posizione Finanziaria Netta	(472.753)	(455.388)	(664.418)

In particolare, si precisa che:

la Posizione finanziaria netta registra un lieve peggioramento rispetto alla situazione rappresentata nella relazione finanziaria 2019 mentre evidenzia un marcato e sensibile miglioramento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2018 giustificato dagli effetti della cessione del complesso immobiliare Sky a seguito del quale sono state azzerate le passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita. Inoltre più in dettaglio:

- le “**Passività finanziarie correnti**” includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 5,8 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 1,3 milioni di euro;

- le “**Passività finanziarie non correnti**” includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 468,7 milioni di euro e debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro;

- i “**Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti**” includono i crediti finanziari verso imprese collegate/consociate per circa 0,2 milioni di euro;

- le “**Disponibilità e cassa**” sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 0,6 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

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

3.5 - VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

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

Come per l'esercizio precedente, anche per il 31 dicembre 2020 l'attività è stata svolta da valutatori di primario standing (Praxi S.p.A).

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

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

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

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

Con riferimento alla diffusione del COVID-19 si riportano di seguito le considerazioni svolte in sede di svolgimento della valutazione del patrimonio immobiliare per tener conto delle incertezze correlate alle non prevedibili modalità e tempistiche di evoluzione futura della pandemia:

- l'attuale contesto genera dubbi riguardo agli scenari futuri, e nessuno può ancora prevedere con sufficiente certezza quali saranno gli impatti dell'emergenza sanitaria sulle economie mondiali e sui mercati immobiliari. Per questa ragione la valutazione del patrimonio immobiliare è stata elaborata in condizioni di incertezza rilevante;
- a motivo di tale incertezza, che rende poco significative le numericamente scarse transazioni effettivamente concluse negli ultimi mesi, si è ritenuto di non sviluppare ulteriori indagini di mercato a supporto della valutazione, sia perché l'operazione Milano Santa Giulia andrà a costituire una nuova polarità urbana (le cui quotazioni saranno differenti e significativamente superiori rispetto al contesto circostante), sia perché le attuali dinamiche del mercato immobiliare, fortemente condizionate dall'emergenza sanitaria, non sono verosimilmente rappresentative dello scenario con cui andrà a confrontarsi l'offerta immobiliare di Milano Santa Giulia (di medio/lungo periodo), a sviluppo ultimato;
- stante quanto sopra si è comunque ritenuto di incorporare nei parametri di stima, utilizzati ai fini della valutazione, elementi di prudenza per tenere in considerazione l'incertezza precedentemente

indicata. A seguito di tale valutazione il principale asset del gruppo (Milano Santa Giulia) ha mostrato una riduzione del valore di Fair Value pari a circa 15 milioni di euro corrispondente a circa il 2% rispetto ai valori di mercato osservati nello scorso esercizio senza comunque comportare la necessità di un adeguamento del valore contabile che risulta inferiore al valore peritale.

A seguito dell'attività svolta il patrimonio immobiliare risulta avere un valore di mercato di circa euro 659 milioni, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci. Tale importo è da confrontare con un corrispondente valore contabile di bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 di circa euro 646 milioni.

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

Settori di attività	Valore contabile 31.12.2020 €/000	Valore di mercato 31.12.2020 €/000
SVILUPPO	607.431	617.300
TRADING	38.869	41.757
TOTALE	646.300	659.057

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

3.6 - RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

L'attività economica globale, dopo un recupero superiore alle attese nei mesi estivi, nel quarto trimestre avrebbe rallentato risentendo della nuova ondata pandemica, soprattutto nei paesi avanzati. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive di più lungo periodo, ma restano incerti i tempi della ripresa. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Sul presupposto che (i) l'emergenza sanitaria ritorni gradualmente sotto controllo, (ii) prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della Next Generation EU (NGEU) e (iii) la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo - come prefigurato dal Consiglio direttivo della BCE - il prodotto tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera, con un'espansione del PIL attualmente valutabile nel 3,5 per cento in media quest'anno, nel 3,8 il prossimo e nel 2,3 nel 2023, quando si recupererebbero i livelli precedenti la crisi pandemica. La possibilità di conseguire questi ritmi di incremento del prodotto presuppone che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi (ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria; che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia. La crescita potrebbe per contro essere più elevata nell'ipotesi di un più rapido progresso nel controllo dei contagi.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale (sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia).

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale (declinato nelle linee guida strategiche) nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato alla valorizzazione dell'area di Milano Santa Giulia. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (interventi ambientali, approvazione della variante) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di rapporti di partnership per la valorizzazione dell'iniziativa.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner. Si sottolinea che il sequestro preventivo dell'area aveva comportato un congelamento delle tempistiche per la realizzazione del progetto.

Il Gruppo ha istaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. In sede di definizione del c.d. Master Plan, ovvero la concretizzazione del Piano di Sviluppo dell'area, sono stati identificati, tramite un processo di programmazione negoziata con l'Ente, obiettivi di sviluppo urbanistico condivisi. Infine, nella definizione del Master Plan del progetto di sviluppo il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

Il potenziale rischio di mancato rispetto del piano industriale potrebbe realizzarsi anche nella mancata concretizzazione di partnership strategiche per lo sviluppo di Milano Santa Giulia. Tale rischio è correlato all'evolversi di eventi che condizionano l'appetibilità del business del Gruppo, tra cui le alee connesse alla valorizzazione della iniziativa (interventi ambientali, approvazione della variante) e la situazione macroeconomica in cui versa il Paese che si riflette sul comparto immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

C. Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

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

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

Per quanto concerne l'Area di Milano Santa Giulia, i ritardi nell'attuazione del programma di lavoro non hanno consentito sinora di realizzare le opere di urbanizzazione nella zona nord (ex Montedison); invece risultano pressoché completate le opere della zona sud (Rogoredo). Ciò potrebbe implicare alcuni rischi. In particolare si segnala che importanti ritardi rispetto ai programmi concordati con le amministrazioni locali nell'esecuzione di lavori di opere di interesse pubblico sull'area di Milano Santa Giulia, così come nel versamento di oneri di urbanizzazione, potrebbero determinare: (a) l'escussione, da parte dell'amministrazione pubblica interessata, di parte delle polizze fideiussorie prestate nell'interesse delle società interessate a garanzia della corretta e tempestiva esecuzione dei lavori e del pagamento degli oneri dovuti, e (b) eventuali pretese risarcitorie di terzi laddove tali ritardi comportino inadempienze imputabili alla Società. Nel primo caso, c'è giurisprudenza in merito per il quale il sequestro di un'area costituisce legittimo impedimento all'esecuzione delle opere e quindi "causa di forza maggiore" per la quale ogni programma temporale viene di fatto sospeso e prorogato dello stesso tempo fino al dissequestro (la disposizione del Collegio di Vigilanza - composto dal Comune e dalla Regione - che in data 25 ottobre 2017 ha prorogato la validità della Convenzione vigente sino al 16 marzo 2023 ha confermato tale orientamento); relativamente al secondo rischio, ad oggi non è in corso alcun tipo di richiesta. Per quanto riguarda l'aspetto ambientale, si è già riferito in altra parte della presente relazione.

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

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

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

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

Fermi restando i rischi sopra indicati, permane la considerazione già esplicitata e correlata alla sottoscrizione dell'accordo con Lendlease - primario operatore internazionale - per lo sviluppo in partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia che rappresenta il principale asset del Gruppo.

Infatti tale accordo, seppur ad oggi sospensivamente condizionato all'approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia, è di notevole rilievo per il Gruppo Risanamento in quanto (i) conferma la bontà e la fattibilità del progetto (ii) potrà creare vantaggi e sinergie sia nella fase di sviluppo sia in quella di commercializzazione.

D. Rischi fiscali

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

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

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

Di seguito vengono dettagliatamente descritti i suddetti contenziosi raggruppati per società, indicando nel contempo, per ognuno di essi, le analisi di rischio ed i conseguenti stanziamenti effettuati.

Risanamento S.p.A.

Imposta di registro su un atto transattivo del 2008

In data 19 maggio 2020 l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, ha notificato provvedimento di diniego di definizione della controversia tributaria relativa all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni n. 303/2009, pendente davanti alla Corte di Cassazione. Detto Avviso di liquidazione era afferente ad una transazione con SADI del 2008 (importo del rilievo pari a circa 1,2 milioni di euro).

Al riguardo si rammenta che la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza depositata il 31 gennaio 2012 aveva accolto l'appello della società avverso la sentenza di I grado ad essa sfavorevole. Avverso la citata sentenza di secondo grado l'Ufficio aveva presentato ricorso in Cassazione e la società aveva proposto tempestivo controricorso depositandolo in data 6 marzo 2013. L'udienza di trattazione in Cassazione si era svolta il 10 ottobre 2018; tuttavia, nelle more del deposito della sentenza, la società, previo accoglimento dell'istanza di sospensione del giudizio da parte della Suprema Corte, in data 28 maggio 2019 aveva presentato Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018 che avrebbe permesso alla società di rateizzare in 20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 70 mila euro pari a circa il 5% dell'intera vertenza.

La società ritiene che il provvedimento di diniego della definizione della controversia tributaria notificato dall'Ufficio sia infondato e a tal riguardo ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione in data 16 luglio 2020 e, confidando nel buon esito dello stesso, nell'attesa del pronunciamento della Suprema Corte ha continuato ad eseguire i pagamenti rateali alle scadenze previste.

Vertenze definite nel corso del 2020

Impresol S.r.l. - IVA anno 2004

Si ricorda che in data 21 giugno 2018, la collegata Impresol S.r.l. ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia "Istanza di riassunzione dell'appello" a seguito della sentenza del dicembre 2017 con la quale la Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso proposto dall'Ufficio, ha rinviato per la decisione nel merito ad altra sezione della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia.

La controversia ha ad oggetto diverse vendite immobiliari perfezionate dalla società nel corso del 2004 che secondo l'Ufficio avrebbero dovuto essere assoggettate ad IVA anziché ad imposta di registro. La maggiore IVA accertata dall'Ufficio ammonta a circa euro 1,3 milioni a cui vanno sommati le sanzioni e gli interessi; di contro Impresol, in relazione alle suddette transazioni immobiliari, aveva versato all'erario un importo a titolo di imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali di oltre euro 800 mila.

La Commissione Tributaria Regionale con sentenza depositata in data 11 febbraio 2020 ha rigettato l'appello dell'Ufficio condannandolo altresì alla refusione delle spese di lite liquidate in complessivi euro 7 mila.

In data 16 novembre 2020 è scaduto il termine per l'impugnazione da parte dell'Ufficio della suddetta sentenza dinnanzi alla Corte di Cassazione e conseguentemente la stessa è divenuta definitiva sancendo la conclusione del contenzioso.

E. Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2020 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 472,8 milioni di euro.

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

	31 dic 18	31 dic 19	31 dic 20
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	664	455	473

In considerazione degli impegni futuri del Gruppo, potrebbe sussistere il rischio di tensioni finanziarie nella gestione della liquidità a breve a fronte del quale sono state attivate iniziative analiticamente illustrate nel prosieguo della presente Relazione.

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 dicembre 2020 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2020 è di 2,7 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 0,6 milioni al 31 dicembre 2019 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro contro gli 0,2 milioni al 31 dicembre 2019.

- Debiti tributari

Alla data del 31 dicembre 2020 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2020 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2020 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19

Vengono di seguito riproposti gli effetti dell'epidemia COVID-19 relativamente alle principali macro aree evidenziate sia nel richiamo di attenzione Consob n. 8/20 che nel successivo documento dell'ESMA “European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports”, pubblicato in occasione della predisposizione delle relazioni finanziarie annuali 2020.

1. IAS 36 – Misurazione di valore attività

Con riferimento al punto specifico occorre tenere conto che gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo di medio/lungo periodo; in particolare, per Milano Santa Giulia S.p.A. la recente pubblicazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo preliminare, ed avvicina l'avvio della fase di realizzazione vera e propria, anche in considerazione della scadenza delle Olimpiadi invernali 2026, che come noto dovranno utilizzare la nuova arena.

Pur non potendosi al momento prevedere la futura evoluzione della pandemia, la fase di completamento dalla procedura urbanistica e di realizzazione delle opere fa sì che, per Santa Giulia, il confronto con il mercato potrà avvenire in condizioni diverse, ed auspicabilmente migliori, dell'attuale.

Per quanto riguarda il complesso di Via Grosio – MI, l'intervento di trasformazione dello stesso riguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.

Fatto salvo quanto sopra si rinvia alle considerazioni evidenziate nel precedente paragrafo 3.5 "Valutazioni del patrimonio immobiliare" in merito alla specifica metodologia applicata per la determinazione del Fair Value del patrimonio immobiliare del Gruppo.

2. IAS 1 - Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della presente Relazione) unitamente all'incertezza sulla possibile durata della stessa costituiscono oggettivi elementi di forte preoccupazione per la crescita globale prevista nei prossimi mesi con inevitabili e pesanti ricadute negative sulle economie mondiali e nazionali.

Ciò premesso, considerando la specificità del modello di business della Società unitamente alla dimensione temporale ad oggi prevista per lo sviluppo delle iniziative in portafoglio, è oggettivamente evidente che le problematiche evidenziate non hanno allo stato un riflesso diretto sulle previsioni di generazione dei flussi di cassa previsti per i prossimi 12 mesi e non portano a modificare le analisi condotte e le conclusioni raggiunte dagli Amministratori sulla capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

3. Effetti a Conto Economico

Sulla base di quanto esposto nella presente Relazione ad oggi non si rilevano e non sono previsti effetti economici negativi specifici strettamente correlati alla diffusione della epidemia COVID-19.

Continuità aziendale

Come previsto dalle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione il Gruppo Risanamento ha proseguito e sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia.

Si ricorda che a supporto per il raggiungimento di tali obiettivi sono stati sottoscritti negli anni scorsi (2017 – 2018):

- gli accordi con Lendlease per lo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia nonché
- l'accordo con gli istituti bancari circa la concessione di un finanziamento corporate e di una moratoria di 5 anni sull'indebitamento esistente.

Con specifico riferimento alla questione ambientale di Milano Santa Giulia sono proseguite tutte le attività in collaborazione e contraddittorio con gli enti preposti per l'individuazione e risoluzione delle problematiche ambientali finalizzate alla realizzazione delle opere di bonifica.

A tal riguardo, come già anticipato in altra parte della presente Relazione e a cui si rimanda per gli approfondimenti in materia, si ricorda che a seguito di un serrato e costruttivo confronto con tutti gli enti preposti questi ultimi in data 29 agosto 2019 hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare); il Progetto Operativo di Bonifica (POB) – inclusivo del prospetto recante i costi di realizzazione delle bonifiche in oggetto – è stato protocollato in data 24 febbraio 2020. L'iter volto all'ottenimento delle autorizzazioni definitive per l'effettuazione delle bonifiche procede parallelamente all'iter per l'approvazione della variante urbanistica e le osservazioni fino ad oggi registrate hanno comunque confermato i principi generali del progetto e nel contempo hanno chiesto maggiori specifiche rispetto ad alcune lavorazioni previste.

La società WOOD (società operativa a livello internazionale e di primario standing) che assiste Milano Santa Giulia sul tema specifico fornisce un supporto costante e continuo sotto ogni profilo incluso quello afferente la quantificazione economica delle opere di bonifica. Sotto tale specifico punto WOOD ha predisposto un computo metrico estimativo il cui risultato risulta essere assolutamente in linea con gli importi sino ad oggi considerati.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato non sono state apportate modifiche alla consistenza del fondo bonifiche; si ricorda che le società controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. (che nel 2020 è stata fusa in Milano Santa Giulia) avevano aggiornato per l'esercizio 2013 la valutazione del fondo rischi in bilancio (originariamente stanziato per 80 milioni di euro) adeguandolo al dato riportato dalla citata relazione pari complessivamente a 94,5 milioni di euro; tenuto conto degli utilizzi effettuati sino al 31 dicembre 2020, pari a circa 21,2 milioni di euro, la valorizzazione del fondo in bilancio alla data del 31 dicembre 2020 risulta dunque essere pari a 73,3 milioni di euro.

Si fa presente che la situazione viene costantemente monitorata dal Consiglio di Amministrazione anche per gli eventuali risvolti che potrebbero emergere sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

Sotto il profilo finanziario giova segnalare che alla data della presente relazione le linee guida strategiche aggiornate dal Consiglio di Amministrazione prevedono con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia il proseguimento delle attività mirate all'ottenimento della variante al PII mediante la sottoscrizione di un nuovo accordo di programma e di una nuova convenzione nonché

della definizione del piano di bonifica con gli enti competenti. Per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati ed ottemperare nel contempo gli impegni contenuti nell'accordo con Lendlease, (come già comunicato nelle precedenti relazioni) è stato sottoscritto nel 2018 un Accordo di Moratoria di cui si ricordano i principali contenuti:

- (i) la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'Accordo di Moratoria;
- (ii) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2021), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;
- (iii) formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi.
- (iv) la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due *tranches* ovvero:
 - fino a un importo complessivo massimo pari a euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e
 - fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni¹ in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).

Tenuto conto di quanto sopra indicato le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2020, pari a circa 2,4 milioni di euro, unitamente ai flussi previsti per i prossimi 12 mesi, consentiranno alla Società di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

Inoltre sono stati valutati eventuali disallineamenti temporali correlati alle previsioni di esborsi e incassi e a tal riguardo gli Amministratori hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili) secondo tempistiche e condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario.

¹ Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione “Risk management” della presente Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l’utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio. In particolare si è prestata la massima considerazione all’incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dall’avveramento delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti. L’avveramento delle condizioni in oggetto (che come anticipato in precedenza si prevede possano verosimilmente intervenire nel secondo trimestre 2021 anche tenuto conto dei positivi effetti derivanti dall’assegnazione dei giochi olimpici invernali 2026 alla città di Milano) e la conseguente erogabilità della seconda tranche del finanziamento corporate è allo stato condizione essenziale per garantire la capacità del Gruppo di proseguire in continuità le proprie attività. Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità una erogazione parziale anticipata rispetto alle condizioni pattuite della citata seconda tranche potrà essere effettuata tenuto anche conto che, come precedentemente indicato, l’istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l’istituto in questione sino alla data di approvazione della presente relazione ha già erogato l’importo di 11,5 milioni in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni preliminari positive in relazione alla eventuale ulteriore erogazione parziale anticipata della seconda tranche del finanziamento corporate nel caso in cui non si avverassero (anche parzialmente) le condizioni sospensive indicate in precedenza.

3.7 - INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

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

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

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

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

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

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

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

Rischio di tasso di interesse

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

Allo stato attuale il Gruppo, a seguito della vendita del patrimonio immobiliare parigino intervenuta nel 2014 e di quella del complesso immobiliare locato a Sky intervenuta nel 2019, ha ridotto sensibilmente il proprio indebitamento finanziario; inoltre a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria del 2018 la maggior parte dei finanziamenti in essere viene remunerata a tasso fisso. A partire dal 2019 tutti i finanziamenti (ad esclusione della "Linea Iva" di importo pari a circa 19,7 milioni di euro) sono remunerati a tasso fisso.

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

Sulla base dell'attuale situazione pertanto il rischio di tasso è considerato marginale.

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

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

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

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

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

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

Rischio di cambio

Si fa presente che alla data del 31 dicembre 2020 non risulta alcuna esposizione connessa a tale rischio.

Rischio di credito

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

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

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

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

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

Rischio di liquidità

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

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

Altri rischi

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

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

3.8 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO

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

SVILUPPO

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Sviluppo	
	31 dicembre	
	2020	2019
(valori in migliaia)		
Ricavi	41	11.562
Variazione delle rimanenze	891	(10.795)
Altri proventi	1.318	746
Valore della Produzione	2.250	1.513
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(5.850)	(5.437)
Costi del personale	(1.262)	(1.288)
Altri costi operativi	(552)	(503)
EBITDA	(5.414)	(5.715)
Ammortamenti	(26)	(27)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(5.440)	(5.742)

I risultati economici del settore sono l'espressione delle attività di investimento relative alla definizione ed attuazione degli interventi di natura ambientale, al completamento delle opere di urbanizzazione secondaria dell'area sud ed a quelle connesse alla progettazione ed all'ottenimento della variante al PII.

Alla luce di quanto indicato nel prospetto si segnala che il "Risultato Operativo" risulta in linea con il dato registrato nell'esercizio precedente che si ricorda tra i ricavi e la variazione rimanenze recepiva gli effetti della cessione delle volumetrie dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia alla società InTown S.r.l.

Gli altri proventi del 2020 si riferiscono alla plusvalenza lorda relativa alla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l.

REDDITO

Si fa presente che a seguito della riclassificazione effettuata nella voce “risultato netto da attività destinate alla vendita” - in ossequio a quanto previsto dall’IFRS 5 – di tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a Sky nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014 il suddetto settore non risulta valorizzato.

TRADING

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Trading	
	31 dicembre	
	2020	2019
(valori in migliaia)		
Ricavi	319	1.274
Variazione delle rimanenze	3.405	(482)
Altri proventi	2	6
Valore della Produzione	3.726	798
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(1.499)	(965)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(639)	(738)
EBITDA	1.588	(905)
Ammortamenti	(4)	0
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(11)	(25)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	1.573	(930)

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

L’incremento del valore della produzione rispetto allo scorso esercizio nonostante la riduzione dei canoni di locazione percepiti è da attribuirsi sostanzialmente all’adeguamento, a titolo di reversal di precedenti svalutazioni, espresso nella voce “Variazione delle Rimanenze”, del valore di carico dell’Immobile di Milano via Grosio alle risultanze della perizia effettuata con riferimento alla data del 31 dicembre 2020.

INVESTIMENTI

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

	(migliaia di euro)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	22
Altri beni	186
Portafoglio immobiliare	1.528
Attività di ripristino ambientale	628
TOTALE	<u>2.364</u>

Per un maggior dettaglio degli investimenti, si rimanda alle note n. 1, 2 e 5 del bilancio consolidato.

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

In merito ai rapporti intrattenuti dal Gruppo con parti correlate si precisa che tali rapporti rientrano nell'ambito dell'ordinaria gestione e sono regolati a condizioni di mercato. Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese collegate, controllanti e altre correlate:

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		2.825	10	(357.929)	(3.957)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	189	2.825	10	(357.929)	(3.957)	(652)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(896)	1	(6.778)
Altre società Correlate					
Totale			(896)	1	(6.778)

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

In ottemperanza all'informativa sulle partecipazioni detenute dagli amministratori, dai sindaci, dai direttori generali e dai dirigenti con responsabilità strategiche direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie e per interposta persona, in Risanamento S.p.A. e nelle sue controllate si fa presente che alla data del 31 dicembre 2020 nessuna delle figure precedentemente indicate possiede direttamente o indirettamente alcuna partecipazione azionaria nel capitale di Risanamento S.p.A..

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

3.10 - INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE

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

3.11 - RISORSE UMANE

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

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie	Totale
Uomini (numero)	6	4	6	0	0	16
Donne (numero)	1	5	7	0	0	13
Totale dipendenti	7	9	13	0	0	29
Età media	57	51	48	0	0	52
Anzianità lavorativa	13	15	14	0	0	14
Contratto a tempo indeterminato	7	9	12	0	0	28
Contratto a tempo determinato	0	0	1	0	0	1
Titolo di studio: laurea	6	4	6	0	0	16
Titolo di studio: diploma	1	5	7	0	0	13
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	0

Turnover	1-gen-20	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	31-dic-20
<i>Contratto a tempo indeterminato</i>					
- Dirigenti	8	0	(1)	0	7
- Quadri	9	0	0	0	9
- Impiegati	12	0	0	0	12
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
<i>Contratto a tempo determinato</i>					
- Dirigenti	0	0	0	0	0
- Quadri	0	0	0	0	0
- Impiegati	0	1	0	0	1
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
TOTALE	29	1	(1)	0	29

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate, nel corso dell'anno 2020, l'assetto organizzativo registra l'uscita di nr.1 unità con qualifica Dirigente e l'entrata di un impiegato a tempo determinato.

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

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 espone una perdita netta di 32,8 milioni di euro, rispetto alla perdita netta di 1,7 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Come nei precedenti esercizi anche nel 2020 la Società, in qualità di Capogruppo, ha necessariamente dovuto sostenere finanziariamente l'attività delle proprie controllate (e specificatamente delle società connesse al progetto Milano Santa Giulia) ma a differenza del 2019 si è registrato un sensibile peggioramento del risultato della gestione finanziaria conseguente alla svalutazione della partecipazione detenuta da Risanamento nella controllata Milano Santa Giulia S.p.A. che risente, oltre che dei risultati di periodo anche della contrazione del fair value del principale asset rispetto al valore dello scorso esercizio (come di seguito meglio specificato). In ottemperanza dell'informativa richiamata anche dal Documento Banca d'Italia/Consob/Isvap del 4 marzo 2010, si rinvia al Bilancio per un'analisi dettagliata della metodologia utilizzata e degli effetti.

Si rileva, in continuità con gli anni precedenti e, come di seguito dettagliato, una riduzione degli oneri operativi conseguente al processo di rivisitazione organizzativa e strutturale del Gruppo.

Occorre infine evidenziare che l'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società è connesso con quello delle società controllate facenti parte del Gruppo. Come già in precedenza anticipato l'operatività, oltre a prevedere il proseguimento della valorizzazione degli immobili di proprietà, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale anche alla luce degli accordi sottoscritti con Lendlease.

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

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

€/000	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Ricavi	2.559	2.775	2.257
Produzione interna	(530)	(800)	(890)
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	2.029	1.975	1.367
Costi esterni operativi	(4.136)	(4.656)	(4.521)
VALORE AGGIUNTO	(2.107)	(2.681)	(3.154)
Costi del personale	(2.732)	(2.856)	(2.803)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(4.839)	(5.537)	(5.957)
Ammortamenti ed accantonamenti	(322)	(117)	(444)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(5.161)	(5.654)	(6.401)
Risultato dell'area accessoria	(999)	(505)	(485)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	(18.205)	10.233	(154)
Risultato dell'area straordinaria	(11)	(25)	(4.397)
Oneri finanziari	(7.662)	(10.494)	(19.779)
RISULTATO LORDO	(32.038)	(6.445)	(31.216)
Imposte sul reddito	(721)	4.735	2.558
RISULTATO NETTO	(32.759)	(1.710)	(28.658)

Il "valore della produzione operativa", pari a 2,0 milioni di euro, si presenta in linea rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio.

I "costi esterni operativi", pari a 4,1 milioni di euro, che vedono una lieve diminuzione rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2019, si riferiscono principalmente a spese correlate alla gestione e

valorizzazione degli immobili (1,2 milioni di euro), a costi per prestazioni professionali e costi legali e notarili (0,4 milioni di euro), ad emolumenti per organi sociali (0,8 milioni di euro) ed a oneri relativi ad altri servizi e costi societari (1,5 milioni di euro).

I “costi del personale” risultano sostanzialmente in linea rispetto a quanto rilevato nel corso dello scorso esercizio.

La voce “Ammortamenti ed accantonamenti” pari a circa 0,3 milioni di euro si raffronta con il dato del precedente esercizio pari a 0,1 milioni di euro; lo scostamento è correlato all’effettuazione di marginali accantonamento effettuati.

Il “risultato dell’area finanziaria”, negativo per 18,2 milioni di euro, registra un marcato peggioramento rispetto al 2019 che evidenziava un saldo positivo di 10,2 milioni di euro. A tal riguardo si precisa che tale voce ricomprende la contabilizzazione dell’effetto derivante dal procedimento di *impairment* delle partecipazioni ed in particolare l’effetto negativo riveniente dalla valutazione della partecipazione Milano Santa Giulia a valle delle risultanze della nuova perizia al 31 dicembre 2020 sulle aree di proprietà.

Gli “oneri finanziari”, pari a 7,7 milioni di euro risultano in miglioramento rispetto a quelli dello scorso esercizio (pari a circa 10,5 milioni di euro) a seguito sia dell’ulteriore riduzione (rispetto al 2019) dell’esposizione debitoria nei confronti delle controllate (a fronte della distribuzione di dividendi) sia per la lieve contrazione del tasso di interesse intercompany.

Le “imposte sul reddito” registrano un differenziale negativo sostanzialmente legato all’andamento della fiscalità anticipata / differita.

La situazione patrimoniale della società è esposta nel seguente prospetto:

€/000	31-dic-20	31-dic-19	31-dic-18
Attività non correnti	517.238	536.550	399.613
Attività correnti	21.228	25.855	27.284
Attività destinate alla vendita	0	0	0
Passività non correnti	(4.189)	(3.866)	(5.551)
Passività correnti	(9.204)	(47.144)	(56.156)
Passività correlate ad attività destinate alla vendita	0	0	0
CAPITALE INVESTITO NETTO	525.073	511.395	365.190
Patrimonio Netto	134.824	167.584	169.293
Posizione Finanziaria Netta	390.249	343.811	195.897
MEZZI FINANZIARI NETTI	525.073	511.395	365.190

Il “capitale investito netto” risulta sostanzialmente in linea rispetto allo scorso esercizio

Analizzando nel dettaglio le singole poste si evidenzia una contrazione delle “Attività non correnti” imputabile sostanzialmente alle svalutazioni delle partecipazioni (ca 18 milioni di euro) a seguito della procedura di impairment test mentre la sensibile riduzione delle passività correnti è correlata al processo di chiusura delle partite intercompany della controllata indiretta Sviluppo Comparto 3 S.r.l. avvenuto a seguito della cessione dei fabbricati Sky. La contrazione delle passività correnti ha trovato come contropartita una riduzione dei crediti finanziari che compongono la posizione finanziaria netta (come di seguito indicato).

Il “patrimonio netto” è negativamente influenzato dal risultato d’esercizio. Si rimanda comunque al “Prospetto dei movimenti di patrimonio netto” ove sono dettagliatamente indicate tutte le movimentazioni di periodo.

Per quanto concerne la “Posizione Finanziaria Netta”, la composizione risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
● Passività finanziarie correnti	(19.253)	(18.931)	(268.913)
● Passività finanziarie non correnti	(382.158)	(374.219)	(359.989)
● Disponibilità e cassa	1.502	979	3.148
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	9.660	48.359	429.857
Posizione Finanziaria Netta	(390.249)	(343.811)	(195.897)

Si evidenzia che:

- le “**passività finanziarie correnti**” risultano sostanzialmente in linea con il dato dello scorso esercizio e sono composte delle quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 0,4 milioni di euro, dei debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro e dei debiti per finanziamenti da controllate per 18,8 milioni di euro.

- le “**passività finanziarie non correnti**” includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 382,1 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro.

- i “**crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti**” si sono sensibilmente ridotti a causa degli effetti del processo di chiusura (già precedentemente indicato) delle partite intercompany della controllata indiretta Sviluppo Comparto 3 S.r.l. avvenuto a seguito della cessione del complesso immobiliare locato a Sky. Per completezza si evidenzia che tale posta si compone dei crediti finanziari verso imprese controllate per circa 9,4 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,2 milioni di euro.

- le “**disponibilità e cassa**” sono relative a disponibilità presso le banche.

Per una analisi più approfondita delle dinamiche che hanno interessato le movimentazioni finanziarie del periodo, si rimanda ai prospetti di rendiconto finanziario.

INVESTIMENTI

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

	(migliaia di euro)
Attività Immateriali - Licenze	13
Attività Materiali - Altri Beni	106
Altre attività non correnti	
Crediti in imprese controllate	1.787
Attività correnti	
Portafoglio immobiliare	50
TOTALE	1.956

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

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti:

Rapporti patrimoniali

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	9.471		3.699		(18.758)	(4.471)
Società Collegate	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		1.473	10	(271.255)	(438)	(340)
Altre società Correlate			0			(312)
Totale	9.661	1.473	3.709 	(271.255)	(19.196)	(5.123)

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

Rapporti economici

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	2.439	-		499	(402)
Società Correlate (Istituti di credito)			(81)	0	(5.211)
Altre società Correlate					
Totale	2.439		(81) 	499	(5.613)

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

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

3.14 - ALTRE INFORMAZIONI

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

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

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

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

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

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

Successivamente, l'Assemblea degli azionisti del 14 aprile 2018 ha, inter alia, nuovamente determinato in 5 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e ha nominato 4 amministratori candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., azionista titolare del 48,88% delle azioni ordinarie di Risanamento S.p.A. con diritto di voto, partecipazione al voto nell'assemblea della Società che ancora consente ad Intesa Sanpaolo S.p.A di fatto di disporre del controllo di tale organo.

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

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

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

Ai sensi dell'art. 3 della delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, la Società ha aderito al regime di semplificazione previsto dagli art. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e s.m.i., avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimenti di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

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

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

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

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

Risanamento S.p.A. rientra nell'elenco (che non ha funzione costitutiva e viene pubblicato da Consob per finalità informative) delle società che, sulla base dei dati di capitalizzazione media e fatturato in possesso della Consob stessa, ai sensi dell'art.2-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999, così come modificato dalla Delibera Consob n. 20621 del 10.10.2018, risultano PMI.

Si indicano di seguito i citati dati relativi al valore della capitalizzazione media e del fatturato riferiti al 31 dicembre 2020:

valore della capitalizzazione media: euro 102.260.518

valore del fatturato: euro 1.974.353

3.15.1 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

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

3.15.2 - AZIONI PROPRIE

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

3.15.3 - SEDI SECONDARIE

La Società non ha istituito sedi secondarie.

3.16 - CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI

Il 25 maggio 2018 è divenuto operativo il c.d. GDPR di cui al Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e al d.lgs. 101/2018 “Pacchetto Europeo di Protezione dei Dati Personali”.

Conseguentemente Risanamento, anche per conto delle sue controllate, ha provveduto ad aggiornare le policy interne e i relativi documenti a corredo per il loro allineamento con la nuova normativa sopra citata.

Risanamento è stata assistita dallo Studio legale Legalitax.

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

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

3.18 - EVENTI SUCCESSIVI

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 3 febbraio 2021 nel riconfermare le Linee Guida Strategiche per il biennio 2020-2022 ha deciso che provvederà all'aggiornamento delle stesse anche in funzione della evoluzione del principale asset del gruppo (l'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia).

3.19 - EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Seguendo le indicazioni previste dalle linee guida approvate dal Consiglio di Amministrazione come anticipato in precedenza, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2021, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentreranno sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione della variante da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della relativa Convezione Urbanistica, mentre sotto il profilo operativo si procederà con l'avvio delle attività di Bonifica delle aree nonché con la predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione propedeutiche all'apertura dell'Arena.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2021 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti di eventuali cessioni, potrà risultare di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2020.

3.20 - PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 3 febbraio 2021, ha deliberato di sottoporre la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020 all'approvazione dell'Assemblea.

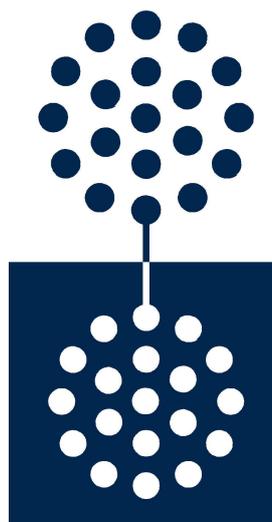
Siete pertanto invitati a approvare la Relazione finanziaria annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Vi proponiamo inoltre di voler riportare a nuovo la perdita di esercizio di euro 32.759.472.

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

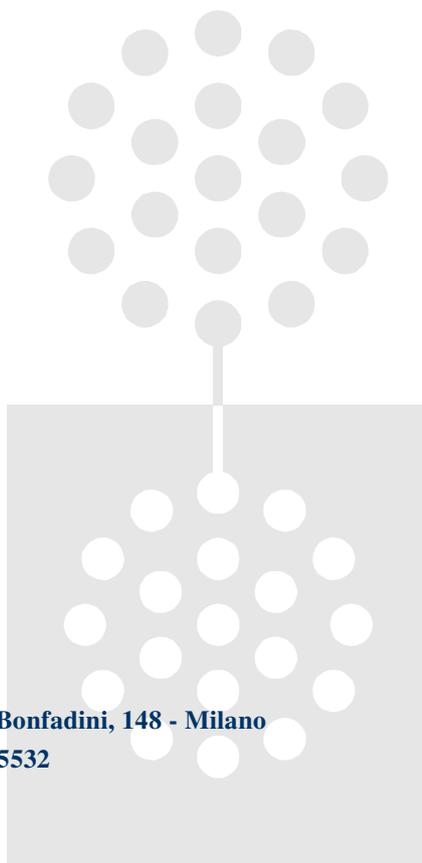
per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
(Dott. Claudio Calabi)





RISANAMENTO S.p.A.

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2020**



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

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	88	102
Immobili di proprietà	2)	33.896	35.605
Altri beni	2)	5.836	5.817
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3)	-	22.137
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	3)	189	200
<i>di cui con parti correlate</i>		189	200
Crediti vari e altre attività non correnti	3)	24.845	9.685
<i>di cui con parti correlate</i>		-	9.550
Attività per imposte anticipate	4)	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		64.854	73.546
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	5)	646.300	642.005
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	6)	5.817	4.773
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7)	2.980	9.617
<i>di cui con parti correlate</i>		2.825	9.362
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		655.097	656.395
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		719.951	729.941
Patrimonio netto:	8)		
quota di pertinenza della Capogruppo		120.694	146.501
quota di pertinenza dei Terzi			
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		120.694	146.501
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	9)	468.833	459.340
<i>di cui con parti correlate</i>		357.929	350.317
Benefici a dipendenti	10)	2.620	2.360
Passività per imposte differite	4)	11.850	10.073
Fondi per rischi e oneri futuri	11)	82.534	83.042
Debiti vari e altre passività non correnti	12)	4.573	364
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		570.410	555.179
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	13)	7.089	5.865
<i>di cui con parti correlate</i>		3.957	3.144
Debiti tributari	14)	2.458	5.115
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15)	19.300	17.281
<i>di cui con parti correlate</i>		652	652
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		28.847	28.261
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		599.257	583.440
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		719.951	729.941

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Ricavi	19)	360	12.836
<i>di cui con parti correlate</i>		-	11.511
Variazione delle rimanenze	5)	4.296	(11.277)
Altri proventi	20)	2.462	954
Valore della produzione		7.118	2.513
Costi per servizi	21)	(10.509)	(9.668)
<i>di cui con parti correlate</i>		(896)	(1.097)
Costi del personale	22)	(3.993)	(4.143)
Altri costi operativi	23)	(4.981)	(1.800)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(12.365)	(13.098)
Ammortamenti	1,2)	(1.881)	(1.876)
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	2,24)	(11)	(25)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(14.257)	(14.999)
Proventi finanziari	25)	1	505
<i>di cui con parti correlate</i>		(1)	11
Oneri finanziari	26)	(9.579)	(9.639)
<i>di cui con parti correlate</i>		(6.778)	(6.715)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(23.835)	(24.133)
Imposte sul reddito del periodo	27)	(1.972)	(263)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(25.807)	(24.396)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	28)		28.365
<i>di cui con parti correlate</i>			(12.015)
RISULTATO DEL PERIODO		(25.807)	3.969
Attribuibile a:			
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(25.807)	3.969
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

(euro)	note		
Risultato per azione base:	9)		
- da attività in funzionamento		(0,014)	(0,014)
- da attività destinate alla vendita		0,000	0,016
Risultato per azione base:		(0,014)	0,002

Per l'esercizio 2019, in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5, tutti gli oneri ed i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, la voce "risultato netto da attività destinate alla vendita" non è più valorizzata per il 2020.

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
Risultato del periodo	(25.807)	3.969
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	(25.807)	3.969
Attribuibile a:		
- Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(25.807)	3.969
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	28.365
- Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo					Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale		
note 8)							
Saldo al 1 gennaio 2019	197.952	0	0	(55.420)	142.532	0	142.532
Movimenti del patrimonio netto 2019							
Utile (perdita) netto dell'esercizio				3.969	3.969		3.969
Saldo al 31 dicembre 2019	197.952	0	0	(51.451)	146.501	0	146.501
Saldo al 1 gennaio 2020	197.952	0	0	(51.451)	146.501	0	146.501
Movimenti del patrimonio netto 2020							
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(25.807)	(25.807)		(25.807)
Saldo al 31 dicembre 2020	197.952	0	0	(77.258)	120.694	0	120.694

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	nota 30	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo		(25.807)	3.969
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		1.881	1.876
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	(2.717)	1.131
Plus valenze/minus valenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	(1.310)	(20.985)
Variazione fondi	c)	(248)	(5.492)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	1.777	23
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)	(1.476)	(587)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)		4.000
Variazione netta delle attività commerciali	f)	(1.138)	1.279
Variazione netta delle passività commerciali <i>di cui parti correlate</i>	f)	(638)	(12.088) 3
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(29.676)	(26.874)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	g)	(155)	(419)
Investimenti in attività immateriali	h)	(22)	(100)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	i)	12.499	479 (5.141)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		12.322	(40)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	j)	11.680 9.388	16.713 15.436
Decremento delle passività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	j)	(963) (963)	(640) (640)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		10.717	16.073
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	k)		12.094
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		(6.637)	1.253
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)			
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		-	-
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		2.980	9.617

(migliaia di euro)	31 dicembre	31 dicembre
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	1.329	1.394
Imposte e tasse pagate	6.262	29.631
Interessi pagati	963	24.430

NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO

A. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

La pubblicazione del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento S.p.A. per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2021 e potrà essere soggetta a modifiche (qualora dovessero intervenire fatti di rilievo) fino alla data dell’Assemblea degli azionisti.

B. CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall’*International Accounting Standard Board* (IASB) e omologati dell’Unione Europea includendo tra questi sia gli “*International Accounting Standards* (IAS)” che gli “*International Financial Reporting Standards* (IFRS)” oltre alle interpretazioni dell’*International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e del precedente *Standing Interpretations Committee* (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

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

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

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

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

I prospetti di bilancio sono redatti secondo le seguenti modalità:

- nello stato patrimoniale sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- nel conto economico l’esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;

- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del “*two statements approach*”;
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

Per l’anno 2019, in ossequio a quanto previsto dall’IFRS 5, tutti gli oneri ed i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce “*risultato netto da attività destinate alla vendita*”.

A seguito della cessione dell’immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, la voce “*risultato netto da attività destinate alla vendita*” non risulta valorizzata per il 2020.

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

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

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

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

C. PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

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

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

Rispetto al 31 dicembre 2019 si segnalano le seguenti differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale” e le “società collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto”:

- nel corso del mese di marzo 2020 la società MSG Residenze S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Milano Santa Giulia S.p.A.
- nel corso del mese di marzo 2020 è stata ceduta a terzi l’intera quota di partecipazione *nella joint venture* InTown S.r.l.
- nel corso del mese di dicembre 2020 la società Etoile Actualis S.à.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Etoile François Premier S.à.r.l..

Al 31 dicembre 2020 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A., elencate nei prospetti allegati, è così ripartito:

Imprese:	31.12.2020		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	1	9
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	9	1	10

D. CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

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

Attività immateriali a vita definita

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

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

Immobilizzazioni materiali

Costo

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

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

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

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

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

Ammortamento

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

Gli ammortamenti vengono sistematicamente determinati secondo quote costanti sulla base della vita utile stimata dei singoli cespiti stabilita in conformità ai piani aziendali di utilizzo che considerano anche il degrado fisico e tecnologico tenuto conto del presumibile valore netto di realizzo.

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

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

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

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

Investimenti immobiliari

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

Riduzione di valore delle attività (*Impairment*)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo, rettificato in presenza di perdite di valore.

La differenza positiva emergente all'atto dell'acquisto tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori contabili della partecipata di competenza della Società è inclusa nel valore di carico della partecipazione in presenza di plusvalori correnti che la giustificano. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva sono ripristinate nei periodi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione operata.

Nel caso in cui l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della controllata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata al passivo come fondo, nella misura in cui la partecipante è

impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite e laddove non esistano crediti vantati verso le stesse.

Le partecipazioni in imprese controllate sono sottoposte ogni anno, o se necessario più frequentemente, a verifica circa eventuali perdite di valore.

Qualora esistano evidenze che tali partecipazioni abbiano subito una perdita di valore, la stessa è rilevata nel conto economico come svalutazione.

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

I dividendi ricevuti da società controllate sono riconosciuti a conto economico nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento e solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata.

Qualora invece derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

Strumenti finanziari

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

In particolare gli strumenti finanziari si dividono in:

1. Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico (FVTPL)

Sono classificate in questa categoria le attività finanziarie diverse da quelle classificate tra le Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva e tra le Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato. La voce, in particolare, include:

- le attività finanziarie detenute per la negoziazione, essenzialmente rappresentate da titoli di debito e di capitale e dal valore positivo dei contratti derivati detenuti con finalità di negoziazione;
- le attività finanziarie obbligatoriamente valutate al *fair value*, rappresentate dalle attività finanziarie che non soddisfano i requisiti per la valutazione al costo ammortizzato o al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva. Si tratta di attività finanziarie i cui termini contrattuali non prevedono esclusivamente rimborsi del capitale e pagamenti dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. “*SPPI test*” non superato) oppure che non sono detenute nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso di attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali (*Business model “Hold to Collect”*) o il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita di attività finanziarie (*Business model “Hold to Collect and Sell”*);
- le attività finanziarie designate al *fair value*, ossia le attività finanziarie così definite al momento della rilevazione iniziale e ove ne sussistano i presupposti. In relazione a tale fattispecie, un'entità può designare irrevocabilmente all'iscrizione un'attività finanziaria come valutata al *fair value* con impatto a conto economico se, e solo se, così facendo elimina o riduce significativamente un'incoerenza valutativa.

L'iscrizione iniziale delle attività finanziarie avviene alla data di regolamento per i titoli di debito e per i titoli di capitale, alla data di erogazione per i finanziamenti ed alla data di sottoscrizione per i contratti derivati. All'atto della rilevazione iniziale le attività finanziarie valutate al *fair value* con

impatto a conto economico vengono rilevate al *fair value*, senza considerare i costi o proventi di transazione direttamente attribuibili allo strumento stesso.

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico sono valorizzate al *fair value*. Gli effetti dell'applicazione di tale criterio di valutazione sono imputati nel Conto Economico.

2. Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva (FVOCI)

Sono incluse nella presente categoria le attività finanziarie che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente che mediante la vendita (*Business model "Hold to Collect and Sell"*), e –
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "*SPPI test*" superato).

Sono inoltre inclusi nella voce gli strumenti di capitale, non detenuti per finalità di negoziazione, per i quali al momento della rilevazione iniziale è stata esercitata l'opzione per la designazione al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva.

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

Successivamente alla rilevazione iniziale, le Attività classificate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva, diverse dai titoli di capitale, sono valutate al *fair value*, con la rilevazione a Conto Economico degli impatti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato, degli effetti dell'*impairment* e dell'eventuale effetto cambio, mentre gli altri utili o perdite derivanti da una variazione di *fair value* vengono rilevati in una specifica riserva di patrimonio netto finché l'attività finanziaria non viene cancellata. Al momento della dismissione, totale o parziale, l'utile o la perdita cumulati nella riserva da valutazione vengono riversati, in tutto o in parte, a Conto Economico.

Gli strumenti di capitale per cui è stata effettuata la scelta per la classificazione nella presente categoria sono valutati al *fair value* e gli importi rilevati in contropartita del patrimonio netto (Prospetto della redditività complessiva) non devono essere successivamente trasferiti a conto economico, neanche in caso di cessione. La sola componente riferibile ai titoli di capitale in questione che è oggetto di rilevazione a conto economico è rappresentata dai relativi dividendi.

Le Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva, sia sotto forma di titoli di debito che di crediti, sono soggette alla verifica dell'incremento significativo del rischio creditizio (*impairment*) prevista dall'IFRS 9, al pari delle Attività al costo ammortizzato, con conseguente rilevazione a conto economico di una rettifica di valore a copertura delle perdite attese.

Più in particolare, sugli strumenti classificati in stage 1 (ossia sulle attività finanziarie al momento dell'*origination*, ove non deteriorate, e sugli strumenti per cui non si è verificato un significativo incremento del rischio creditizio rispetto alla data di rilevazione iniziale) viene contabilizzata, alla

data di rilevazione iniziale e ad ogni data di reporting successiva, una perdita attesa ad un anno. Invece, per gli strumenti classificati in stage 2 (bonis per i quali si è verificato un incremento significativo del rischio creditizio rispetto alla data di rilevazione iniziale) e in stage 3 (esposizioni deteriorate) viene contabilizzata una perdita attesa per l'intera vita residua dello strumento finanziario.

Viceversa non sono assoggettati al processo di *impairment* i titoli di capitale.

3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente (*Business model "Hold to Collect"*), e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "*SPPI test*" superato).

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

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

I criteri di valutazione sono strettamente connessi all'inclusione degli strumenti in esame in uno dei tre *stage* (stadi di rischio creditizio) previsti dall'IFRS 9, l'ultimo dei quali (stage 3) comprende le attività finanziarie deteriorate e i restanti (stage 1 e 2) le attività finanziarie in bonis.

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

- all'atto dell'iscrizione iniziale, per un ammontare pari alla perdita attesa a dodici mesi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio non sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alle variazioni dell'ammontare delle rettifiche di valore per perdite attese nei dodici mesi successivi; -
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alla rilevazione di rettifiche di valore per perdite attese riferibili all'intera vita residua prevista contrattualmente per l'attività;

— all’atto della valutazione successiva dell’attività, ove – dopo che si è verificato un incremento significativo del rischio di credito rispetto all’iscrizione iniziale – la “significatività” di tale incremento sia poi venuta meno, in relazione all’adeguamento delle rettifiche di valore cumulate per tener conto del passaggio da una perdita attesa lungo l’intera vita residua dello strumento (“*lifetime*”) ad una a dodici mesi.

4. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

5. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati detenuti dal Gruppo vengono posti in essere con l’intento di copertura del rischio di cambio e di tasso. Coerentemente con quanto stabilito dall’IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l’*hedge accounting* solo quando, all’inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa, si presume che la copertura sia altamente efficace, l’efficacia può essere attendibilmente misurata e la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al valore corrente, come stabilito dall’IFRS 9.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in *hedge accounting*, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- *Fair value hedge* – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell’esposizione alle variazioni del valore corrente di una attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l’utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del valore corrente dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L’utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- *Cash flow hedge* – Se uno strumento finanziario è designato come copertura dell’esposizione alla variabilità dei flussi di cassa di un’attività o di una passività iscritta in bilancio o di una

operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, gli utili o le perdite sulla porzione efficace dello strumento finanziario sono rilevati nel patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui viene rilevata l'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura o a quella parte della copertura diventata inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'*hedge accounting* non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al valore corrente dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

6. Calcolo del *Fair Value* degli strumenti derivati e delle passività finanziarie

La tecnica utilizzata per valutare tutti gli strumenti derivati e i finanziamenti in essere è basata sul *discounted cash flow model*, che prevede:

- la stima dei flussi di cassa attesi sulla base dei dati di mercato alle date di pagamento previste contrattualmente;
- l'attualizzazione dei suddetti flussi di cassa mediante un tasso di mercato, che nel caso degli strumenti derivati è il tasso *risk free*, mentre per i finanziamenti è un tasso *risk adjusted*, ottenuto interpolando la curva dei tassi Euribor a cui è stato sommato un opportuno *credit spread*.

Al fine di adempiere agli obblighi previsti dal principio contabile internazionale IFRS13, il Gruppo include nelle valutazioni degli strumenti finanziari derivati, il cosiddetto non-performance risk, cioè il rischio che una delle parti non onori i propri impegni contrattuali per effetto di un possibile default prima della scadenza del derivato, sia con riferimento al rischio della controparte (*Credit Value Adjustment: CVA*) sia al proprio rischio di inadempimento (*Debt Value Adjustment: DVA*). Essendo il fair value negativo è stato calcolato il *Debt Value Adjustment*; per effettuare tale calcolo è stata stimata la probabilità di default di Risanamento utilizzando come parametro il *Credit Spread* coerente con le ultime linee di credito ottenute dalla società.

Portafoglio immobiliare

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

Tali attività sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto. Le spese di manutenzione

straordinaria che comportano un incremento dei benefici economici futuri vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a Conto Economico.

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

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

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

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

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

Leasing

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

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

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

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

La passività finanziaria iscritta corrisponde al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing.

In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, il Gruppo utilizza per ogni contratto di leasing il tasso di interesse implicito, laddove sia disponibile. Per quanto riguarda i

contratti di leasing dal punto di vista del locatario, in alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni. In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di Risanamento.

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

- valutare il diritto d’uso al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle rettifiche cumulate di valore determinate e contabilizzate in base alle previsioni dello IAS 36 “Riduzioni di valore delle attività”, rettificato per tenere conto delle eventuali rideterminazioni della passività del leasing;
- incrementare la passività riveniente dall’operazione di leasing a seguito della maturazione di interessi passivi calcolati al tasso di interesse implicito del leasing, o, alternativamente, al tasso di finanziamento marginale e ridurla per i pagamenti delle quote capitale e interessi.

Criteri di cancellazione

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

Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti

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

Attività e Passività destinate alla vendita

La voce Attività e Passività destinate alla vendita include le Attività e le Passività non correnti il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita, piuttosto che attraverso l’utilizzo continuativo, e la vendita è ritenuta altamente probabile e prevista entro il breve termine. Le attività destinate alla vendita sono valutate al minore tra il valore netto contabile e il “fair value” al netto dei costi di vendita.

La classificazione di attività e passività come disponibili per la vendita si rende necessaria quando:

1. La direzione della Società si è impegnata nell’attuazione di un programma finalizzato alla dismissione dell’attività;
2. Sono stati individuati gli acquirenti dell’attività;
3. L’attività può essere attivamente scambiata sul mercato e dunque offerta in vendita;
4. Il completamento del programma di vendita si conclude entro 12 mesi dalla data della classificazione;
5. Risulta improbabile che il programma possa essere modificato significativamente ovvero annullato.

Benefici ai dipendenti

Piani successivi al rapporto di lavoro

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

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

Piani a contribuzione definita

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

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

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

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

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

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

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

I ricavi possono essere riconosciuti:

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

Il bene è trasferito quando, o nel corso del periodo in cui, il cliente ne acquisisce il controllo.

In particolare:

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

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

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

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

Imposte

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

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

Le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.

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

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

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

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

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

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

E. INFORMATIVA DI SETTORE

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

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

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

F. USO DI STIME

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

G. RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

L'attività economica globale, dopo un recupero superiore alle attese nei mesi estivi, nel quarto trimestre avrebbe rallentato risentendo della nuova ondata pandemica, soprattutto nei paesi avanzati. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive di più lungo periodo, ma restano incerti i tempi della ripresa. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo della Relazione sulla gestione 3.2 "Contesto operativo".

Sul presupposto che (i) l'emergenza sanitaria ritorni gradualmente sotto controllo, (ii) prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della Next Generation EU (NGEU) e (iii) la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo - come prefigurato dal Consiglio direttivo della BCE - il prodotto tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera, con un'espansione del PIL attualmente valutabile nel 3,5 per cento in media quest'anno, nel 3,8 il prossimo e nel 2,3 nel 2023, quando si recupererebbero i livelli precedenti la crisi pandemica. La possibilità di conseguire questi ritmi di incremento del prodotto presuppone che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi (ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria; che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia. La crescita potrebbe per contro essere più elevata nell'ipotesi di un più rapido progresso nel controllo dei contagi.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli

mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche. I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

A. Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale (sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia).

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale (declinato nelle linee guida strategiche) nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato alla valorizzazione dell'area di Milano Santa Giulia. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (interventi ambientali, approvazione della variante) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di rapporti di partnership per la valorizzazione dell'iniziativa.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner. Si sottolinea che il sequestro preventivo dell'area aveva comportato un congelamento delle tempistiche per la realizzazione del progetto.

Il Gruppo ha instaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. In sede di definizione del c.d. Master Plan, ovvero la concretizzazione del Piano di Sviluppo dell'area, sono stati identificati, tramite un processo di programmazione negoziata con l'Ente, obiettivi di sviluppo urbanistico condivisi. Infine, nella definizione del Master Plan del

progetto di sviluppo il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

Il potenziale rischio di mancato rispetto del piano industriale potrebbe realizzarsi anche nella mancata concretizzazione di partnership strategiche per lo sviluppo di Milano Santa Giulia. Tale rischio è correlato all'evolversi di eventi che condizionano l'appetibilità del business del Gruppo, tra cui le alee connesse alla valorizzazione della iniziativa (interventi ambientali, approvazione della variante) e la situazione macroeconomica in cui versa il Paese che si riflette sul comparto immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

C. Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

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

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

Per quanto concerne l'Area di Milano Santa Giulia, i ritardi nell'attuazione del programma di lavoro non hanno consentito sinora di realizzare le opere di urbanizzazione nella zona nord (ex Montedison); invece risultano pressoché completate le opere della zona sud (Rogoredo). Ciò potrebbe implicare alcuni rischi. In particolare si segnala che importanti ritardi rispetto ai programmi concordati con le amministrazioni locali nell'esecuzione di lavori di opere di interesse pubblico sull'area di Milano Santa Giulia, così come nel versamento di oneri di urbanizzazione, potrebbero determinare: (a) l'escussione, da parte dell'amministrazione pubblica interessata, di

parte delle polizze fideiussorie prestate nell'interesse delle società interessate a garanzia della corretta e tempestiva esecuzione dei lavori e del pagamento degli oneri dovuti, e (b) eventuali pretese risarcitorie di terzi laddove tali ritardi comportino inadempienze imputabili alla Società. Nel primo caso, c'è giurisprudenza in merito per il quale il sequestro di un'area costituisce legittimo impedimento all'esecuzione delle opere e quindi "causa di forza maggiore" per la quale ogni programma temporale viene di fatto sospeso e prorogato dello stesso tempo fino al dissequestro (la disposizione del Collegio di Vigilanza - composto dal Comune e dalla Regione - che in data 25 ottobre 2017 ha prorogato la validità della Convenzione vigente sino al 16 marzo 2023 ha confermato tale orientamento); relativamente al secondo rischio, ad oggi non è in corso alcun tipo di richiesta. Per quanto riguarda l'aspetto ambientale, si è già riferito nella Relazione sulla gestione.

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

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

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

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

Fermi restando i rischi sopra indicati, permane la considerazione già esplicitata e correlata alla sottoscrizione dell'accordo con Lendlease - primario operatore internazionale - per lo sviluppo in partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia che rappresenta il principale asset del Gruppo.

Infatti tale accordo, seppur ad oggi sospensivamente condizionato all'approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia, è di notevole rilievo per il Gruppo Risanamento in quanto (i) conferma la bontà e la fattibilità del progetto (ii) potrà creare vantaggi e sinergie sia nella fase di sviluppo sia in quella di commercializzazione.

D. Rischi fiscali

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

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

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

Di seguito vengono dettagliatamente descritti i suddetti contenziosi raggruppati per società, indicando nel contempo, per ognuno di essi, le analisi di rischio ed i conseguenti stanziamenti effettuati.

Risanamento S.p.A.

Imposta di registro su un atto transattivo del 2008

In data 19 maggio 2020 l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, ha notificato provvedimento di diniego di definizione della controversia tributaria relativa all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni n. 303/2009, pendente davanti alla Corte di Cassazione. Detto Avviso di liquidazione era afferente ad una transazione con SADI del 2008 (importo del rilievo pari a circa 1,2 milioni di euro).

Al riguardo si rammenta che la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza depositata il 31 gennaio 2012 aveva accolto l'appello della società avverso la sentenza di I grado ad essa sfavorevole. Avverso la citata sentenza di secondo grado l'Ufficio aveva presentato ricorso in Cassazione e la società aveva proposto tempestivo controricorso depositandolo in data 6 marzo 2013.

L'udienza di trattazione in Cassazione si era svolta il 10 ottobre 2018; tuttavia, nelle more del deposito della sentenza, la società, previo accoglimento dell'istanza di sospensione del giudizio da parte della Suprema Corte, in data 28 maggio 2019 aveva presentato Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018 che avrebbe permesso alla società di rateizzare in 20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 70 mila euro pari a circa il 5% dell'intera vertenza.

La società ritiene che il provvedimento di diniego della definizione della controversia tributaria notificato dall'Ufficio sia infondato e a tal riguardo ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione in data 16 luglio 2020 e, confidando nel buon esito dello stesso, nell'attesa del pronunciamento della Suprema Corte ha continuato ad eseguire i pagamenti rateali alle scadenze previste.

Vertenze definite nel corso del 2020

Impresol S.r.l. - IVA anno 2004

Si ricorda che in data 21 giugno 2018, la collegata Impresol S.r.l. ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia “Istanza di riassunzione dell’appello” a seguito della sentenza del dicembre 2017 con la quale la Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso proposto dall’Ufficio, ha rinviato per la decisione nel merito ad altra sezione della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia.

La controversia ha ad oggetto diverse vendite immobiliari perfezionate dalla società nel corso del 2004 che secondo l’Ufficio avrebbero dovuto essere assoggettate ad IVA anziché ad imposta di registro. La maggiore IVA accertata dall’Ufficio ammonta a circa euro 1,3 milioni a cui vanno sommati le sanzioni e gli interessi; di contro Impresol, in relazione alle suddette transazioni immobiliari, aveva versato all’erario un importo a titolo di imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali di oltre euro 800 mila.

La Commissione Tributaria Regionale con sentenza depositata in data 11 febbraio 2020 ha rigettato l’appello dell’Ufficio condannandolo altresì alla refusione delle spese di lite liquidate in complessivi euro 7 mila.

In data 16 novembre 2020 è scaduto il termine per l’impugnazione da parte dell’Ufficio della suddetta sentenza dinnanzi alla Corte di Cassazione e conseguentemente la stessa è divenuta definitiva sancendo la conclusione del contenzioso.

E. Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

Rischi relativi all’indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2020 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 472,8 milioni di euro.

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

	<i>31 dic 18</i>	<i>31 dic 19</i>	<i>31 dic 20</i>
<i>Posizione finanziaria netta (milioni/euro)</i>	664	455	473

In considerazione degli impegni futuri del Gruppo, potrebbe sussistere il rischio di tensioni finanziarie nella gestione della liquidità a breve a fronte del quale sono state attivate iniziative analiticamente illustrate nella Relazione sulla gestione.

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 dicembre 2020 che alla data di redazione della presente relazione finanziaria non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2020 è di 2,7 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 0,6 milioni al 31 dicembre 2019 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro contro gli 0,2 milioni al 31 dicembre 2019.

- Debiti tributari

Alla data del 31 dicembre 2020 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2020 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2020 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19

Vengono di seguito riproposti gli effetti dell'epidemia COVID-19 relativamente alle principali macro aree evidenziate sia nel richiamo di attenzione Consob n. 8/20 che nel successivo documento dell'ESMA "European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports", pubblicato in occasione della predisposizione delle relazioni finanziarie annuali 2020.

1. IAS 36 – Misurazione di valore attività

Con riferimento al punto specifico occorre tenere conto che gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo di medio/lungo periodo; in particolare, per Milano Santa Giulia S.p.A. la recente pubblicazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo preliminare, ed avvicina l'avvio della fase di realizzazione vera e propria, anche in considerazione della scadenza delle Olimpiadi invernali 2026, che come noto dovranno utilizzare la nuova arena.

Pur non potendosi al momento prevedere la futura evoluzione della pandemia, la fase di completamento dalla procedura urbanistica e di realizzazione delle opere fa sì che, per Santa Giulia, il confronto con il mercato potrà avvenire in condizioni diverse, ed auspicabilmente migliori, dell'attuale.

Per quanto riguarda il complesso di Via Grosio – MI, l'intervento di trasformazione dello stesso riguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.

Fatto salvo quanto sopra si rinvia alle considerazioni evidenziate nel paragrafo della Relazione sulla Gestione 3.5 "Valutazioni del patrimonio immobiliare" in merito alla specifica metodologia applicata per la determinazione del Fair Value del patrimonio immobiliare del Gruppo.

2. IAS 1 - Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della presente Relazione finanziaria) unitamente all'incertezza sulla possibile durata della stessa costituiscono oggettivi elementi di forte preoccupazione per la crescita globale prevista nei prossimi mesi con inevitabili e pesanti ricadute negative sulle economie mondiali e nazionali.

Ciò premesso, considerando la specificità del modello di business della Società unitamente alla dimensione temporale ad oggi prevista per lo sviluppo delle iniziative in portafoglio, è oggettivamente evidente che le problematiche evidenziate non hanno allo stato un riflesso diretto sulle previsioni di generazione dei flussi di cassa previsti per i prossimi 12 mesi e non portano a modificare le analisi condotte e le conclusioni raggiunte dagli Amministratori sulla capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

3. Effetti a Conto Economico

Sulla base di quanto esposto nella Relazione sulla gestione ad oggi non si rilevano e non sono previsti effetti economici negativi specifici strettamente correlati alla diffusione della epidemia COVID-19.

H. NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2020

Nell'ambito della normativa contabile relativa ai principi contabili internazionali, applicabile obbligatoriamente e per la prima volta a partire dal 2020, si segnala come siano state omologate dalla Commissione Europea alcune modifiche, nessuna delle quali di particolare rilevanza per il Gruppo Risanamento, apportate a principi contabili già in vigore, che sono state omologate dalla Commissione Europea nel corso del 2019 e del 2020.

Di seguito viene riportata una sintesi dei Regolamenti di omologazione:

- Regolamento n. 2075/2019: con il regolamento del 29 novembre 2019 sono state recepite alcune modifiche agli IFRS relative ai riferimenti al quadro concettuale (“*Conceptual Framework*”). Le modifiche mirano ad aggiornare in diversi Principi Contabili e in diverse interpretazioni i riferimenti al *Framework* precedente, sostituendoli con i riferimenti al quadro concettuale rivisto a marzo 2018.
- Regolamento n. 2104/2019: con il regolamento del 29 novembre 2019 sono state adottate talune modifiche allo IAS 1 Presentazione del Bilancio e allo IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori con l’obiettivo di chiarire la definizione di informazione materiale e per migliorarne la comprensione. Viene evidenziato che la materialità dipende dalla natura e dalla rilevanza dell’informazione o da entrambe. L’entità, inoltre, verifica se un’informazione, sia individualmente che in combinazione con altre informazioni, è materiale nel contesto complessivo del bilancio.
- Regolamento n. 34/2020: con il regolamento del 15 gennaio 2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea del 16 gennaio 2020, è stato adottato il documento emesso dallo IASB sulla “Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse (modifiche all’IFRS 9 Strumenti finanziari, allo IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione e all’IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative)”. Tale riforma dei tassi di interesse, ancora in corso a livello mondiale, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull’ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all’IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio, pertanto ha introdotto delle modifiche specifiche allo IAS 39, all’IFRS 9 e all’IFRS 7, che forniscono delle deroghe durante il periodo di incertezza.
- Lo IASB ha quindi emendato l’IFRS 9, lo IAS 39 e l’IFRS 7 per consentire alle entità di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma degli indici di riferimento per il calcolo dei tassi di interesse. In particolare, sono state introdotte delle deroghe temporanee all’applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (*hedge accounting*) dell’IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse.
- Regolamento n. 551/2020: con il regolamento del 21 aprile 2020 – Modifiche all’IFRS 3, che adotta le modifiche introdotte con la pubblicazione dello IASB del 22 ottobre 2018 “Definizione di un’attività aziendale (Modifiche dell’IFRS 3)”, viene introdotto uno specifico *framework* avente il fine di rispondere alle preoccupazioni emerse nell’ambito della *post-implementation review* dell’IFRS 3 Aggregazioni aziendali riguardo alle difficoltà incontrate nell’applicazione pratica della definizione di business. Il regolamento è entrato in vigore il 12

maggio 2020 e le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.

- Regolamento n. 1434/2020: con il Regolamento del 9 ottobre 2020 la Commissione Europea ha recepito l'*Amendment* all'IFRS 16 "*Covid-19-Related Rent Concessions*", che lo IASB ha pubblicato il 28 maggio al fine di fornire un espediente pratico ("*practical expedient*") ai locatari, ovvero la facoltà di non applicare le regole di contabilizzazione delle modifiche del leasing nel caso di concessioni sugli affitti per le cause riconducibili al Covid-19.

Nuovi principi omologati dalla Commissione Europea, non adottati dal Gruppo in via anticipata, efficaci per periodi successivi al 1° gennaio 2020

Nel corso del 2020 non sono intervenute omologazioni di principi contabili che risultano obbligatoriamente applicabili a periodi successivi al 1° gennaio 2020.

Nuovi principi, modifiche ed interpretazioni di principi esistenti non ancora obbligatori e non adottati dal Gruppo in via anticipata, efficaci per periodi successivi al 1° gennaio 2020

— *Deferral approach IFRS 17*

In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato la versione finale degli "*Amendments to IFRS 17 Insurance Contracts*" che introducono alcune modifiche all'IFRS 17 "*Insurance Contracts*" al fine di raggiungere i seguenti macro-obiettivi:

- ridurre i costi di implementazione legati all'adozione del nuovo principio sostenuti dalle compagnie attraverso l'introduzione di alcune semplificazioni;
- rendere i risultati di bilancio esposti in base a quanto previsto dallo standard IFRS 17 più facilmente spiegabili rispetto alla formulazione originale del principio;
- differire la prima applicazione dell'IFRS 17 e prorogare il *Deferral Approach* IFRS 9 al fine di permettere alle compagnie di completare in tempi utili le attività progettuali, oltre che introdurre semplificazioni in sede di *First Time Adoption*.

Relativamente a quest'ultimo punto, è stato confermato il differimento di un anno della data di prima applicazione obbligatoria dello Standard – posticipato quindi al 1° gennaio 2023 in luogo del 1° gennaio 2022 precedentemente proposto nell'ED 2019/4 - e la contestuale possibilità di proroga del "*Deferral approach*" nell'applicazione dell'IFRS 9 alla stessa data. Quest'ultimo aspetto, come sopra anticipato, è stato recepito dalla Commissione Europea con la pubblicazione del Regolamento n. 2097/2020 "Proroga dell'esenzione temporanea dell'applicazione dell'IFRS 9 (modifiche all'IFRS 4)" del 15 dicembre 2020.

In considerazione della decisione dello IASB di differire la data di prima applicazione dell'IFRS 17 al 1° gennaio 2023 – avvenuta anch'essa in data 25 giugno 2020 – viene contestualmente prorogata al 1° gennaio 2023 l'autorizzazione a rinviare l'applicazione dell'IFRS 9 (il cosiddetto "*Deferral Approach*") al fine di rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 Strumenti Finanziari e quella del futuro IFRS 17 Contratti Assicurativi.

— *Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2 - Proposed amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16*

In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato il documento "*Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 - Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IAS 16*", che tratta le tematiche

relative alla fase due del progetto sulla revisione dei tassi. La tematica è relativa agli sviluppi connessi alla revisione o sostituzione di alcuni indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse in varie giurisdizioni, come il LIBOR e, in ambito europeo, l'EONIA, sulla base delle indicazioni del G20 e del *Financial Stability Board*. Come noto, lo IASB si è occupato dei possibili impatti contabili della riforma dei tassi benchmark con un progetto articolato in due fasi. La prima fase ha riguardato in particolare i possibili impatti contabili in tema di *hedge accounting* nel periodo che precede la sostituzione dei tassi benchmark esistenti con i nuovi tassi (cd. *pre-replacement issue*) e si è conclusa con la pubblicazione del Regolamento n. 34/2020, citato nel paragrafo precedente, che ha introdotto alcune modifiche ai principi contabili in essere applicabili obbligatoriamente a partire dal 1° gennaio 2020.

La seconda fase del progetto, che si conclude con la pubblicazione del documento pubblicato ad agosto, riguarda invece l'analisi dei possibili impatti contabili derivanti dall'applicazione dei nuovi tassi e altre tematiche connesse (cd. *replacement issue*).

Le modifiche in oggetto saranno obbligatoriamente applicabili a partire dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2021 a seguito dell'omologazione della Commissione Europea con Regolamento (UE) n. 2021/25 del 13 gennaio 2021

— Altre modifiche

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato una serie di modifiche di minore rilevanza ad alcuni standard IFRS:

- *Onerous contracts – cost of fulfilling a contract – Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: confermando l'impostazione seguita nell'Exposure Draft ED/2018/2 di dicembre 2018, viene precisato che per valutare se un contratto sia oneroso occorre includere nella stima tutti i costi direttamente imputabili (*directly related cost approach*), anziché i soli costi marginali. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (ad esempio il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare a seguito della stipula del contratto (ad esempio la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- *Property, Plant, Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendment to IAS 16*: introduce il divieto di detrarre dal costo degli immobili, impianti e macchinari, gli importi ricevuti dalla vendita di articoli prodotti mentre la società stava predisponendo l'asset per le finalità previste. La società dovrà riconoscere tali proventi delle vendite e i relativi costi nel conto economico.
- *Reference to Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3 Business Combination*: è stato aggiornato il riferimento alla nuova versione del Conceptual Framework del 2018 ed inserita un'eccezione ai requisiti per la rilevazione delle passività potenziali (*contingent liabilities*) ai sensi dell'IFRS 3, al fine di evitare modifiche rispetto alle modalità di contabilizzazione preesistenti. Inoltre viene esplicitato il divieto di rilevare attività potenziali (ovvero quelle attività la cui esistenza sarà confermata solo da eventi futuri incerti) nelle operazioni di aggregazione aziendale (precedentemente questo divieto era riportato esplicitamente solo nelle *Basis for Conclusion*).

Il pacchetto di modifiche emanato dallo IASB contiene anche i consueti miglioramenti annuali – *Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020* - che chiariscono la formulazione o correggono errori, sviste o conflitti tra i requisiti dei principi. Tali emendamenti minori apportano modifiche a:

- IFRS 1 *First-time Adoption of International Financial Reporting Standards* – che prevede l'introduzione di semplificazioni per la rilevazione delle differenze cambio quando una partecipata è un first time adopter;
- IFRS 9 *Financial Instruments* – contiene chiarimenti in merito alle commissioni da includere nel test del 10% per la derecognition delle passività finanziarie, in proposito viene specificato che debbano essere incluse soltanto le commissioni pagate o incassate tra le parti e non anche le commissioni direttamente attribuibili a parti terzi;
- IFRS 16 *Leasing* – al fine di evitare possibili incongruenze con le disposizioni dell'IFRS 16, viene modificato l'esempio illustrativo in materia di *lease incentives*, rimuovendo il riferimento al rimborso delle migliorie su beni di terzi che il *lessee* riceve dal *lessor*.

Per tutte le modifiche proposte la data di prima applicazione è prevista a partire dal 1° gennaio 2022.

Nel corso del 2020 inoltre sono stati pubblicati:

— *ED 2020/3 Classification of Liabilities as Current or Non-current: Deferral of Effective Date - Proposed amendment to IAS 1*

Lo IASB ha pubblicato in data 4 maggio l'ED 2020/3 che propone di differire di un anno la data di entrata in vigore del documento "*Classification of Liabilities as Current or Non-current*" che modifica lo IAS 1 "Presentazione del bilancio", al 2023 in luogo del 2022. Il citato documento di modifica allo IAS 1 è stato pubblicato nel gennaio 2020, per cui si rinvia alla Nota di marzo 2020 per gli approfondimenti, e prevedeva l'applicazione obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2022.

L'obiettivo di proporre alcune modifiche di portata limitata allo IAS 1 era finalizzato a chiarire come classificare i debiti e le altre passività tra quelli correnti o non correnti. Tuttavia, in virtù della pandemia da COVID-19, lo IASB propone ora di dare alle imprese più tempo per l'implementazione di eventuali modifiche derivanti dall'applicazione del documento, differendo quindi la data di entrata in vigore al 1° gennaio 2023. Non sono invece state introdotte ulteriori modifiche rispetto al documento pubblicato a gennaio 2020.

— *ED/2020/4 Lease Liability in a sale and leaseback – proposed amendment to IFRS 16*

Con la pubblicazione in data 27 novembre dell'ED/2020/4 lo IASB propone di modificare l'IFRS 16 "Leasing" specificando come una società nel ruolo di *seller-lessee* deve contabilizzare la passività per leasing in un'operazione di *sale and leaseback*. Le transazioni di *sale and leaseback* sono transazioni per le quali una società vende un bene e successivamente prende in locazione lo stesso bene dal nuovo proprietario. In questo ambito, sono oggetto di analisi quelle operazioni in cui il trasferimento dell'asset, ai sensi del paragrafo 99 dell'IFRS 16, soddisfa i requisiti per essere contabilizzato come una vendita del bene.

Secondo le analisi effettuate dall'IFRIC a seguito di una richiesta ricevuta, l'IFRS 16 detta i requisiti necessari per contabilizzare le transazioni di *sale and leaseback* nel momento in cui la transazione ha luogo, tuttavia, non fornisce adeguate indicazioni su come contabilizzare le passività per leasing dopo tale data, con conseguenti possibili differenti applicazioni pratiche.

Sulla base di queste indicazioni, lo IASB propone la presente modifica con l'obiettivo di fornire maggiore chiarezza sulle modalità di contabilizzazione per la società che vende un'attività e la

riprende in locazione sia alla data della transazione che successivamente, fornendo indicazioni per la misurazione successiva della passività. In tal modo, l'emendamento contribuirebbe a garantire che lo Standard venga applicato in modo coerente a questa tipologia di operazioni.

La modifica proposta, sottoposta a consultazione fino al 21 marzo 2021, non cambierebbe la contabilizzazione dei leasing diversi da quelli derivanti da un'operazione di vendita e retro-locazione.

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono state ancora omologate per l'adozione in Europa alla data del 30 giugno 2020.

IFRS 14: Regulatory Deferral Accounts

Data emissione da parte dello IASB: 30 gennaio 2014

Data di efficacia prevista dal principio: L'IFRS 14 è entrato in vigore dal 1° gennaio 2016, ma la Commissione Europea ha deciso di sospendere il processo di omologazione in attesa del nuovo principio contabile sulle "rate-regulated activities".

L'IFRS 14 consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alla rate regulation secondo i precedenti principi contabili adottati. Al fine di migliorare la comparabilità con le entità che già applicano gli IFRS e che non rilevano tali importi, lo standard richiede che l'effetto della rate regulation debba essere presentato separatamente dalle altre voci.

IFRS 17: Contratti assicurativi

Data emissione da parte dello IASB: 18 maggio 2017

Data di efficacia prevista dal principio: 1° gennaio 2023

L'IFRS 17 è destinato a sostituire il vigente IFRS 4 al fine di prevedere una metodologia unica di rappresentazione dei contratti assicurativi e di garantire una migliore informativa sui risultati economici dell'impresa assicuratrice.

I. RISULTATO PER AZIONE

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

L. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dal I comma, punto 22-bis) del Codice Civile nonché dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e nelle presenti Note (in particolare Nota 35 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

M. CONTINUITA' AZIENDALE

Come previsto dalle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione il Gruppo Risanamento ha proseguito e sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia.

Si ricorda che a supporto per il raggiungimento di tali obiettivi sono stati sottoscritti negli anni scorsi (2017 – 2018):

- gli accordi con Lendlease per lo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia nonché
- l'accordo con gli istituti bancari circa la concessione di un finanziamento corporate e di una moratoria di 5 anni sull'indebitamento esistente.

Con specifico riferimento alla questione ambientale di Milano Santa Giulia sono proseguite tutte le attività in collaborazione e contraddittorio con gli enti preposti per l'individuazione e risoluzione delle problematiche ambientali finalizzate alla realizzazione delle opere di bonifica.

A tal riguardo, come già anticipato nella Relazione sulla gestione e a cui si rimanda per gli approfondimenti in materia, si ricorda che a seguito di un serrato e costruttivo confronto con tutti gli enti preposti questi ultimi in data 29 agosto 2019 hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare); il Progetto Operativo di Bonifica (POB) – inclusivo del prospetto recante i costi di realizzazione delle bonifiche in oggetto – è stato protocollato in data 24 febbraio 2020. L'iter volto all'ottenimento delle autorizzazioni definitive per l'effettuazione delle bonifiche procede parallelamente all'iter per l'approvazione della variante urbanistica e le osservazioni fino ad oggi registrate hanno comunque confermato i principi generali del progetto e nel contempo hanno chiesto maggiori specifiche rispetto ad alcune lavorazioni previste.

La società WOOD (società operativa a livello internazionale e di primario standing) che assiste Milano Santa Giulia sul tema specifico fornisce un supporto costante e continuo sotto ogni profilo incluso quello afferente la quantificazione economica delle opere di bonifica. Sotto tale specifico punto WOOD ha predisposto un computo metrico estimativo il cui risultato risulta essere assolutamente in linea con gli importi sino ad oggi considerati.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato non sono state apportate modifiche alla consistenza del fondo bonifiche; si ricorda che le società controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. (che nel 2020 è stata fusa in Milano Santa Giulia) avevano aggiornato per l'esercizio 2013 la valutazione del fondo rischi in bilancio (originariamente stanziato per 80 milioni di euro) adeguandolo al dato riportato dalla citata relazione pari complessivamente a 94,5 milioni di euro; tenuto conto degli utilizzi effettuati sino al 31 dicembre 2020, pari a circa 21,2 milioni di euro, la valorizzazione del fondo in bilancio alla data del 31 dicembre 2020 risulta dunque essere pari a 73,3 milioni di euro.

Si fa presente che la situazione viene costantemente monitorata dal Consiglio di Amministrazione anche per gli eventuali risvolti che potrebbero emergere sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

Sotto il profilo finanziario giova segnalare che alla data della presente relazione finanziaria le linee guida strategiche aggiornate dal Consiglio di Amministrazione prevedono con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia il proseguimento delle attività mirate all'ottenimento della variante al PII mediante la sottoscrizione di un nuovo accordo di programma e di una nuova convenzione nonché della definizione del piano di bonifica con gli enti competenti. Per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati ed ottemperare nel contempo gli impegni contenuti

nell'accordo con Lendlease, (come già comunicato nelle precedenti relazioni) è stato sottoscritto nel 2018 un Accordo di Moratoria di cui si ricordano i principali contenuti:

- (i) la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'Accordo di Moratoria;
- (ii) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2021), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;
- (iii) formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi.
- (iv) la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due *tranches* ovvero:
 - fino a un importo complessivo massimo pari a euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e
 - fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni¹ in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).

Tenuto conto di quanto sopra indicato le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2020, pari a circa 2,4 milioni di euro, unitamente ai flussi previsti per i prossimi 12 mesi, consentiranno alla Società di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

Inoltre sono stati valutati eventuali disallineamenti temporali correlati alle previsioni di esborsi e incassi e a tal riguardo gli Amministratori hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili) secondo tempistiche e condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario.

¹ Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione G “Risk management” della presente nota, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l’utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio. In particolare, si è prestata la massima considerazione all’incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dall’avveramento delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti. L’avveramento delle condizioni in oggetto (che come anticipato in precedenza si prevede possano verosimilmente intervenire nel secondo trimestre 2021 anche tenuto conto dei positivi effetti derivanti dall’assegnazione dei giochi olimpici invernali 2026 alla città di Milano) e la conseguente erogabilità della seconda tranche del finanziamento corporate è allo stato condizione essenziale per garantire la capacità del Gruppo di proseguire in continuità le proprie attività. Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità una erogazione parziale anticipata rispetto alle condizioni pattuite della citata seconda tranche potrà essere effettuata tenuto anche conto che, come precedentemente indicato, l’istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l’istituto in questione sino alla data di approvazione della presente relazione finanziaria ha già erogato l’importo di 11,5 milioni in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni preliminari positive in relazione alla eventuale ulteriore erogazione parziale anticipata della seconda tranche del finanziamento corporate nel caso in cui non si avverassero (anche parzialmente) le condizioni sospensive indicate in precedenza.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Attività immateriali a vita definita

Le “attività immateriali a vita definita”, rispetto al 31 dicembre 2019, presentano la seguente composizione e variazione:

	31.12.2019	Investimenti	Amm.ti	Svalutazioni / Ripristini	Dismissioni	31.12.2020
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	102	22	(36)			88
Totale	102	22	(36)			88

La voce si riferisce principalmente a licenze software; gli acquisti effettuati nel corso dell'esercizio ammontano a 22 mila euro; il costo storico è pari a 192 mila euro con un fondo ammortamento di 104 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – ATTIVITA' MATERIALI

Immobili di proprietà ed altri beni

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli investimenti immobiliari e degli altri beni, confrontati con il precedente esercizio:

	31.12.2020			31.12.2019		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	26.329	33.896	60.225	24.620	35.605
Immobilizzazioni in corso e acconti	60.225	26.329	33.896	60.225	24.620	35.605
Altri beni	6.245	2.511	3.734	6.103	2.452	3.651
Altri beni IFRS 16	235	133	102	243	77	166
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.260	4.424	5.836	10.126	4.309	5.817
Totale	70.485	30.753	39.732	70.351	28.929	41.422

Le variazioni intervenute nel 2020, raffrontate con quelle del precedente esercizio, sono state le seguenti:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	31.12.2020
Immobili di proprietà	35.605			(1.709)	33.896
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
	35.605			(1.709)	33.896
Altri beni	3.651	142		(59)	3.734
Altri beni IFRS 16	166	44	(31)	(77)	102
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
	5.817	186	(31)	(136)	5.836
Totale	41.422	186	(31)	(1.845)	39.732

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.

Nell’esercizio non si sono registrate svalutazioni.

Si segnala che l’informativa sul “fair value” delle immobilizzazioni è dettagliatamente esposta nella Nota 5.

NOTA 3 – ALTRE ATTIVITA’ NON CORRENTI

Comprendono:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	-	22.137	(22.137)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	189	200	(11)
Crediti vari e altre attività non correnti	24.845	9.685	15.160
Totale	25.034	32.022	(6.988)

La voce “titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto” comprende la quota di partecipazione (30%) di Impresol S.r.l. in liquidazione che è stata interamente svalutata nel corso dei precedenti esercizi.

Il decremento rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuto alla cessione a Lendlease dell’intera quota di partecipazione (50%) nella joint venture di InTown S.r.l. Tale cessione ha permesso di rilevare una plusvalenza lorda di circa 1,3 milioni di euro. Per informazioni dettagliate in merito si rinvia al paragrafo 3.3 – “Eventi principali” della Relazione sulla Gestione.

I “crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate (vedi anche Nota 34 – Rapporti con parti correlate). Si tratta infatti di

un credito di 189 mila euro vantato nei confronti di Impresol S.r.l. in liquidazione; tale credito è esposto al netto di un fondo svalutazione di 240 mila euro (di cui 11 mila rilevati nel corso del presente esercizio).

I “crediti vari e altre attività non correnti” ricomprendono il credito verso Lendlease derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. La scadenza di tale credito infatti è prevista per il 30 aprile 2022. Tale posta ricomprende anche la quota del credito verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi. Si rimanda, per maggiori informazioni, al paragrafo 3.3 – “Eventi principali” della Relazione sulla Gestione.

In ottemperanza con gli obblighi di informativa previsti dallo IAS 28/IFRS 12 (collegate) di seguito si riepilogano i dati patrimoniali ed economici della società Impresol S.r.l. in liquidazione, società collegata (i dati sono relativi all’ultimo bilancio approvato – 31 dicembre 2019);

	Impresol
Attività non correnti	-
Attività correnti	679
Patrimonio netto	(795)
Passività non correnti	32
Passività correnti	1.442
Ebit	(34)
Risultato netto	(34)

NOTA 4 – ATTIVITA’ PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA’ PER IMPOSTE DIFFERITE

Il saldo netto è così composto:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Attività per imposte anticipate	0	0	0
Passività per imposte differite	(11.850)	(10.073)	(1.777)
Totale	(11.850)	(10.073)	(1.777)

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

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.12.2020
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	6.366		(2)	6.364
Incapienza Rol per oneri finanziari	5.424		(840)	4.584
Altre e minori	(66)		20	(46)
Capitalizzazione oneri finanziari	(4.606)			(4.606)
Plusvalori a tassazione differita	(16.980)			(16.980)
Eliminazione partecipazioni	(211)	(955)		(1.166)
Totale	(10.073)			(11.850)

Si segnala un sensibile decremento nella posta “*Incapienza Rol per oneri finanziari*” a seguito del trasferimento di interessi passivi, non deducibili temporaneamente nelle precedenti dichiarazioni, nella tassazione di gruppo.

La posta “*eliminazione partecipazioni*” rileva la fiscalità connessa alla ripresa di valore per il *reversal* di precedenti svalutazioni sul valore del fabbricato sito in Milano via Grosio.

L’ammontare complessivo delle attività per imposte anticipate è stato giudicato recuperabile sulla base dei presupposti realizzativi futuri.

Si precisa infine che l’ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2020), su cui non sono state stanziaste imposte anticipate è pari a circa 406,6 milioni di euro.

NOTA 5 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

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

	31.12.2019	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	31.12.2020
Prodotti in corso di lavorazione	606.576		891		607.467
Prodotti finiti e merci	35.382		4.010	(605)	38.787
Acconti	47			(1)	46
Totale	642.005		4.901	(606)	646.300

La posta “*prodotti in corso di lavorazione*” evidenzia tra gli “*incrementi*” le capitalizzazioni di costi di progettazione e di opere di urbanizzazione sull’area Milano Santa Giulia.

Per quanto riguarda le movimentazioni dei “*prodotti finiti e merci*” tra gli “*incrementi*” si segnalano riprese di valore per il *reversal* di precedenti svalutazioni, per euro 3.424 mila, sull’immobile di Milano via Grosio mentre i “*decrementi*” sono esclusivamente riferibili a svalutazioni, per euro 605 mila, sugli immobili di Torri del Quartesolo e Mesenzana.

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

CATEGORIA	VALORE CONTABILE (€/000)	CRITERIO DI CONTABILIZZAZIONE	VALORE DI MERCATO (€/000)	DATA ULTIMA PERIZIA
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				
Progetti di sviluppo - Milano Santa Giulia	607.431	(A)	617.300	dic-20
Immobili di trading	38.869	(A)	41.757	dic-20
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	646.300		659.057	

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

Valore contabile e criteri di contabilizzazione

A – Progetti di sviluppo ed immobili di Trading

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

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

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

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

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

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

Valore di mercato

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

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza. Nel corso degli anni i periti sono stati anche avvicinati per garantire maggiormente la qualità e l’attendibilità delle stime.

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

1. per gli immobili a reddito e di trading: documentazione tecnico/commerciale riguardante lo stato degli immobili, dettagli su contratti di locazioni in essere, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pianificate nel tempo, imposte sulle proprietà ecc;

2. per i progetti di sviluppo: l'arco temporale dell'operazione immobiliare (organizzata per lotti o fasi), caratteristiche dell'operazione immobiliare (quantificazione superfici e suddivisione per destinazione d'uso), entità degli oneri e degli impegni a carico della proprietà (determinate nella convenzione urbanistica), ecc.

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

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

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.5 "valutazione patrimonio immobiliare" per gli accorgimenti inerenti la diffusione della pandemia COVID-19.

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

- Per i progetti "di sviluppo" è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che si basa sull'attualizzazione, alla data della stima, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata tenendo conto, mediante l'utilizzo di appropriati tassi di attualizzazione, delle componenti finanziarie e del rischio imprenditoriale dell'operazione. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore dell'iniziativa determinato con il metodo in esame si può definire come differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione.
- Per gli immobili "di trading" è stato utilizzato il Metodo del *Discounted Cash Flow* e il Metodo Comparativo.
Il metodo del "DCF" si basa: (i) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, corrispondente alla vita residua dei contratti, dei flussi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà; (ii) sulla determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia al termine del periodo di locazione mediante la capitalizzazione del flusso netto atteso; (iii) sull'attualizzazione alla data della valutazione degli addendi determinati secondo i criteri precisati. In presenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria, si tiene conto dei relativi costi e dei benefici in termini di canoni futuri attesi.
Il Metodo Comparativo si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto della perizia e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Non esistendo due proprietà esattamente identiche, le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate, attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: periodo di tempo per la vendita, ubicazione, età, qualità e condizione dei fabbricati, metodi di pagamento, ecc. In base alle indagini svolte nel segmento di mercato di riferimento si sono pertanto esaminate proprietà vendute e/o in vendita, comparandole di volta in volta con le proprietà da valutare e giungendo quindi ad un valore ponderato dopo aver eseguito gli opportuni aggiustamenti in relazione all'ubicazione, accessibilità, superficie, tipologia costruttiva, stato di conservazione, funzionalità, richiamo architettonico e data della transazione.

L'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree è riportato alla Nota 17.

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

- Livello 1 – se l'attività o passività è quotata in un mercato attivo;
- Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;
- Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all'azienda.

Con riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo si specifica che:

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

- l'iniziativa di sviluppo “Milano Santa Giulia” (oltre alla Cittadella – classificata come “immobili di proprietà”) è anch'essa classificata nel Livello gerarchico 3. Non vi sono infatti indicatori osservabili sul mercato a causa dell'unicità dell'iniziativa sia in termini di dimensioni sia in termini di caratteristiche. Inoltre è anche in corso una rivisitazione del progetto al fine di ottenere, entro il primo semestre del prossimo esercizio, la Variante al Piano.

NOTA 6 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Tale posta ammonta a 5.817 mila di euro contro i 4.773 mila euro del precedente esercizio. La voce ricomprende anche i “*crediti verso clienti*” che ammontano a euro 6.880 mila lordi e che sono rettificati da un fondo svalutazione di euro 2.035 mila al 31 dicembre 2020 (euro 2.045 mila al 31 dicembre 2019). Le posizioni verso il partner Lendlease ed MilanoSesto sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9 ed il fondo, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell'*expected credit loss* ai sensi delle nuove regole introdotte dall'IFRS 9.

Il fondo ha subito la seguente movimentazione:

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo iniziale	2.045	2.165
Accantonamenti dell'esercizio	91	
Utilizzi dell'esercizio	(101)	(120)
Saldo finale	2.035	2.045

Si ritiene che il valore contabile dei crediti commerciali approssimi il loro *fair value*; non sono evidenziate concentrazioni significative del rischio di credito.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Non scaduti	4.441	2.801
Scaduti da meno di 30 giorni	2	2
Scaduti da 30 a 60 giorni	2	2
Scaduti da 60 a 90 giorni		2
Scaduti da oltre 90 giorni	401	522
Totale	4.846	3.329

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 34 (Rapporti con parti correlate).

NOTA 7 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 2.980 mila (di cui euro 2.825 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 34 (Rapporti con parti correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,6 milioni di euro (come al 31 dicembre 2019) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

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

NOTA 8 - PATRIMONIO NETTO

Come si rileva nel "*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*" in data 18 maggio 2018, 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 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

Sono state infatti coperte integralmente le perdite accertate, tenuto conto delle riserve negative preesistenti, mediante riduzione del capitale sociale della società per euro 184.349.719,67 e pertanto da euro 382.301.503,75 a 197.951.784,08, senza annullamento di azioni;

Il nuovo capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 197.951.784,08 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

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

31 dicembre 2020	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio
Patrimonio netto e risultato del periodo della Capogruppo	134.824	(32.759)
Eliminazione profitti e perdite già riflesse in consolidato		19.000
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio delle società controllate consolidate	425.723	(14.517)
Maggior costo di acquisto di partecipazioni in società consolidate rispetto al patrimonio netto sottostante (al netto dell'effetto imposte) attribuibile a:		
- portafoglio immobiliare	3.014	2.469
- immobilizzazioni materiali		
Annullamento del valore netto di carico	(442.867)	
Valutazione partecipazioni col metodo del patrimonio netto		
Patrimonio netto e risultato del periodo consolidati di Gruppo	120.694	(25.807)

31 dicembre 2019	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio
Patrimonio netto e risultato del periodo della Capogruppo	167.584	(1.710)
Eliminazione profitti e perdite già riflesse in consolidato		(16.054)
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio delle società controllate consolidate	453.740	21.372
Maggior costo di acquisto di partecipazioni in società consolidate rispetto al patrimonio netto sottostante (al netto dell'effetto imposte) attribuibile a:		
- portafoglio immobiliare	545	361
- immobilizzazioni materiali		
Annullamento del valore netto di carico	(475.368)	
Valutazione partecipazioni col metodo del patrimonio netto		
Patrimonio netto e risultato del periodo consolidati di Gruppo	146.501	3.969

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

NOTA 9 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a euro 468.833 mila di cui 357.929 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi la Nota 34 – Rapporti con parti correlate).

La loro composizione è così dettagliata:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti verso banche non correnti	468.800	459.255	9.545
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	33	85	(52)
Totale	468.833	459.340	9.493

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è aumentato lievemente rispetto a quello del 31 dicembre 2019. L’incremento è principalmente relativo a oneri finanziari maturati e oggetto di moratoria.

Si ricorda che è stato sottoscritto in data 11 luglio 2018 tra Risanamento S.p.A. unitamente ad alcune sue controllate - da una parte - e, Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Milano S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Banco di Napoli S.p.A. – dall’altra – il contratto denominato "Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate". Tale accordo prevede, tra le altre, la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all’indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell’accordo di moratoria.

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “*revolving*” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 – pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni allo stato attuale non intervenute. Si fa presente che - come convenuto tra le parti – in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l’utilizzo anticipato della suddetta tranche per un totale, al 31 dicembre 2020, di 9,8 milioni di euro di cui 1,8 milioni ottenuti nel presente esercizio.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 33 mila euro, si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

NOTA 10 – BENEFICI A DIPENDENTI

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo iniziale	2.360	2.102
Accantonamento del periodo	216	212
Utilizzi del periodo	(48)	(75)
Attualizzazione	92	121
Saldo finale	2.620	2.360

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

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata *Project Unit Credit Cost* adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2019.

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

Ipotesi economico - finanziarie	
Tasso annuo di attualizzazione	0,53%
Tasso annuo di inflazione	0,80%
Tasso annuo di incremento TFR	2,10%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

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

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

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

NOTA 11 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che si è decrementata di euro 508 mila, è così dettagliata:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.12.2020
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	73.915		(628)	73.287
Altri fondi	8.951	180	(60)	9.071
Totale	83.042	180	(688)	82.534

Si ricorda che la posta “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” era stata iscritta dalle società del gruppo Milano Santa Giulia S.p.A e MSG Residenze S.r.l. nel corso dell’esercizio 2010. La congruità di tale fondo era stata supportata, nel corso degli anni, da relazioni di stima effettuate da ERM (consulente ambientale di Gruppo) fino al 31 dicembre 2018.

Nel corso del mese di agosto del 2019, gli Enti preposti hanno approvato l’Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare) chiedendo altresì che il Progetto Operativo di Bonifica (POB) – inclusivo del prospetto recante i costi di realizzazione delle bonifiche in oggetto - fosse depositato entro la fine del mese di febbraio del 2020.

In virtù di quanto sopra indicato, la società Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto con WOOD (società operativa nel settore ambientale a livello internazionale e di primario standing) un contratto di consulenza ambientale per la predisposizione del Progetto Operativo di Bonifica sulla base dell’Analisi di Rischio approvata. Nei mesi successivi è stato redatto il POB in tutte le sezioni necessarie, incluso quelle afferenti la quantificazione economica delle opere di bonifica e, in data 24 febbraio 2020, tale documento è stato protocollato presso le autorità competenti.

Sotto tale specifico punto WOOD ha predisposto un computo metrico estimativo il cui risultato risulta essere assolutamente in linea con gli importi sino ad oggi considerati.

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 3.3 – “Eventi principali” della Relazione sulla Gestione.

Si segnala che nel corso dell’esercizio sono stati sostenuti costi in materia di ripristino ambientale per 628 mila euro.

Tra gli “*altri fondi*” si segnala l’accantonamento effettuato in esercizi precedenti, per 6,7 milioni di euro, in prospettiva della costruzione di opere pubbliche in Milano Santa Giulia; sono ricompresi inoltre anche gli accantonamenti che nel tempo il Gruppo ha effettuato anche a fronte di contenziosi legali in essere.

NOTA 12 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA’ NON CORRENTI

Tale posta ammonta a euro 4.573 mila contro i 364 mila al 31 dicembre 2019. Il sensibile incremento è riconducibile alla quota non corrente, pari a 4.263 migliaia euro, del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell’atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 3.3 – “Eventi principali” della Relazione sulla Gestione).

NOTA 13 – PASSIVITA’ FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a euro 7.089 mila di cui 3.957 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi la Nota 34 – Rapporti con parti correlate).

La loro composizione è così dettagliata:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti verso banche correnti	5.793	4.556	1.237
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.296	1.309	(13)
Totale	7.089	5.865	1.224

La voce “*debiti verso banche correnti*” è lievemente aumentata rispetto al 31 dicembre 2019.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 1.296 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi; il saldo ricomprende anche euro 71 mila relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

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

CATEGORIA	VALORE CONTABILE (€/000)	DEBITO FINANZIARIO DIRETTO (€/000) (a)	FORMA TECNICA	MATURITY MEDIA	SIGNIFICATIVE CLAUSOLE CONTRATTUALI (b)
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE					
Progetti di sviluppo - Milano Santa Giulia	607.431	67.928	Mutuo fondiario	2,3	
Immobili di trading	38.869	1.225	Leasing	0,9	
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE	646.300	69.153			

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

(b) – Nulla da segnalare

Le garanzie prestate sono indicate alla Nota 17.

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

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l’indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti dalla Comunicazione Consob n. DEM / 6064293 del 28 luglio 2006.

(valori in migliaia di euro)

di cui con
parti correlate

A. Cassa		6	
B. Altre disponibilità liquide		2.974	2.825
C. Titoli detenuti per la negoziazione		0	
D. LIQUIDITA'	(A) + (B) + ©	2.980	
E. CREDITI FINANZIARI CORRENTI		0	
F. Debiti bancari correnti		5.793	3.957
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		1.296	
H. Altri debiti finanziari correnti		0	
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(F) + (G) + (H)	7.089	
J. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(I) - (E) - (D)	4.109	
K. Debiti bancari non correnti		468.800	357.929
L. Obbligazioni emesse		0	
M. Altri debiti non correnti		33	
N. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(K) + (L) + (M)	468.833	
O. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	(J) + (N)	472.942	

NOTA 14 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 2.458 mila euro (contro i 5.115 mila euro al 31 dicembre 2019), ricomprende (i) la quota corrente, pari a 361 mila euro, del debito residuo verso l'erario principalmente connesso alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009 (ii) la quota corrente, pari a 1.705 mila euro, del debito verso l'erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell'atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d'imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 3.3 – “Eventi principali” della Relazione sulla Gestione).

NOTA 15 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31.12.2020	31.12.2019	Variatione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	6.880	4.021	2.859
• Caparre e acconti	10.000	10.000	0
	16.880	14.021	2.859
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	346	362	(16)
• Altre passività correnti	2.074	2.898	(824)
	2.420	3.260	(840)
Totale	19.300	17.281	2.019

Si segnala che la posta “*caparre e acconti*” è relativa ai due acconti incassati da Lendlease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 652 mila.

NOTA 16 – STRUMENTI FINANZIARI

In esecuzione di quanto previsto nell'accordo (PDA) sottoscritto con Lendlease in data 1° novembre 2017, l'assemblea straordinaria degli azionisti di Milano Santa Giulia S.p.A. del 21 novembre 2017 ha deliberato l'emissione, in unica tranche, sino ad un importo massimo di euro 1.200, di massimi n. 10 strumenti finanziari partecipativi ai sensi dell'articolo 2346, sesto comma, del codice civile aventi valore nominale unitario di euro 120 cadauno.

La medesima assemblea del 21 novembre ha conseguentemente adottato un nuovo testo di statuto che, ferme ed invariate restando la denominazione, la sede, l'oggetto, la durata e la data di chiusura degli esercizi sociali, contempla in particolare e tra l'altro l'emissione degli Strumenti Finanziari Partecipativi e la relativa disciplina, oltre all'eliminazione del valore nominale espresso delle azioni costituenti il capitale sociale.

Gli strumenti finanziari partecipativi sono stati emessi a favore di Lendlease MSG North S.r.l. – in data 29 novembre 2017 – a fronte dell'apporto in denaro di una somma di nominali euro 1.200 a favore di Milano Santa Giulia S.p.A.

NOTA 17 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a euro 277.904 mila (di cui 144.904 mila a favore di parti correlate) come al 31 dicembre 2019 e sono interamente rappresentate dall'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree il cui valore di carico consolidato è pari a 211.656 mila euro.

Inoltre, parte dei finanziamenti erogati sono garantiti, fino alla scadenza, da pegno su azioni di società controllate per un ammontare di euro 19 mila (interamente a favore di parti correlate). Le costituzioni in pegno sono state effettuate con rinuncia al diritto di voto da parte del creditore pignoratizio e quindi senza limitazione sul controllo delle società.

NOTA 18 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. o da terzi ma con Risanamento S.p.A. o altre società del Gruppo in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a euro 239.493 mila e sono così dettagliate:

- euro 207.947 mila relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 25.000 mila a garanzia di contratti di locazione;
- euro 6.546 mila principalmente a favore dell'Agenzia delle Entrate.

Le fidejussioni prestate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo ammontano invece a euro 11.586 mila (di cui euro 5.262 mila prestate da parti correlate) e sono così dettagliate:

- euro 3.426 mila relative a garanzie e controgaranzie in materia di Iva di Gruppo;
- euro 160 mila relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;

Si segnala che nel corso del secondo semestre 2020 è stata estinta la fidejussione di euro 8.000 mila rilasciata a fronte di cessioni di partecipazioni avvenute negli esercizi precedenti.

Leasing

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

PAGAMENTI FUTURI MINIMI				
0-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
509	820	23	12	-

CAPITALE RESIDUO				
0-6 mesi	6 mesi - 1 anno	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
487	809	22	11	-

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Prima di analizzare le principali poste di conto economico si ricorda che, come già in precedenza evidenziato, per l'esercizio 2019 in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 tutti gli oneri e i proventi relativi al complesso immobiliare locato a SKY nonché quelli derivanti dalla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare francese ceduto nel corso del 2014, sono stati riclassificati nella voce *“risultato netto da attività destinate alla vendita”*. A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale voce non è più valorizzata per il 2020.

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato nella presente nota nel punto G - Risk Management (nella sezione Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19).

NOTA 19 – RICAVI

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

	31.12.2020	31.12.2019
Affitti e locazioni	359	1.315
Vendita aree e immobili		11.522
Totale	359	12.837

I ricavi afferenti *“affitti e locazioni”* rilevano una sensibile riduzione. Tale decremento è imputabile all'uscita del concessionario auto del Gruppo FCA dell'immobile di via Grosio in Milano avvenuta in data 31 marzo 2020.

Nella posta *“vendita aree, immobili e volumetrie”* dello scorso esercizio erano ricompresi i ricavi relativi alla cessione, avvenuta in data 24 luglio 2019, di diritti edificatori da Milano Santa Giulia S.p.A. alla società InTown S.r.l.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 29 *“Informativa di settore”*.

NOTA 20 – ALTRI PROVENTI

Tale voce, che ammonta ad euro 2.462 mila (contro i 954 mila dell'esercizio 2019), ricomprende la plusvalenza lorda di euro 1.313 mila realizzata con la cessione dell'intera quota di partecipazione della *joint venture* InTown S.r.l.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 29 *“Informativa di settore”*.

NOTA 21 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31.12.2020	31.12.2019
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	2.464	1.591
Gestione immobili	953	1.150
Consulenze, legali e notarili	1.257	1.152
Commissioni su fidejussioni	2.869	2.973
Altri servizi	2.966	2.802
Totale	10.509	9.668

L'incremento della posta è riconducibile alla voce “*bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni*” per maggiori investimenti effettuati nel corso del 2020 sulla progettazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia e del fabbricato di Milano via Grosio.

Si segnala infine che la voce “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 896 mila, rilevati verso parti correlate.

NOTA 22 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	31.12.2020	31.12.2019
Salari e stipendi	2.799	2.921
Oneri sociali	965	993
Trattamento di fine rapporto	216	212
Altri costi	13	18
Totale	3.993	4.144

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

Consistenza del personale

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

	Saldo al 31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2020	Media del periodo
Dirigenti	8		(1)	7	8
Impiegati e quadri	21		1	22	21
Totale	29			29	29

NOTA 23 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	31.12.2020	31.12.2019
Iva indetraibile	88	176
Accantonamenti per rischi ed oneri	180	
IMU	936	897
Svalutazioni e perdite su crediti	94	107
Accordi transattivi	3.324	
Altri oneri	359	620
Totale	4.981	1.800

Il sensibile incremento è imputabile a componenti non ricorrenti rilevati nella posta “*Accordi transattivi*”.

In data 19 dicembre 2019 l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano aveva notificato alla società Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014. In data 16 luglio 2020 si è conclusa la procedura di accertamento con adesione (ove la società ha comunque ribadito la correttezza del proprio operato) mediante la sottoscrizione dell’atto di adesione con un onere netto a carico della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. pari a circa 2,5 milioni di euro.

Inoltre, nel corso del mese di agosto si è definita tombalmente una controversia stragiudiziale inerente alcune poste risalenti all’accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009. Tale definizione ha comportato una rilevazione di oneri per circa 0,8 milioni di euro.

Si ricorda infine che le poste sopra indicate, essendosi formalmente definite nel corso del terzo trimestre, avevano comportato l’iscrizione di un fondo rischi ed oneri nel corso della semestrale 2020. Tale Fondo è stato quindi rilasciato, con la contestuale iscrizione del relativo debito, a seguito della definizione della controversia occorsa nel terzo trimestre 2020.

NOTA 24 – PLUSVALENZE/MINUSVALENZE/SVALUTAZIONI/RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITA’ NON RICORRENTI

Tale voce ammonta a euro 11 mila negativi contro i 25 mila negativi del precedente esercizio.

NOTA 25 – PROVENTI FINANZIARI

La posta, pari a circa 1 migliaio di euro al 31 dicembre 2020, evidenziava, nel corso del 2019, proventi pari a euro 505 mila (di cui euro 11 mila verso parti correlate) connessi al rilascio dell’effetto attualizzazione su crediti.

NOTA 26 – ONERI FINANZIARI

Tale posta che ammonta a 9.579 migliaia di euro (di cui 6.778 mila riferite a parti correlate come indicato nella Nota 34) è così composta:

	31.12.2020	31.12.19
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	8.710	8.617
Interessi passivi su operazioni di rilocalizzazione	71	31
Altri oneri e commissioni	798	991
Totale	9.579	9.639

Il saldo è sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

NOTA 27 – IMPOSTE

Le imposte sono così dettagliate nelle loro grandezze principali:

	31.12.2020	31.12.19
Imposte correnti	(28)	(97)
Imposte differite e anticipate nette	(1.760)	(103)
Imposte esercizi precedenti	(183)	(63)
Totale	(1.971)	(263)

Tra le “*imposte correnti*” dell’esercizio si rilevano imposte per IRAP per 2 mila euro. Per quanto riguarda le “*imposte differite e anticipate nette*” si rimanda alla Nota 4.

L’incidenza complessiva (IRES e IRAP) delle imposte sul risultato del periodo prima delle imposte è di -13,83% (-1,95% nel 2019) a fronte dell’incidenza fiscale teorica del -26,18% (-26,45% nel 2019) che risulta applicando le aliquote fiscali previste dalla normativa fiscale italiana del 24% (IRES) all’utile prima delle imposte e del 3,90% (IRAP) al valore netto della produzione

L’analisi della differenza tra l’aliquota fiscale teorica e quella effettiva è la seguente:

	31.12.2020	31.12.19
Aliquota teorica	(26,18)	(26,45)
Variazioni in aumento (diminuzione) rispetto all'aliquota teorica		
- differenze permanenti e altre motivazioni	(12,35)	(24,50)
	(13,83)	(1,95)

NOTA 28 – RISULTATO NETTO DA ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

In ossequio ai principi contabili internazionali (IFRS 5), nel precedente esercizio, erano stati riclassificati in tale voce tutte le componenti reddituali relative:

- alla gestione dei fabbricati SKY per euro 23.878 mila positivi rivenienti della cessione dei fabbricati SKY avvenuta in data 2 ottobre 2019.
- alla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare parigino (ceduto nei precedenti esercizi) che alla data del 31 dicembre 2019 ammontano a euro 4.487 mila positivi. Tale risultato positivo si riferiva quasi esclusivamente al rilascio del fondo relativo ad un contenzioso con le autorità fiscali francesi per il quale era venuto a meno il rischio ad esso associato.

NOTA 29 – INFORMATIVA DI SETTORE

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

Al 31 dicembre 2020 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Sviluppo		Reddito		Trading		Ricavi/Costi non allocati		Consolidato	
	31 dicembre		31 dicembre		31 dicembre		31 dicembre		31 dicembre	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Ricavi	41	11.562	0	0	319	1.274	0	0	360	12.836
Variazione delle rimanenze	891	(10.795)	0	0	3.405	(482)	0	0	4.296	(11.277)
Altri proventi	1.318	746	0	0	2	6	1.142	202	2.462	954
Valore della Produzione	2.250	1.513	0	0	3.726	798	1.142	202	7.118	2.513
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(5.850)	(5.437)	0	0	(1.499)	(965)	(3.160)	(3.266)	(10.509)	(9.668)
Costi del personale	(1.262)	(1.288)	0	0	0	0	(2.731)	(2.855)	(3.993)	(4.143)
Altri costi operativi	(552)	(503)	0	0	(639)	(738)	(3.790)	(559)	(4.981)	(1.800)
EBITDA	(5.414)	(5.715)	0	0	1.588	(905)	(8.539)	(6.478)	(12.365)	(13.098)
Ammortamenti	(26)	(27)	0	0	(4)	0	(1.851)	(1.849)	(1.881)	(1.876)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0	0	0	(11)	(25)	0	0	(11)	(25)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(5.440)	(5.742)	0	0	1.573	(930)	(10.390)	(8.327)	(14.257)	(14.999)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto										
Proventi/(oneri) finanziari									(9.578)	(9.134)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(23.835)	(24.133)
Imposte sul reddito del periodo									(1.972)	(263)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									(25.807)	(24.396)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									0	28.365
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO									(25.807)	3.969
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									(25.807)	3.969
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2020 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	638.848	396	39.679	41.028	719.951
Attività destinate alla vendita					0
Totale attività	<u>638.848</u>	<u>396</u>	<u>39.679</u>	<u>41.028</u>	<u>719.951</u>
Passività del settore	200.197	721	4.670	393.669	599.257
Passività correlate ad attività destinate alla vendita					0
Totale passività	<u>200.197</u>	<u>721</u>	<u>4.670</u>	<u>393.669</u>	<u>599.257</u>

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2019 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore					
(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	650.793	5.008	36.151	37.989	729.941
Attività destinate alla vendita					0
Totale attività	<u>650.793</u>	<u>5.008</u>	<u>36.151</u>	<u>37.989</u>	<u>729.941</u>
Passività del settore	197.391	2.205	3.705	380.139	583.440
Passività correlate ad attività destinate alla vendita					0
Totale passività	<u>197.391</u>	<u>2.205</u>	<u>3.705</u>	<u>380.139</u>	<u>583.440</u>

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

NOTA 30 – RENDICONTO FINANZIARIO

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

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

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

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

- a) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 3, 5 e 6;
- b) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 3;
- c) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 10 e 11;
- d) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 4;
- e) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 5;
- f) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 6, 14 e 15;
- g) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 2;
- h) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 1;
- i) la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 3 e 12;
- j) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 9 e 13;
- k) la variazione del precedente esercizio era connessa alla cessione del fabbricato SKY.

NOTA 31 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

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

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 31 dicembre 2020, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(10.035)	(2.738)	(5.821)	(1.030)	(446)		
Passività finanziarie	(495.742)		(6.450)	(785)		(488.507)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2020	(505.777)	(2.738)	(12.271)	(1.815)	(446)	(488.507)	-

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(8.111)	(621)	(5.029)	(1.758)	(703)		
Passività finanziarie	(493.653)		(6.179)	(528)	(76)	(486.870)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2019	(501.764)	(621)	(11.208)	(2.286)	(779)	(486.870)	

Il prospetto “rischio di liquidità” è stato redatto, nella riga afferente le “passività finanziarie”, tenendo conto dell’”Accordo di Moratoria” sottoscritto in data 11 luglio 2018 e divenuto efficace in data 20 luglio 2018.

Rischio di mercato

Allo stato attuale il Gruppo, anche a seguito della vendita del complesso Sky avvenuta nel mese di ottobre 2019, ha ridotto sensibilmente il proprio indebitamento finanziario e quello attualmente in essere è quasi esclusivamente costituito da finanziamenti a tasso fisso.

L'esposizione del Gruppo ai rischi di mercato, ancorché molto ridotta rispetto agli esercizi precedenti, è esclusivamente riconducibile al rischio di tasso di interesse derivante dai finanziamenti a tasso variabile accesi; tale rischio si identifica nella variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbe determinare maggiori costi per l'azienda.

Di seguito è riportata, in forma tabellare, l'analisi di sensitività relativa ai possibili impatti sull'utile ante imposte (a causa sia delle variazioni del *fair value* delle attività e delle passività finanziarie, sia dei maggiori/minori interessi finanziari attivi/passivi) e sul patrimonio netto di Gruppo (a causa di variazioni del *fair value* degli strumenti derivati in *cash flow hedge*), derivante da ragionevoli variazioni (shock positivo dell'1% e negativo dello 0,5%) del tasso di interesse mantenendo fisse tutte le altre variabili.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Esposizione	Conto Economico		Patrimonio Netto	
		Shock up	Shock down	Shock up	Shock down
Attività fruttifere di interessi					
Passività finanziarie a tasso variabile (<i>cash flow sensitivity</i>)	(19.692)	(109)			
Strumenti derivati trattati in <i>hedge accounting</i>					
- fair value					
- cash flow					
Strumenti derivati non trattati in <i>hedge accounting</i>					
- fair value					
- cash flow					
Totale	(19.692)	(109)	-	-	-

L'analisi evidenzia come a fronte di un ipotetico incremento dell'1% dei tassi di interesse si avrebbe un incremento degli oneri finanziari di euro 109 mila.

Con uno shock down dello 0,5% dei tassi di interesse gli oneri finanziari non subirebbero alcun decremento.

Il Gruppo non è attualmente esposto al rischio di cambio.

NOTA 32 – CLASSIFICAZIONE STRUMENTI FINANZIARI (IFRS 7)

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

	Valore contabile							Valore contabile		Fair value
	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	
ATTIVITA'	31-dic-20									
- Altre attività			189						189	189
- Crediti finanziari verso imprese collegate e jv			24.845						24.845	24.845
- Crediti vari ed altre attività non correnti			2.980					2.980		2.980
- Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			5.817					5.817		5.817
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti										
- Titoli e partecipazioni										
- Partecipazioni in altre imprese										
- Titoli diversi dalle partecipazioni										
- Fondi d'investimento										
- Titoli azionari										
- Crediti per strumenti finanziari derivati										
- Derivati trattati in hedge accounting										
- Derivati non trattati in hedge accounting										
Totale attività finanziarie	-	-	33.831	-	-	-	-	8.797	25.034	33.831
PASSIVITA'	31-dic-20									
- Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti								19.300		19.300
- Altre passività non correnti (depositi cauzionali)								193		193
- Passività finanziarie								475.922	7.089	468.833
- Debiti per strumenti finanziari derivati										
- Derivati trattati in hedge accounting										
- Derivati non trattati in hedge accounting										
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	-	-	495.415	26.389	469.026

	Valore contabile							Valore contabile		Fair value
	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	
ATTIVITA'	31-dic-19									
- Altre attività										
- Crediti finanziari verso imprese collegate e jv			9.750						9.750	9.750
- Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)			108						108	108
- Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			9.617					9.617		9.617
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti			4.773					4.773		4.773
- Titoli e partecipazioni										
- Partecipazioni in altre imprese										
- Titoli diversi dalle partecipazioni										
- Fondi d'investimento										
- Titoli azionari										
- Crediti per strumenti finanziari derivati										
- Derivati trattati in hedge accounting										
- Derivati non trattati in hedge accounting										
Totale attività finanziarie	-	-	24.248	-	-	-	-	14.390	9.858	24.248
PASSIVITA'	31-dic-19									
- Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti							17.281			17.281
- Altre passività non correnti (depositi cauzionali)							193			193
- Passività finanziarie							465.205	5.865	459.340	429.997
- Debiti per strumenti finanziari derivati										
- Derivati trattati in hedge accounting										
- Derivati non trattati in hedge accounting										
Totale passività finanziarie	-	-	-	-	-	-	482.679	5.865	459.340	447.471

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

- Livello 1 – se lo strumento finanziario è quotato in un mercato attivo;
- Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni dello strumento stesso;
- Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato.

Al 31 dicembre 2020 non vi sono attività e passività finanziarie valutate al *fair value*.

NOTA 33 – CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

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

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

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Importo
Revisione	KPMG (1)	Capogruppo	196
	KPMG	Controllate	72
Altri servizi (2)	KPMG	Capogruppo	14
	KPMG	Controllate	2
			284

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

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

NOTA 34 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

Consolidato

31/12/2020

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		2.825	10	(357.929)	(3.957)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	189	2.825	10	(357.929)	(3.957)	(652)

Consolidato

31/12/2019

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Attività destinate alla vendita	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali	Passività correl. ad att. destinate alla vendita
Società Collegate e Joint Venture	200		9.550					
Società Correlate (Istituti di credito)		9.362	10		(350.317)	(3.144)	(340)	
Altre società Correlate							(312)	
Totale	200	9.362	9.560		(350.317)	(3.144)	(652)	

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

RAPPORTI ECONOMICI

31/12/2020

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(896)	1	(6.778)
Altre società Correlate					
Totale			(896)	1	(6.778)

31/12/2019
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari	Risultato da attività dest. alla vendita
Società Collegate e Joint Venture	11.511			10		
Società Correlate (Istituti di credito)			(1.097)	1	(6.715)	(12.015)
Altre società Correlate						
Totale	11.511		(1.097)	11	(6.715)	(12.015)

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

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

per il Consiglio di Amministrazione

Firmato Claudio Calabi (Presidente)




GRUPPO RISANAMENTO

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

ELENCO IMPRESE CONTROLLATE INCLUSE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO

Denominazione	Sede	Capitale	Quota Partecipazione %	
Milano Santa Giulia S.p.A.	Milano	139.041	100	
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	Milano	10.000	100	
Sviluppo Comparto 3 S.r.l.	Milano	50.000	100	(1)
RI. Rental S.r.l.	Milano	10.000	100	
Risanamento Europa S.r.l.	Milano	10.000	100	
Etoile François Premier S.à r.l.	Parigi	5.000	100	(2)
MSG Comparto Secondo S.r.l.	Milano	50.000	100	(1)
MSG Comparto Terzo S.r.l.	Milano	20.000	100	(1)
MSG Comparto Quarto S.r.l.	Milano	20.000	100	(1)

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E A CONTROLLO CONGIUNTO VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Denominazione	Sede	Capitale	Quota Partecipazione %	
Impresol S.r.l. in liquidazione	Milano	112.100	30	(3)

- (1) percentuale detenuta da Milano Santa Giulia S.p.A.
(2) percentuale detenuta da Risanamento Europa S.r.l.
(3) percentuale detenuta da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.20
(migliaia di Euro)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO
DELLE CONTROLLATE CONSOLIDATE

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	MILANO S.GIULIA	IMM. C. RUBINA	SVIL. COMP.3	RI.RENT AL	RISANAM. EUROPA	MSG C.2	MSG C. 3	MSG C. 4	ETOILE F. 1°
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI									
B) IMMOBILIZZAZIONI									
I - IMMATERIALI	12								
II - MATERIALI	39.328			74					
III - FINANZIARIE :									
1) Partecipazioni	962				8.790				
2) Crediti	22	24		6					8
3) Crediti verso controllanti		7.092	777		10.888	43	14	14	
4) Titoli									
Totale immobilizzazioni	40.324	7.116	777	80	19.678	43	14	14	8
C) ATTIVO CIRCOLANTE									
I - Rimanenze	610.882	511		18.332					
II-1) Crediti verso clienti	25.683	3.560							472
II-2) Crediti verso controllate					0				
II-3) Crediti verso collegate									
II-4) Crediti verso controllanti	3.151	103	193	178		2			9.083
II-5) bis Crediti tributari	2.438	17		2	43				2
II-5) ter imposte anticipate	9.262								
II-5) quater Crediti verso altri		1			14				137
III-6) Altri titoli									
IV) - Disponibilità liquide	753	39	63	492	5		1	1	124
Totale attivo circolante	652.169	4.231	256	19.004	62	2	1	1	9.818
D) RATEI E RISCONTI	178								
TOTALE ATTIVO	692.671	11.347	1.033	19.084	19.740	45	15	15	9.826

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.20
(migliaia di Euro)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO
DELLE CONTROLLATE CONSOLIDATE

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	MILANO S.GIULIA	IMM. C. RUBINA	SVIL. COMP.3	RI.RENT AL	RISANAM. EUROPA	MSG C.2	MSG C. 3	MSG C. 4	ETOILE F. 1°
A) PATRIMONIO NETTO									
I -CAPITALE SOCIALE	139	10	50	10	10	50	20	20	5
II -RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	31			2.590					
III -RISERVE DI RIVALUTAZIONE		101							
IV -RISERVA LEGALE	172	2	10	2	2				1
V -RISERVA AZIONI PROPRIE									
VI -RISERVA STRAORDINARIA		3.992		518	5.564				
VII -ALTRE RISERVE	470.893	805	1.266						
VIII -UTILI(PERDITE) A NUOVO		1.091		11.774	5.357	(5)	(4)	(4)	9.137
IX -UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(12.068)	(1.836)	(446)	(334)	88		(1)	(1)	119
Capitale e riserve di terzi									
Totale patrimonio netto	459.167	4.165	880	14.560	11.021	45	15	15	9.262
B) Fondi per rischi e oneri	113.743	340		347	0				171
C) Trattamento di fine rapporto	548								
D) DEBITI									
3) Verso soci per finanziamento	8.381			1.090					
4) Verso banche									
- entro l'es. successivo	5.354			1					
- oltre l'es. successivo	85.289			1.385					
5) Verso altri finanziatori				1.239					
6) Acconti	10.000								
7) Verso fommitori	3.741	93	73	307	10				150
9) Verso controllate	71				8.239				
10) Verso collegate									
11) Verso controllanti	2.434	421	67	368	408				
11) bis Debiti verso consociate									
12) Debiti tributari	375	6.090	3	4	9				166
13) Debiti verso enti previdenziali	101								
14) Altri debiti	448	238	10	66	53				77
Totale debiti	116.194	6.842	153	4.460	8.719		0	0	393
E) RATEI E RISCONTI	3.019			(283)					
TOTALE PASSIVO	692.671	11.347	1.033	19.084	19.740	45	15	15	9.826

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.20
(migliaia di Euro)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO
DELLE CONTROLLATE CONSOLIDATE

CONTO ECONOMICO

	MILANO S.GIULIA	IMM. C. RUBINA	SVIL. COMP.3	RI.RENTAL	RISANAM. EUROPA	MSG C.2	MSG C. 3	MSG C. 4	ETOILE F. 1°
Ricavi delle vendite e prestazioni	41			318					
Variazioni delle rimanenze	891	(75)		586					
Variazioni lavori in corso su ordinazione									
Incrementi imm.ni per lavori interni									
Altri ricavi e proventi	1.366	975		2					
Totale valore della produzione	2.298	900	0	906	0	0	0	0	0
Costi della produzione:									
- acquisti di merci e servizi	(7.979)	(150)	(163)	(809)	(90)		(1)	(1)	(21)
- per godimento beni di terzi	(33)								
- personale	(1.283)								
- ammortamenti e svalutazioni	(1.721)	0	(51)	(4)					
- altri accantonamenti	0	(11)			0				
- oneri diversi di gestione	(474)	(2.477)	(3)	(305)	(22)	(1)			
Totale costi della produzione	(11.490)	(2.638)	(217)	(1.118)	(112)	(1)	(1)	(1)	(21)
Differenza tra valore e costi produz.	(9.192)	(1.738)	(217)	(212)	(112)	(1)	(1)	(1)	(21)
Proventi (oneri) finanziari	11.311	(98)	(231)	(105)	81				151
Rettifiche di valore di att. finanz.	(13.920)				125				
Risultato prima delle imposte	(11.801)	(1.836)	(448)	(317)	94	(1)	(1)	(1)	130
Imposte	(267)		2	(17)	(6)	1			(11)
Imposte differite									
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(12.068)	(1.836)	(446)	(334)	88	0	(1)	(1)	119

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

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2020.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020:

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

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

Milano, 3 febbraio 2021

Il Presidente



(Claudio Calabi)

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari



(Silvio Di Loreto)

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020 DEL
GRUPPO RISANAMENTO**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento per l'esercizio 2020, che viene messo a Vostra disposizione, presenta un risultato netto negativo di 25.807 migliaia di euro, un attivo totale di 719.951 migliaia di euro, un passivo totale di 599.257 migliaia di euro e un patrimonio netto positivo per 120.694 migliaia di euro. Il bilancio consolidato ci è stato comunicato nei termini di legge, unitamente alla Relazione sulla Gestione, e risulta redatto conformemente ai principi contabili internazionali IAS/IFRS omologati dall'Unione Europea.

La Società incaricata della revisione legale dei conti KPMG S.p.A., nella relazione di propria competenza, redatta ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010 e rilasciata in data odierna, ha attestato che: *“il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05”* e che *“la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge”*.

A tali risultanze e informazioni, così come anche al bilancio consolidato del Gruppo e ai bilanci separati delle società controllate da Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2020 non si è esteso il controllo del Collegio Sindacale, in conformità con quanto disposto dall'art. 41 del D.Lgs. 127/91 e, pertanto, non assumiamo alcuna responsabilità in ordine alla loro correttezza.

La Relazione sulla Gestione dell'esercizio 2020 redatta dagli Amministratori, nel complesso, illustra, in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, l'andamento della gestione nel corso del 2020 e la sua evoluzione dopo la chiusura dell'esercizio.

Per quanto di nostra conoscenza, la Relazione sulla Gestione redatta dagli Amministratori risulta coerente con il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2020.

Milano, li 24 marzo 2021.

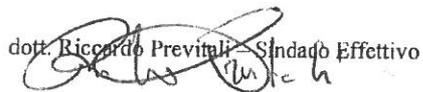
IL COLLEGIO SINDACALE



dott. Salvatore Spiniello – Presidente



dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo



dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014

*Agli Azionisti di
Risanamento S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento (nel seguito anche il “Gruppo”), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l’esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

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



Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Si segnala quanto descritto nel paragrafo 3.6 “*Risk management - continuità aziendale*” e 3.6 “*Risk management - Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia COVID-19*” della relazione sulla gestione e nel paragrafo “*M. Continuità aziendale*” e “*G. Risk management - Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia Covid-19*” delle note al bilancio consolidato, in merito a eventi e circostanze che indicano l’esistenza di un’incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale.

Nei suddetti paragrafi sono indicate le ragioni in base alle quali, anche alla luce degli effetti economici riconducibili alla pandemia da Covid-19, gli Amministratori di Risanamento S.p.A. hanno ritenuto di adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020.

L’ottenimento di elementi probativi sufficienti sull’appropriato utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale ha rappresentato un aspetto chiave della revisione contabile.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso:

- l’analisi delle principali operazioni concluse dal Gruppo nel corso dell’esercizio, con particolare riferimento alle azioni intraprese dagli Amministratori per la valorizzazione dell’area di sviluppo immobiliare denominata “Milano Santa Giulia”;
- la comprensione e l’analisi del piano annuale dei flussi di cassa predisposto dal Gruppo e delle principali ipotesi e assunzioni alla base dello stesso, anche alla luce degli effetti economici riconducibili alla pandemia da Covid-19;
- l’analisi delle comunicazioni rilevanti con le controparti creditrici relative alla concessione delle moratorie sulle quote capitale e interessi con riferimento ai finanziamenti in essere e della concessione della nuova finanza *corporate*;
- l’analisi delle comunicazioni intercorse con la Consob e l’analisi dei verbali delle sedute degli Organi sociali delle società del Gruppo;
- l’analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione della continuità aziendale;
- l’esame dell’appropriatezza dell’informativa di bilancio relativa al presupposto della continuità aziendale, anche alla luce dei maggiori requisiti informativi attualmente applicabili a seguito della pandemia da Covid-19.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Aspetti chiave della revisione contabile

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



Oltre a quanto descritto nel paragrafo *Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

Valutazione del portafoglio immobiliare

Relazione sulla gestione: paragrafo 3.5 "Valutazione patrimonio immobiliare"

Note al bilancio: B. "Criteri di redazione e principi contabili", D. "Criteri di valutazione", Informazioni relative allo stato patrimoniale consolidato nota 2. "Attività materiali" e nota 5. "Portafoglio immobiliare"

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 include immobili di proprietà per €680 milioni, suddivisi in:</p> <ul style="list-style-type: none"> — €34 milioni iscritti tra le immobilizzazioni materiali; — €646 milioni iscritti tra le attività correnti. <p>La valutazione di tali attività è determinata tramite il coinvolgimento di un esperto esterno, che alla data di chiusura dell'esercizio ha redatto apposite perizie di stima.</p> <p>Con riferimento all'Area di sviluppo immobiliare denominata "Milano Santa Giulia", la perizia di stima è stata redatta sulla base della Convenzione urbanistica attualmente in vigore e include un'analisi di sensitività sulla base dei dati contenuti nella proposta di variante in corso di analisi da parte dei competenti organi amministrativi.</p> <p>Il processo di stima del valore netto di realizzo degli immobili è complesso ed è basato principalmente su modelli, parametri e ipotesi valutative influenzati da condizioni economiche e di mercato future di difficile previsione, anche a seguito dell'emergenza sanitaria legata alla pandemia da Covid-19.</p> <p>Per tali motivi abbiamo considerato la valutazione del portafoglio immobiliare un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> — la comprensione del processo di valutazione del portafoglio immobiliare, l'esame della configurazione e della messa in atto dei controlli e lo svolgimento di procedure per valutare l'efficacia operativa dei controlli ritenuti rilevanti; — incontri con l'esperto esterno incaricato dal Gruppo finalizzati alla comprensione e all'analisi delle metodologie di valutazione adottate e dei principali parametri e assunzioni utilizzati nelle stime del valore del portafoglio immobiliare, anche alla luce degli effetti economici riconducibili alla pandemia da Covid-19; — l'esame della coerenza delle perizie di valutazione e la verifica dell'accuratezza dei calcoli e degli algoritmi matematici presenti nelle stesse; — il coinvolgimento di esperti del <i>network</i> KPMG nell'esame dei dati di alimentazione dei modelli valutativi, delle metodologie di valutazione utilizzate e dei tassi di attualizzazione applicati, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni; — l'analisi di sensitività con riferimento alle principali assunzioni utilizzate nella predisposizione delle perizie di valutazione; — l'analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione del portafoglio immobiliare;



Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
	<ul style="list-style-type: none"> — l'esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa al portafoglio immobiliare, anche alla luce dei maggiori requisiti informativi attualmente applicabili a seguito della pandemia da Covid-19.

Valutazione dei fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale

Note al bilancio: B. "Criteri di redazione e principi contabili", D. "Criteri di valutazione", Informazioni relative allo stato patrimoniale nota 12. "Fondi per rischi e oneri futuri".

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 include fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale per circa €73 milioni relativi all'area di sviluppo immobiliare denominata "Milano Santa Giulia".</p> <p>La stima di tale passività di natura ambientale è stata determinata tramite il coinvolgimento di un esperto esterno incaricato dal Gruppo Risanamento che ha predisposto il progetto operativo di bonifica che, tra le altre cose, include anche la stima dei relativi costi.</p> <p>Il processo di stima del valore attuale degli esborsi futuri a fronte dei rischi in oggetto è complesso e basato su parametri e ipotesi per loro natura incerti riferibili alla determinazione delle quantità di materiali da smaltire e dei relativi costi di rimozione e trattamento delle aree che saranno soggette a bonifica.</p> <p>Per tali motivi abbiamo considerato la valutazione dei fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> — la comprensione del processo di valutazione dei fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale, l'esame della configurazione e della messa in atto dei controlli e lo svolgimento di procedure per valutare l'efficacia operativa dei controlli ritenuti rilevanti; — incontri con l'esperto esterno incaricato dal Gruppo Risanamento in merito alle metodologie di valutazione e ai principali parametri e assunzioni utilizzati nelle stime; — l'esame del progetto operativo di bonifica, del documento di analisi di rischio sanitario e ambientale predisposto ai sensi del D.Lgs. 152/06, la verifica delle determinazioni della Conferenza dei Servizi assunte nel periodo e la verifica degli adempimenti propedeutici alla presentazione del progetto operativo stesso; — l'analisi delle principali movimentazioni relative ai fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale avvenute nell'esercizio; — l'analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione dei fondi per rischi e oneri di bonifica ambientale; — l'esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa al fondo per rischi e oneri di bonifica ambientale.



Gruppo Risanamento
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale di Risanamento S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;



- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

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

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



Gruppo Risanamento
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 13 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

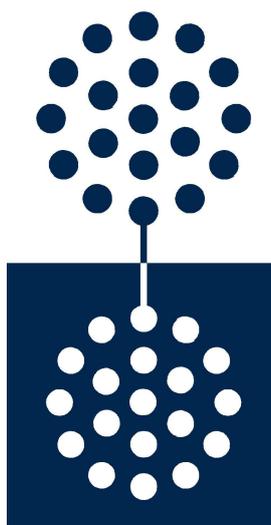
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 24 marzo 2021

KPMG S.p.A.

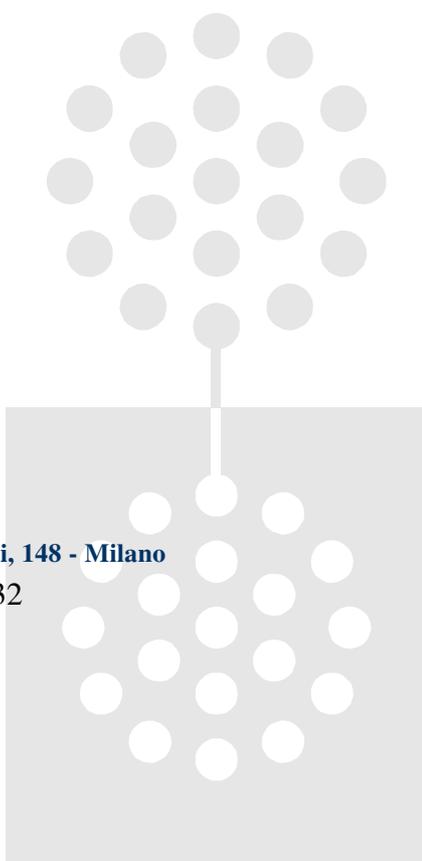
Alessandro Nespoli
Socio



RISANAMENTO S.p.A.

**Bilancio al
31 dicembre 2020**

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



RISANAMENTO S.P.A. - 31.12.2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

(euro)		31.12.2020	31.12.2019
	note		
Attività non correnti:			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	1)	76.189	91.806
		76.189	91.806
Attività materiali	2)		
- Altri beni		316.016	354.489
		316.016	354.489
Altre attività non correnti	3)		
- Partecipazioni in imprese controllate		513.207.731	531.912.732
- Crediti finanziari		9.660.358	48.359.241
<i>di cui con parti correlate</i>		9.660.538	48.359.241
- Crediti vari e altre attività non correnti		83.162	80.232
		522.951.251	580.352.205
Attività per imposte anticipate	4)	3.554.780	4.110.780
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		526.898.236	584.909.280
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	5)	15.846.719	16.376.719
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	6)	5.381.446	9.478.580
<i>di cui con parti correlate</i>		3.708.810	8.594.773
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7)	1.501.615	979.336
<i>di cui con parti correlate</i>		1.473.323	950.908
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		22.729.780	26.834.635
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		549.628.016	611.743.915
PATRIMONIO NETTO (D)	8)	134.824.359	167.583.830
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	9)	382.158.106	374.218.601
<i>di cui con parti correlate</i>		271.254.771	265.208.863
Benefici a dipendenti	10)	2.021.938	1.802.858
Fondi per rischi e oneri futuri	11)	2.130.977	2.010.977
Debiti vari e altre passività non correnti	12)	35.900	51.856
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		386.346.921	378.084.292
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	13)	19.252.704	18.930.531
<i>di cui con parti correlate</i>		19.195.697	18.861.226
Debiti tributari	14)	155.873	1.971.508
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15)	9.048.159	45.173.754
<i>di cui con parti correlate</i>		5.122.899	41.753.546
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		28.456.736	66.075.793
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		414.803.657	444.160.085
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		549.628.016	611.743.915

CONTO ECONOMICO

(euro)		31.12.2020	31.12.2019
	note		
Ricavi	18)	2.439.000	2.601.000
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>2.439.000</i>	<i>2.601.000</i>
Variazione delle rimanenze	5)	(530.000)	(800.000)
Altri proventi	19)	119.844	173.992
Valore della produzione		2.028.844	1.974.992
Costi per servizi	20)	(3.727.771)	(4.226.312)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(80.699)</i>	<i>(281.602)</i>
Costi del personale	21)	(2.731.612)	(2.855.884)
Altri costi operativi	22)	(1.587.464)	(935.096)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(6.018.003)	(6.042.300)
Ammortamenti	1,2)	(142.040)	(116.933)
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	23)	(18.716.000)	(243.515.000)
RISULTATO OPERATIVO		(24.876.043)	(249.674.233)
Proventi finanziari	24)	499.750	253.723.798
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>499.516</i>	<i>5.222.729</i>
Oneri finanziari	25)	(7.662.059)	(10.494.311)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(5.613.115)</i>	<i>(8.366.367)</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(32.038.352)	(6.444.746)
Imposte sul reddito del periodo	26)	(721.120)	4.735.135
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(32.759.472)	(1.709.611)
Risultato netto da attività destinate alla vendita			
RISULTATO DEL PERIODO		(32.759.472)	(1.709.611)

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(euro)		31.12.2020	31.12.2019
Risultato del periodo		(32.759.472)	(1.709.611)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell' Utile/Perdita d'esercizio			
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo			
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte			
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali		-	-
Totale risultato complessivo del periodo		(32.759.472)	(1.709.611)

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto				
	Capitale sociale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale
note					
8)					
Saldo all' 1 gennaio 2019	197.952	0	0	(28.658)	169.294
Movimenti del patrimonio netto 2019					
Operazioni in derivati		0			0
Altre componenti di conto economico complessivo		0			0
Utile (perdita) netto del periodo				(1.710)	(1.710)
Saldo al 31 dicembre 2019	197.952	0	0	(30.368)	167.584
Saldo all' 1 gennaio 2020	197.952	0	0	(30.368)	167.584
Movimenti del patrimonio netto 2020					
Operazioni in derivati		0			0
Altre componenti di conto economico complessivo		0			0
Utile (perdita) netto del periodo				(32.759)	(32.759)
Saldo al 31 dicembre 2020	197.952	0	0	(63.127)	134.825

RENDICONTO FINANZIARIO

(migliaia di euro)	31.12.2020	31.12.2019
nota 28		
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile (perdita) dell'esercizio	(32.759)	(1.710)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso generato (assorbito) dall'attività di esercizio:		
Ammortamenti	142	117
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni) a)	19.246	244.315
Variazione fondi b)	339	66
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite) c)	556	2.683
Variazione netta delle attività e passività commerciali d)	(2.077)	(8.382)
<i>di cui parti correlate</i>	22	(5.200)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(14.553)	237.089
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Investimenti/cessioni in attività materiali e)	(75)	(351)
Investimenti/cessioni in attività immateriali f)	(14)	(85)
Variazione dei crediti/debiti e altre attività/passività finanziarie g)	6.901	(3.069)
<i>di cui parti correlate</i>	6.931	(1.302)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	6.812	(3.505)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA		
Variazione netta delle passività finanziarie h)	8.264	(235.753)
<i>di cui parti correlate</i>	6.380	(237.821)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	8.264	(235.753)
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	523	(2.169)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	979	3.148
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	1.502	979

(migliaia di euro)	31.12.2020	31.12.2019
RICONCILIAZIONE CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE TOTALI:		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO, COSI' DETTAGLiate:		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	979	3.148
Discontinued operations		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO, COSI' DETTAGLiate:		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.502	979
Discontinued operations		

NOTE AL BILANCIO

A. INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Bonfadini n. 148; è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano e ha come oggetto principale l'attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare; la durata della società è prevista fino al 2100.

Risanamento S.p.A. è società Capogruppo e l'elenco delle società dalla stessa direttamente controllate viene fornito in allegato.

La pubblicazione del bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2021 e potrà essere soggetta a modifiche (qualora dovessero intervenire fatti di rilievo) fino all'approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti.

B. CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall'*International Accounting Standard Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea includendo tra questi sia gli "*International Accounting Standards (IAS)*" che gli "*International Financial Reporting Standards (IFRS)*" oltre alle interpretazioni *dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC)* e del precedente *Standing Interpretations Committee (SIC)* ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

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

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

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

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

La definizione di “non ricorrenti” è conforme a quella indicata nella Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, DEM 6064293. In particolare, i prospetti di bilancio sono redatti secondo le seguenti modalità:

- nello stato patrimoniale sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- nel conto economico l’esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;
- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del “*two statements approach*”;
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

La Società nel corso dell’esercizio non ha posto in essere operazioni atipiche o inusuali, nell’accezione prevista dalla medesima Comunicazione Consob.

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

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

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

C. CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

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

Attività immateriali a vita definita

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

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

Attività materiali

Costo

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

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

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

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

Ammortamento

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

Gli ammortamenti vengono sistematicamente determinati secondo quote costanti sulla base della vita utile stimata dei singoli cespiti stabilita in conformità ai piani aziendali di utilizzo che considerano anche il degrado fisico e tecnologico tenuto conto del presumibile valore netto di realizzo.

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

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

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

fabbricati	3%
mobili e arredi	12%
macchine d'ufficio e macchine elettroniche	20%
autoveicoli	25%
attrezzature varie	10%

Riduzione di valore delle attività (*Impairment*)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo, rettificato in presenza di perdite di valore.

La differenza positiva emergente all'atto dell'acquisto tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori contabili della partecipata di competenza della Società è inclusa nel valore di carico della partecipazione in presenza di plusvalori correnti che la giustifichino. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva sono ripristinate nei periodi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione operata.

Nel caso in cui l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della controllata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della

partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata al passivo come fondo, nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite e laddove non esistano crediti vantati verso le stesse.

Le partecipazioni in imprese controllate sono sottoposte ogni anno, o se necessario più frequentemente, a verifica circa eventuali perdite di valore.

Qualora esistano evidenze che tali partecipazioni abbiano subito una perdita di valore, la stessa è rilevata nel conto economico come svalutazione.

I dividendi ricevuti da società controllate sono riconosciuti a conto economico nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento e solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata.

Qualora invece derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

Strumenti finanziari

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

In particolare gli strumenti finanziari si dividono in:

1. Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico (FVTPL)

Sono classificate in questa categoria le attività finanziarie diverse da quelle classificate tra le Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva e tra le Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato.

La voce, in particolare, include:

- le attività finanziarie detenute per la negoziazione, essenzialmente rappresentate da titoli di debito e di capitale e dal valore positivo dei contratti derivati detenuti con finalità di negoziazione;
- le attività finanziarie obbligatoriamente valutate al *fair value*, rappresentate dalle attività finanziarie che non soddisfano i requisiti per la valutazione al costo ammortizzato o al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva. Si tratta di attività finanziarie i cui termini contrattuali non prevedono esclusivamente rimborsi del capitale e pagamenti dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. “*SPPI test*” non superato) oppure che non sono detenute nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso di attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali (*Business model “Hold to Collect”*) o il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita di attività finanziarie (*Business model “Hold to Collect and Sell”*);
- le attività finanziarie designate al *fair value*, ossia le attività finanziarie così definite al momento della rilevazione iniziale e ove ne sussistano i presupposti. In relazione a tale fattispecie, un'entità può designare irrevocabilmente all'iscrizione un'attività finanziaria come valutata al *fair value* con impatto a conto economico se, e solo se, così facendo elimina o riduce significativamente un'incoerenza valutativa.

L'iscrizione iniziale delle attività finanziarie avviene alla data di regolamento per i titoli di debito e per i titoli di capitale, alla data di erogazione per i finanziamenti ed alla data di sottoscrizione per i contratti derivati. All'atto della rilevazione iniziale le attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico vengono rilevate al *fair value*, senza considerare i costi o proventi di transazione direttamente attribuibili allo strumento stesso.

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto a conto economico sono valorizzate al *fair value*. Gli effetti dell'applicazione di tale criterio di valutazione sono imputati nel Conto Economico.

2. Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva (FVOCI)

Sono incluse nella presente categoria le attività finanziarie che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente che mediante la vendita (*Business model "Hold to Collect and Sell"*), e –
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "*SPPI test*" superato).

Sono inoltre inclusi nella voce gli strumenti di capitale, non detenuti per finalità di negoziazione, per i quali al momento della rilevazione iniziale è stata esercitata l'opzione per la designazione al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva.

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

Successivamente alla rilevazione iniziale, le Attività classificate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva, diverse dai titoli di capitale, sono valutate al *fair value*, con la rilevazione a Conto Economico degli impatti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato, degli effetti dell'*impairment* e dell'eventuale effetto cambio, mentre gli altri utili o perdite derivanti da una variazione di *fair value* vengono rilevati in una specifica riserva di patrimonio netto finché l'attività finanziaria non viene cancellata. Al momento della dismissione, totale o parziale, l'utile o la perdita cumulati nella riserva da valutazione vengono riversati, in tutto o in parte, a Conto Economico.

Gli strumenti di capitale per cui è stata effettuata la scelta per la classificazione nella presente categoria sono valutati al *fair value* e gli importi rilevati in contropartita del patrimonio netto (Prospetto della redditività complessiva) non devono essere successivamente trasferiti a conto economico, neanche in caso di cessione. La sola componente riferibile ai titoli di capitale in questione che è oggetto di rilevazione a conto economico è rappresentata dai relativi dividendi.

Le Attività finanziarie valutate al *fair value* con impatto sulla redditività complessiva, sia sotto forma di titoli di debito che di crediti, sono soggette alla verifica dell'incremento significativo del rischio creditizio (*impairment*) prevista dall'IFRS 9, al pari delle Attività al costo ammortizzato, con conseguente rilevazione a conto economico di una rettifica di valore a copertura delle perdite attese.

Più in particolare, sugli strumenti classificati in stage 1 (ossia sulle attività finanziarie al momento dell'*origination*, ove non deteriorate, e sugli strumenti per cui non si è verificato un significativo incremento del rischio creditizio rispetto alla data di rilevazione iniziale) viene contabilizzata, alla data di rilevazione iniziale e ad ogni data di reporting successiva, una perdita attesa ad un anno. Invece, per gli strumenti classificati in stage 2 (bonis per i quali si è verificato un incremento significativo del rischio creditizio rispetto alla data di rilevazione iniziale) e in stage 3 (esposizioni deteriorate) viene contabilizzata una perdita attesa per l'intera vita residua dello strumento finanziario.

Viceversa non sono assoggettati al processo di *impairment* i titoli di capitale.

3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente (*Business model "Hold to Collect"*), e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "*SPPI test*" superato).

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

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

I criteri di valutazione sono strettamente connessi all'inclusione degli strumenti in esame in uno dei tre *stage* (stadi di rischio creditizio) previsti dall'IFRS 9, l'ultimo dei quali (stage 3) comprende le attività finanziarie deteriorate e i restanti (stage 1 e 2) le attività finanziarie in bonis.

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

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

4. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

5. Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati detenuti dal Gruppo vengono posti in essere con l'intento di copertura del rischio di cambio e di tasso. Coerentemente con quanto stabilito dall'IFRS 9, gli strumenti finanziari derivati possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per

l'*hedge accounting* solo quando, all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa, si presume che la copertura sia altamente efficace, l'efficacia può essere attendibilmente misurata e la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al valore corrente, come stabilito dall'IFRS 9.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in *hedge accounting*, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- *Fair value hedge* – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del valore corrente di una attività o di una passività di bilancio attribuibile ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del valore corrente dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- *Cash flow hedge* – Se uno strumento finanziario è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di una operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, gli utili o le perdite sulla porzione efficace dello strumento finanziario sono rilevati nel patrimonio netto. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui viene rilevata l'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura o a quella parte della copertura diventata inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'*hedge accounting* non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al valore corrente dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

6. Calcolo del Fair Value degli strumenti derivati e delle passività finanziarie

La tecnica utilizzata per valutare tutti gli strumenti derivati e i finanziamenti in essere è basata sul discounted cash flow model, che prevede:

- la stima dei flussi di cassa attesi sulla base dei dati di mercato alle date di pagamento previste contrattualmente;
- l'attualizzazione dei suddetti flussi di cassa mediante un tasso di mercato, che nel caso degli strumenti derivati è il tasso riskless, mentre per i finanziamenti è un tasso risk adjusted, ottenuto interpolando la curva dei tassi Euribor a cui è stato sommato un opportuno credit spread.

Al fine di adempiere agli obblighi previsti dal principio contabile internazionale IFRS13, il Gruppo include nelle valutazioni degli strumenti finanziari derivati, il cosiddetto non-performance risk, cioè il rischio che una delle parti non onori i propri impegni contrattuali per effetto di un possibile default prima della scadenza del derivato, sia con riferimento al rischio della controparte (Credit Value Adjustment: CVA) sia al proprio rischio di inadempimento (Debt Value Adjustment: DVA). Essendo il fair value negativo è stato calcolato il Debt Value Adjustment; per effettuare tale calcolo è stata stimata la probabilità di default di Risanamento utilizzando come parametro il Credit Spread coerente con le ultime linee di credito ottenute dalla società.

Portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare include aree edificabili e immobili ultimati in vendita.

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

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

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

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

Leasing

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

Un contratto è un leasing, o contiene un leasing, se trasferisce la titolarità del diritto di controllare l'utilizzo di uno specifico asset, per un periodo di tempo, stabilito all'origine, in

cambio di un corrispettivo pattuito, definendone le condizioni d'uso dello stesso e anche se non esplicitato, il mantenimento della sua efficienza nel tempo.

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

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

La passività finanziaria iscritta corrisponde al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing.

In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, il Gruppo utilizza per ogni contratto di leasing il tasso di interesse implicito, laddove sia disponibile. Per quanto riguarda i contratti di leasing dal punto di vista del locatario, in alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni. In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di Risanamento.

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

- valutare il diritto d'uso al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle rettifiche cumulate di valore determinate e contabilizzate in base alle previsioni dello IAS 36 “Riduzioni di valore delle attività”, rettificato per tenere conto delle eventuali rideterminazioni della passività del leasing;
- incrementare la passività riveniente dall'operazione di leasing a seguito della maturazione di interessi passivi calcolati al tasso di interesse implicito del leasing, o, alternativamente, al tasso di finanziamento marginale e ridurla per i pagamenti delle quote capitale e interessi.

Criteri di cancellazione

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

Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti

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

Attività destinate alla vendita

La voce attività destinate alla vendita include le attività non correnti il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita piuttosto che attraverso l'utilizzo continuativo e la vendita è altamente probabile e prevista entro il breve termine.

Le attività destinate alla vendita sono valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore corrente al netto dei costi di vendita.

La classificazione delle attività e passività come disponibili per la vendita si rende necessaria quando:

1. La direzione della Società si è impegnata nell'attuazione di un programma finalizzato alla dismissione dell'attività;
2. Sono stati individuati gli acquirenti dell'attività;
3. L'attività può essere attivamente scambiata sul mercato e dunque offerta in vendita;
4. Il completamento del programma di vendita si conclude entro un anno dalla data della classificazione;
5. Risulta improbabile che il programma possa essere modificato significativamente ovvero annullato.

Benefici ai dipendenti

Piani successivi al rapporto di lavoro

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

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

Piani a contribuzione definita

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo dell'operazione rappresenta l'importo del corrispettivo a cui l'entità ritiene di aver diritto in cambio del trasferimento al cliente dei beni e servizi promessi. Esso può includere importi fissi, variabili o entrambe le casistiche. I ricavi configurati da corrispettivi variabili

vengono rilevati a Conto economico se attendibilmente stimabili e unicamente se è altamente probabile che tale corrispettivo non debba essere, in periodi successivi, in tutto o in una sua parte significativa, stornato dal Conto economico. In caso di forte prevalenza di fattori di incertezza legati alla natura del corrispettivo, il medesimo sarà rilevato solo al momento in cui tale incertezza verrà risolta.

I ricavi possono essere riconosciuti:

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

Il bene è trasferito quando, o nel corso del periodo in cui, il cliente ne acquisisce il controllo.

In particolare:

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

- i rischi ed i benefici connessi alla proprietà dei beni sono stati trasferiti all'acquirente;
- l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessati;
- il valore dei ricavi può essere attendibilmente determinato;
- è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
- i costi sostenuti o da sostenere sono determinati in modo attendibile.

- i ricavi delle prestazioni di servizi sono rilevati quando i servizi sono resi. Gli stanziamenti di ricavi relativi a servizi parzialmente resi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di bilancio, quando l'ammontare dei ricavi può essere attendibilmente stimato;

- i proventi e gli oneri di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale;

- i dividendi di partecipazioni di minoranza sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea annuale dei soci che delibera sull'approvazione del bilancio.

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

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

Imposte

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile; il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti tributari". I debiti e i crediti tributari per imposte

correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra gli oneri operativi.

Le imposte anticipate e differite sono stanziare secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.

Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

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

A seguito della riforma tributaria introdotta con il D. Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344, la Società ha esercitato l'opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale, disciplinato dagli articoli 117 e seguenti T.U.I.R..

D. INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 entrato in vigore in data 1 gennaio 2009, vengono forniti gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: Holding, partecipazioni e investimenti immobiliari. La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

E. USO DI STIME

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

ristrutturazione, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (perizie immobiliari, valutazione rischi per oneri ambientali, eventuale valutazione mtm degli strumenti finanziari derivati ecc.) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

F. RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

L'attività economica globale, dopo un recupero superiore alle attese nei mesi estivi, nel quarto trimestre avrebbe rallentato risentendo della nuova ondata pandemica, soprattutto nei paesi avanzati. L'avvio delle campagne di vaccinazione si riflette favorevolmente sulle prospettive di più lungo periodo, ma restano incerti i tempi della ripresa. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo della Relazione sulla Gestione 3.2 "Contesto operativo".

Sul presupposto che (i) l'emergenza sanitaria ritorni gradualmente sotto controllo, (ii) prosegua il deciso sostegno della politica di bilancio, rafforzato dall'utilizzo dei fondi disponibili nell'ambito della Next Generation EU (NGEU) e (iii) la politica monetaria garantisca il mantenimento di condizioni finanziarie favorevoli in tutto il periodo - come prefigurato dal Consiglio direttivo della BCE - il prodotto tornerebbe a crescere in misura significativa dalla primavera, con un'espansione del PIL attualmente valutabile nel 3,5 per cento in media quest'anno, nel 3,8 il prossimo e nel 2,3 nel 2023, quando si recupererebbero i livelli precedenti la crisi pandemica. La possibilità di conseguire questi ritmi di incremento del prodotto presuppone che si manifestino appieno gli effetti espansivi degli interventi

(ancora in corso di definizione) previsti nell'ambito della NGEU; che le misure di sostegno evitino che il maggiore indebitamento delle imprese abbia ripercussioni negative sulla stabilità finanziaria; che non tornino a peggiorare i timori sull'evoluzione dell'epidemia. La crescita potrebbe per contro essere più elevata nell'ipotesi di un più rapido progresso nel controllo dei contagi.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale (sviluppo dell’iniziativa Milano Santa Giulia).

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale (declinato nelle linee guida strategiche) nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato alla valorizzazione dell’area di Milano Santa Giulia. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (interventi ambientali, approvazione della variante) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di rapporti di partnership per la valorizzazione dell’iniziativa.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner. Si sottolinea che il sequestro preventivo dell’area aveva comportato un congelamento delle tempistiche per la realizzazione del progetto.

Il Gruppo ha istaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. In sede di definizione del c.d. Master Plan, ovvero la concretizzazione del Piano di Sviluppo dell’area, sono stati identificati, tramite un processo di programmazione negoziata con l’Ente, obiettivi di sviluppo urbanistico condivisi. Infine, nella definizione del Master Plan del progetto di sviluppo il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

Il potenziale rischio di mancato rispetto del piano industriale potrebbe realizzarsi anche nella mancata concretizzazione di partnership strategiche per lo sviluppo di Milano Santa Giulia. Tale rischio è correlato all’evolversi di eventi che condizionano l’appetibilità del business del

Gruppo, tra cui le alee connesse alla valorizzazione della iniziativa (interventi ambientali, approvazione della variante) e la situazione macroeconomica in cui versa il Paese che si riflette sul comparto immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

C. Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

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

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

Per quanto concerne l'Area di Milano Santa Giulia, i ritardi nell'attuazione del programma di lavoro non hanno consentito sinora di realizzare le opere di urbanizzazione nella zona nord (ex Montedison); invece risultano pressoché completate le opere della zona sud (Rogoredo). Ciò potrebbe implicare alcuni rischi. In particolare si segnala che importanti ritardi rispetto ai programmi concordati con le amministrazioni locali nell'esecuzione di lavori di opere di interesse pubblico sull'area di Milano Santa Giulia, così come nel versamento di oneri di urbanizzazione, potrebbero determinare: (a) l'escussione, da parte dell'amministrazione pubblica interessata, di parte delle polizze fideiussorie prestate nell'interesse delle società interessate a garanzia della corretta e tempestiva esecuzione dei lavori e del pagamento degli

oneri dovuti, e (b) eventuali pretese risarcitorie di terzi laddove tali ritardi comportino inadempienze imputabili alla Società. Nel primo caso, c'è giurisprudenza in merito per il quale il sequestro di un'area costituisce legittimo impedimento all'esecuzione delle opere e quindi "causa di forza maggiore" per la quale ogni programma temporale viene di fatto sospeso e prorogato dello stesso tempo fino al dissequestro (la disposizione del Collegio di Vigilanza - composto dal Comune e dalla Regione - che in data 25 ottobre 2017 ha prorogato la validità della Convenzione vigente sino al 16 marzo 2023 ha confermato tale orientamento); relativamente al secondo rischio, ad oggi non è in corso alcun tipo di richiesta. Per quanto riguarda l'aspetto ambientale, si è già riferito nella Relazione sulla gestione.

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

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

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

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

Fermi restando i rischi sopra indicati, permane la considerazione già esplicitata e correlata alla sottoscrizione dell'accordo con Lendlease - primario operatore internazionale - per lo sviluppo in partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia che rappresenta il principale asset del Gruppo.

Infatti tale accordo, seppur ad oggi sospensivamente condizionato all'approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia, è di notevole rilievo per il Gruppo Risanamento in quanto (i) conferma la bontà e la fattibilità del progetto (ii) potrà creare vantaggi e sinergie sia nella fase di sviluppo sia in quella di commercializzazione.

D. Rischi fiscali

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

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

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

Di seguito viene dettagliatamente descritto il contenzioso indicando nel contempo le analisi di rischio ed i conseguenti stanziamenti effettuati.

Imposta di registro su un atto transattivo del 2008

In data 19 maggio 2020 l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, ha notificato provvedimento di diniego di definizione della controversia tributaria relativa all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni n. 303/2009, pendente davanti alla Corte di Cassazione. Detto Avviso di liquidazione era afferente ad una transazione con SADI del 2008 (importo del rilievo pari a circa 1,2 milioni di euro).

Al riguardo si rammenta che la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza depositata il 31 gennaio 2012 aveva accolto l'appello della società avverso la sentenza di I grado ad essa sfavorevole. Avverso la citata sentenza di secondo grado l'Ufficio aveva presentato ricorso in Cassazione e la società aveva proposto tempestivo controricorso depositandolo in data 6 marzo 2013.

L'udienza di trattazione in Cassazione si era svolta il 10 ottobre 2018; tuttavia, nelle more del deposito della sentenza, la società, previo accoglimento dell'istanza di sospensione del giudizio da parte della Suprema Corte, in data 28 maggio 2019 aveva presentato Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018 che avrebbe permesso alla società di rateizzare in 20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 70 mila euro pari a circa il 5% dell'intera vertenza.

La società ritiene che il provvedimento di diniego della definizione della controversia tributaria notificato dall'Ufficio sia infondato e a tal riguardo ha presentato ricorso alla Corte di Cassazione in data 16 luglio 2020 e, confidando nel buon esito dello stesso, nell'attesa del pronunciamento della Suprema Corte ha continuato ad eseguire i pagamenti rateali alle scadenze previste.

E. Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2020 Risanamento S.p.A. evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 390,2 milioni di euro.

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

	<i>31 dic 18</i>	<i>31 dic 19</i>	<i>31 dic 20</i>
<i>Posizione finanziaria netta (milioni/euro)</i>	196	344	390

In considerazione degli impegni futuri del Gruppo, potrebbe sussistere il rischio di tensioni finanziarie nella gestione della liquidità a breve a fronte del quale sono state attivate iniziative analiticamente illustrate nella Relazione sulla gestione.

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 dicembre 2020 che alla data di redazione della presente relazione finanziaria non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziari avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e

futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni della Società e del Gruppo.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2020 è di 0,7 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 0,4 milioni al 31 dicembre 2019 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro contro gli 0,2 milioni al 31 dicembre 2019.

- Debiti tributari

Alla data del 31 dicembre 2020 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2020 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2020 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso Risanamento S.p.A.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19

Vengono di seguito riproposti gli effetti dell'epidemia COVID-19 relativamente alle principali macro aree evidenziate sia nel richiamo di attenzione Consob n. 8/20 che nel successivo documento dell'ESMA "European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports", pubblicato in occasione della predisposizione delle relazioni finanziarie annuali 2020.

1. IAS 36 – Misurazione di valore attività

Con riferimento al punto specifico occorre tenere conto che gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo di medio/lungo periodo; in particolare, per Milano Santa Giulia S.p.A. partecipata al 100% da Risanamento S.p.A., la recente pubblicazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo preliminare, ed avvicina l'avvio della fase di realizzazione vera e propria, anche in considerazione della scadenza delle Olimpiadi invernali 2026, che come noto dovranno utilizzare la nuova arena.

Pur non potendosi al momento prevedere la futura evoluzione della pandemia, la fase di completamento dalla procedura urbanistica e di realizzazione delle opere fa sì che, per Santa Giulia, il confronto con il mercato potrà avvenire in condizioni diverse, ed auspicabilmente migliori, dell'attuale.

Per quanto riguarda il complesso di Via Grosio – MI, detenuto dalla partecipata al 100% Ri. Rental S.r.l., l'intervento di trasformazione dello stesso riguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.

Fatto salvo quanto sopra si rinvia alle considerazioni evidenziate nel paragrafo della Relazione sulla Gestione 3.5 "Valutazioni del patrimonio immobiliare" in merito alla specifica metodologia applicata per la determinazione del Fair Value del patrimonio immobiliare del Gruppo che comprende anche l'immobile di Torri del Quartesolo di proprietà di Risanamento S.p.A.

2. IAS 1 - Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della presente Relazione finanziaria) unitamente all'incertezza sulla possibile durata della stessa costituiscono oggettivi elementi di forte preoccupazione per la crescita globale prevista nei prossimi mesi con inevitabili e pesanti ricadute negative sulle economie mondiali e nazionali.

Ciò premesso, considerando la specificità del modello di business della Società unitamente alla dimensione temporale ad oggi prevista per lo sviluppo delle iniziative in portafoglio, è oggettivamente evidente che le problematiche evidenziate non hanno allo stato un riflesso diretto sulle previsioni di generazione dei flussi di cassa previsti per i prossimi 12 mesi e non portano a modificare le analisi condotte e le conclusioni raggiunte dagli Amministratori sulla capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

3. Effetti a Conto Economico

Sulla base di quanto esposto nella Relazione sulla gestione ad oggi non si rilevano e non sono previsti effetti economici negativi specifici strettamente correlati alla diffusione della epidemia COVID-19.

G. NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2020

Nell'ambito della normativa contabile relativa ai principi contabili internazionali, applicabile obbligatoriamente e per la prima volta a partire dal 2020, si segnala come siano state omologate dalla Commissione Europea alcune modifiche, nessuna delle quali di particolare rilevanza per il Gruppo Risanamento, apportate a principi contabili già in vigore, che sono state omologate dalla Commissione Europea nel corso del 2019 e del 2020.

Di seguito viene riportata una sintesi dei Regolamenti di omologazione:

- Regolamento n. 2075/2019: con il regolamento del 29 novembre 2019 sono state recepite alcune modifiche agli IFRS relative ai riferimenti al quadro concettuale (“*Conceptual Framework*”). Le modifiche mirano ad aggiornare in diversi Principi Contabili e in diverse interpretazioni i riferimenti al *Framework* precedente, sostituendoli con i riferimenti al quadro concettuale rivisto a marzo 2018.
- Regolamento n. 2104/2019: con il regolamento del 29 novembre 2019 sono state adottate talune modifiche allo IAS 1 Presentazione del Bilancio e allo IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori con l’obiettivo di chiarire la definizione di informazione materiale e per migliorarne la comprensione. Viene evidenziato che la materialità dipende dalla natura e dalla rilevanza dell’informazione o da entrambe. L’entità, inoltre, verifica se un’informazione, sia individualmente che in combinazione con altre informazioni, è materiale nel contesto complessivo del bilancio.
- Regolamento n. 34/2020: con il regolamento del 15 gennaio 2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea del 16 gennaio 2020, è stato adottato il documento emesso dallo IASB sulla “Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse (modifiche all’IFRS 9 Strumenti finanziari, allo IAS 39 Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione e all’IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative)”. Tale riforma dei tassi di interesse, ancora in corso a livello mondiale, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull’ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all’IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio, pertanto ha introdotto delle modifiche specifiche allo IAS 39, all’IFRS 9 e all’IFRS 7, che forniscono delle deroghe durante il periodo di incertezza.
- Lo IASB ha quindi emendato l’IFRS 9, lo IAS 39 e l’IFRS 7 per consentire alle entità di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma degli indici di riferimento per il calcolo dei tassi di interesse. In particolare, sono state introdotte delle deroghe temporanee all’applicazione delle disposizioni specifiche in

materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (*hedge accounting*) dell'IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse.

- Regolamento n. 551/2020: con il regolamento del 21 aprile 2020 – Modifiche all'IFRS 3, che adotta le modifiche introdotte con la pubblicazione dello IASB del 22 ottobre 2018 “Definizione di un'attività aziendale (Modifiche dell'IFRS 3)”, viene introdotto uno specifico *framework* avente il fine di rispondere alle preoccupazioni emerse nell'ambito dalla *post-implementation review* dell'IFRS 3 Aggregazioni aziendali riguardo alle difficoltà incontrate nell'applicazione pratica della definizione di business. Il regolamento è entrato in vigore il 12 maggio 2020 e le società devono applicare le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.
- Regolamento n. 1434/2020: con il Regolamento del 9 ottobre 2020 la Commissione Europea ha recepito l'*Amendment* all'IFRS 16 “*Covid-19-Related Rent Concessions*”, che lo IASB ha pubblicato il 28 maggio al fine di fornire un espediente pratico (“*practical expedient*”) ai locatari, ovvero la facoltà di non applicare le regole di contabilizzazione delle modifiche del leasing nel caso di concessioni sugli affitti per le cause riconducibili al Covid-19.

Nuovi principi omologati dalla Commissione Europea, non adottati dal Gruppo in via anticipata, efficaci per periodi successivi al 1° gennaio 2020

Nel corso del 2020 non sono intervenute omologazioni di principi contabili che risultano obbligatoriamente applicabili a periodi successivi al 1° gennaio 2020.

Nuovi principi, modifiche ed interpretazioni di principi esistenti non ancora obbligatori e non adottati dal Gruppo in via anticipata, efficaci per periodi successivi al 1° gennaio 2020

— *Deferral approach IFRS 17*

In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato la versione finale degli “*Amendments to IFRS 17 Insurance Contracts*” che introducono alcune modifiche all'IFRS 17 “*Insurance Contracts*” al fine di raggiungere i seguenti macro-obiettivi:

- ridurre i costi di implementazione legati all'adozione del nuovo principio sostenuti dalle compagnie attraverso l'introduzione di alcune semplificazioni;
- rendere i risultati di bilancio esposti in base a quanto previsto dallo standard IFRS 17 più facilmente spiegabili rispetto alla formulazione originale del principio;
- differire la prima applicazione dell'IFRS 17 e prorogare il *Deferral Approach* IFRS 9 al fine di permettere alle compagnie di completare in tempi utili le attività progettuali, oltre che introdurre semplificazioni in sede di *First Time Adoption*.

Relativamente a quest'ultimo punto, è stato confermato il differimento di un anno della data di prima applicazione obbligatoria dello Standard – posticipato quindi al 1° gennaio 2023 in luogo del 1° gennaio 2022 precedentemente proposto nell'ED 2019/4 - e la contestuale possibilità di proroga del “*Deferral approach*” nell'applicazione dell'IFRS 9 alla stessa data.

Quest'ultimo aspetto, come sopra anticipato, è stato recepito dalla Commissione Europea con la pubblicazione del Regolamento n. 2097/2020 “Proroga dell'esenzione temporanea dell'applicazione dell'IFRS 9 (modifiche all'IFRS 4)” del 15 dicembre 2020.

In considerazione della decisione dello IASB di differire la data di prima applicazione dell'IFRS 17 al 1° gennaio 2023 – avvenuta anch'essa in data 25 giugno 2020 – viene contestualmente prorogata al 1° gennaio 2023 l'autorizzazione a rinviare l'applicazione dell'IFRS 9 (il cosiddetto “*Deferral Approach*”) al fine di rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 Strumenti Finanziari e quella del futuro IFRS 17 Contratti Assicurativi.

— *Interest Rate Benchmark Reform - Phase 2 - Proposed amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16*

In data 27 agosto 2020 lo IASB ha pubblicato il documento “*Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 - Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IAS 16*”, che tratta le tematiche relative alla fase due del progetto sulla revisione dei tassi. La tematica è relativa agli sviluppi connessi alla revisione o sostituzione di alcuni indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse in varie giurisdizioni, come il LIBOR e, in ambito europeo, l'EONIA, sulla base delle indicazioni del G20 e del *Financial Stability Board*. Come noto, lo IASB si è occupato dei possibili impatti contabili della riforma dei tassi benchmark con un progetto articolato in due fasi. La prima fase ha riguardato in particolare i possibili impatti contabili in tema di *hedge accounting* nel periodo che precede la sostituzione dei tassi benchmark esistenti con i nuovi tassi (cd. *pre-replacement issue*) e si è conclusa con la pubblicazione del Regolamento n. 34/2020, citato nel paragrafo precedente, che ha introdotto alcune modifiche ai principi contabili in essere applicabili obbligatoriamente a partire dal 1° gennaio 2020.

La seconda fase del progetto, che si conclude con la pubblicazione del documento pubblicato ad agosto, riguarda invece l'analisi dei possibili impatti contabili derivanti dall'applicazione dei nuovi tassi e altre tematiche connesse (cd. *replacement issue*).

Le modifiche in oggetto saranno obbligatoriamente applicabili a partire dai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2021 a seguito dell'omologazione della Commissione Europea con Regolamento (UE) n. 2021/25 del 13 gennaio 2021

— *Altre modifiche*

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato una serie di modifiche di minore rilevanza ad alcuni standard IFRS:

- *Onerous contracts – cost of fulfilling a contract – Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*: confermando l'impostazione seguita nell'Exposure Draft ED/2018/2 di dicembre 2018, viene precisato che per valutare se un contratto sia oneroso occorre includere nella stima tutti i costi direttamente imputabili (*directly related cost approach*), anziché i soli costi marginali. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (ad esempio il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare a seguito della

stipula del contratto (ad esempio la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).

- *Property, Plant, Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendment to IAS 16*: introduce il divieto di detrarre dal costo degli immobili, impianti e macchinari, gli importi ricevuti dalla vendita di articoli prodotti mentre la società stava predisponendo l'asset per le finalità previste. La società dovrà riconoscere tali proventi delle vendite e i relativi costi nel conto economico.
- *Reference to Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3 Business Combination*: è stato aggiornato il riferimento alla nuova versione del Conceptual Framework del 2018 ed inserita un'eccezione ai requisiti per la rilevazione delle passività potenziali (contingent liabilities) ai sensi dell'IFRS 3, al fine di evitare modifiche rispetto alle modalità di contabilizzazione preesistenti. Inoltre viene esplicitato il divieto di rilevare attività potenziali (ovvero quelle attività la cui esistenza sarà confermata solo da eventi futuri incerti) nelle operazioni di aggregazione aziendale (precedentemente questo divieto era riportato esplicitamente solo nelle *Basis for Conclusion*).

Il pacchetto di modifiche emanato dallo IASB contiene anche i consueti miglioramenti annuali – *Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020* - che chiariscono la formulazione o correggono errori, sviste o conflitti tra i requisiti dei principi. Tali emendamenti minori apportano modifiche a:

- *IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards* – che prevede l'introduzione di semplificazioni per la rilevazione delle differenze cambio quando una partecipata è un first time adopter;
- *IFRS 9 Financial Instruments* – contiene chiarimenti in merito alle commissioni da includere nel test del 10% per la derecognition delle passività finanziarie, in proposito viene specificato che debbano essere incluse soltanto le commissioni pagate o incassate tra le parti e non anche le commissioni direttamente attribuibili a parti terzi;
- *IFRS 16 Leasing* – al fine di evitare possibili incongruenze con le disposizioni dell'IFRS 16, viene modificato l'esempio illustrativo in materia di *lease incentives*, rimuovendo il riferimento al rimborso delle migliorie su beni di terzi che il *lessee* riceve dal *lessor*.

Per tutte le modifiche proposte la data di prima applicazione è prevista a partire dal 1° gennaio 2022.

Nel corso del 2020 inoltre sono stati pubblicati:

- *ED 2020/3 Classification of Liabilities as Current or Non-current: Deferral of Effective Date - Proposed amendment to IAS 1*

Lo IASB ha pubblicato in data 4 maggio l'ED 2020/3 che propone di differire di un anno la data di entrata in vigore del documento “*Classification of Liabilities as Current or Non-current*” che modifica lo IAS 1 “Presentazione del bilancio”, al 2023 in luogo del 2022. Il citato documento di modifica allo IAS 1 è stato pubblicato nel gennaio 2020, per cui si rinvia alla Nota di marzo 2020 per gli approfondimenti, e prevedeva l'applicazione obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2022.

L'obiettivo di proporre alcune modifiche di portata limitata allo IAS 1 era finalizzato a chiarire come classificare i debiti e le altre passività tra quelli correnti o non correnti. Tuttavia, in virtù della pandemia da COVID-19, lo IASB propone ora di dare alle imprese più tempo per l'implementazione di eventuali modifiche derivanti dall'applicazione del documento, differendo quindi la data di entrata in vigore al 1° gennaio 2023. Non sono invece state introdotte ulteriori modifiche rispetto al documento pubblicato a gennaio 2020.

— ED/2020/4 Lease Liability in a sale and leaseback – proposed amendment to IFRS 16

Con la pubblicazione in data 27 novembre dell'ED/2020/4 lo IASB propone di modificare l'IFRS 16 "Leasing" specificando come una società nel ruolo di *seller-lessee* deve contabilizzare la passività per leasing in un'operazione di *sale and leaseback*. Le transazioni di *sale and leaseback* sono transazioni per le quali una società vende un bene e successivamente prende in locazione lo stesso bene dal nuovo proprietario. In questo ambito, sono oggetto di analisi quelle operazioni in cui il trasferimento dell'asset, ai sensi del paragrafo 99 dell'IFRS 16, soddisfa i requisiti per essere contabilizzato come una vendita del bene.

Secondo le analisi effettuate dall'IFRIC a seguito di una richiesta ricevuta, l'IFRS 16 detta i requisiti necessari per contabilizzare le transazioni di *sale and leaseback* nel momento in cui la transazione ha luogo, tuttavia, non fornisce adeguate indicazioni su come contabilizzare le passività per leasing dopo tale data, con conseguenti possibili differenti applicazioni pratiche.

Sulla base di queste indicazioni, lo IASB propone la presente modifica con l'obiettivo di fornire maggiore chiarezza sulle modalità di contabilizzazione per la società che vende un'attività e la riprende in locazione sia alla data della transazione che successivamente, fornendo indicazioni per la misurazione successiva della passività. In tal modo, l'emendamento contribuirebbe a garantire che lo Standard venga applicato in modo coerente a questa tipologia di operazioni.

La modifica proposta, sottoposta a consultazione fino al 21 marzo 2021, non cambierebbe la contabilizzazione dei leasing diversi da quelli derivanti da un'operazione di vendita e retro-locazione.

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono state ancora omologate per l'adozione in Europa alla data del 30 giugno 2020.

IFRS 14: Regulatory Deferral Accounts

Data emissione da parte dello IASB: 30 gennaio 2014

Data di efficacia prevista dal principio: L'IFRS 14 è entrato in vigore dal 1° gennaio 2016, ma la Commissione Europea ha deciso di sospendere il processo di omologazione in attesa del nuovo principio contabile sulle "rate-regulated activities".

L'IFRS 14 consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alla rate regulation secondo i precedenti principi contabili adottati. Al fine di migliorare la comparabilità con le entità che già applicano gli IFRS e che non rilevano tali importi, lo standard richiede che l'effetto della rate regulation debba essere presentato separatamente dalle altre voci.

IFRS 17: Contratti assicurativi

Data emissione da parte dello IASB: 18 maggio 2017

Data di efficacia prevista dal principio: 1° gennaio 2023

L'IFRS 17 è destinato a sostituire il vigente IFRS 4 al fine di prevedere una metodologia unica di rappresentazione dei contratti assicurativi e di garantire una migliore informativa sui risultati economici dell'impresa assicuratrice.

H. RISULTATO PER AZIONE

In conformità al disposto dello IAS 33, il risultato base per azione è stato calcolato su base consolidata, pertanto l'informativa richiesta da tale principio viene fornita nelle note consolidate.

I. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dal I comma, punto 22-bis) del Codice Civile nonché dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e nelle presenti Note (in particolare Nota 32 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

L. CONTINUITA' AZIENDALE

Come previsto dalle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione il Gruppo Risanamento ha proseguito e sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia.

Si ricorda che a supporto per il raggiungimento di tali obiettivi sono stati sottoscritti negli anni scorsi (2017 – 2018):

- gli accordi con Lendlease per lo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia nonché
- l'accordo con gli istituti bancari circa la concessione di un finanziamento corporate e di una moratoria di 5 anni sull'indebitamento esistente.

Con specifico riferimento alla questione ambientale di Milano Santa Giulia sono proseguite tutte le attività in collaborazione e contraddittorio con gli enti preposti per l'individuazione e risoluzione delle problematiche ambientali finalizzate alla realizzazione delle opere di bonifica.

A tal riguardo, come già anticipato nella Relazione sulla gestione e a cui si rimanda per gli approfondimenti in materia, si ricorda che a seguito di un serrato e costruttivo confronto con tutti gli enti preposti questi ultimi in data 29 agosto 2019 hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare); il Progetto Operativo di Bonifica (POB) – inclusivo del prospetto recante i costi di realizzazione delle bonifiche in oggetto – è stato protocollato in data 24 febbraio 2020. L'iter volto all'ottenimento delle autorizzazioni definitive per l'effettuazione delle bonifiche procede parallelamente all'iter per l'approvazione della variante urbanistica e le osservazioni fino ad oggi registrate hanno comunque confermato i principi generali del progetto e nel contempo hanno chiesto maggiori specifiche rispetto ad alcune lavorazioni previste.

La società WOOD (società operativa a livello internazionale e di primario standing) che assiste Milano Santa Giulia sul tema specifico fornisce un supporto costante e continuo sotto ogni profilo incluso quello afferente la quantificazione economica delle opere di bonifica. Sotto tale specifico punto WOOD ha predisposto un computo metrico estimativo il cui risultato risulta essere assolutamente in linea con gli importi sino ad oggi considerati.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato non sono state apportate modifiche alla consistenza del fondo bonifiche; si ricorda che le società controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. (che nel 2020 è stata fusa in Milano Santa Giulia) avevano aggiornato per l'esercizio 2013 la valutazione del fondo rischi in bilancio (originariamente stanziato per 80 milioni di euro) adeguandolo al dato riportato dalla citata relazione pari complessivamente a 94,5 milioni di euro; tenuto conto degli utilizzi effettuati sino al 31 dicembre 2020, pari a circa 21,2 milioni di euro, la valorizzazione del fondo in bilancio alla data del 31 dicembre 2020 risulta dunque essere pari a 73,3 milioni di euro.

Si fa presente che la situazione viene costantemente monitorata dal Consiglio di Amministrazione anche per gli eventuali risvolti che potrebbero emergere sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

Sotto il profilo finanziario giova segnalare che alla data della presente relazione finanziaria le linee guida strategiche aggiornate dal Consiglio di Amministrazione prevedono con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia il proseguimento delle attività mirate all'ottenimento della variante al PII mediante la sottoscrizione di un nuovo accordo di programma e di una nuova convenzione nonché della definizione del piano di bonifica con gli enti competenti. Per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati ed ottemperare nel contempo gli impegni contenuti nell'accordo con Lendlease, (come già comunicato nelle precedenti relazioni) è stato sottoscritto nel 2018 un Accordo di Moratoria di cui si ricordano i principali contenuti:

- (i) la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'Accordo di Moratoria;

- (ii) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2021), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;
- (iii) formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi.
- (iv) la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due *tranches* ovvero:
 - fino a un importo complessivo massimo pari a euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e
 - fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni¹ in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).

Tenuto conto di quanto sopra indicato le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2020, pari a circa 2,4 milioni di euro, unitamente ai flussi previsti per i prossimi 12 mesi, consentiranno alla Società di mantenere una situazione di equilibrio finanziario e operare come entità in funzionamento.

Inoltre sono stati valutati eventuali disallineamenti temporali correlati alle previsioni di esborsi e incassi e a tal riguardo gli Amministratori hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili) secondo tempistiche e condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione F "Risk management" della presente nota, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del

¹ Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio. In particolare, si è prestata la massima considerazione all'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dall'avveramento delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti. L'avveramento delle condizioni in oggetto (che come anticipato in precedenza si prevede possano verosimilmente intervenire nel secondo trimestre 2021 anche tenuto conto dei positivi effetti derivanti dall'assegnazione dei giochi olimpici invernali 2026 alla città di Milano) e la conseguente erogabilità della seconda tranche del finanziamento corporate è allo stato condizione essenziale per garantire la capacità del Gruppo di proseguire in continuità le proprie attività. Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità una erogazione parziale anticipata rispetto alle condizioni pattuite della citata seconda tranche potrà essere effettuata tenuto anche conto che, come precedentemente indicato, l'istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l'istituto in questione sino alla data di approvazione della presente relazione finanziaria ha già erogato l'importo di 11,5 milioni in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni preliminari positive in relazione alla eventuale ulteriore erogazione parziale anticipata della seconda tranche del finanziamento corporate nel caso in cui non si avverassero (anche parzialmente) le condizioni sospensive indicate in precedenza.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Attività immateriali a vita definita

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

	31.12.2019	Investimenti	Amm.ti	Svalutazioni / Ripristini	Dismissioni	31.12.2020
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	92	13	(29)			76
Totale	92	13	(29)			76

La voce si riferisce a licenze software acquisite nel corso dell'esercizio (per euro 13 mila) e negli esercizi precedenti; il costo storico è pari a euro 154 mila con un fondo ammortamento di euro 78 mila.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – ATTIVITA' MATERIALI

Investimenti immobiliari e altri beni

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

	31.12.2020			31.12.2019		
	Valore lordo	Fondi di amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi di amm.to	Valore netto
Altri beni	1.401	(1.085)	316	1.348	(994)	354
Totale	1.401	(1.085)	316	1.348	(994)	354

Le variazioni intervenute nel 2020 sono state le seguenti:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.12.2020
Altri beni	354	106	(31)	(113)	316
<i>di cui IFRS 16</i>	139	43	(31)	(62)	89

Gli “Altri beni” sono costituiti sostanzialmente da beni mobili e attrezzature per ufficio.

La riga 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.

NOTA 3 – ALTRE ATTIVITA’ NON CORRENTI

Partecipazioni in imprese controllate

	Costo storico	Svalutazioni e ripristini di valore	Valore Netto
Valori all’inizio dell’esercizio	1.337.750	(805.837)	531.913
Incrementi dell’esercizio			
Decrementi dell’esercizio		(18.705)	(18.705)
Saldo al 31.12.2020	1.337.750	(824.542)	513.208

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

Imprese Controllate	Totali al 31/12/2019			Movimenti 2020			
	Storico al 31.12.19	Sval. al 31.12.19	Valore netto al 31.12.19	Increment	Decrement	Sval. e ripristini di valore	Valore netto al 31.12.20
Milano Santa Giulia S.p.A.	748.846	(434.314)	314.532	233.857	(49.080)	(22.000)	477.309
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	192.771	(186.542)	6.229			(1.890)	4.339
RI. Rental S.r.l.	27.568	(12.130)	15.438			5.100	20.538
Risanamento Europa S.r.l.	134.708	(123.771)	10.937			85	11.022
MSG Residenze S.r.l.	233.857	(49.080)	184.777	(233.857)	49.080	0	0
Totale Imprese Controllate	1.337.750	(805.837)	531.913	-	-	(18.705)	513.208

Di seguito si forniscono i dati relativi agli ultimi bilanci civilistici dalle partecipate:

Imprese Controllate	% Possesso	Capitale Sociale	Cap. Soc. di pertinenza	Data ultimo Bilancio approvato	Patrimonio Netto (incluso risultato esercizio)	Utile (perdita) di esercizio
Milano Santa Giulia S.p.A. Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	139	139	31-dic-20	459.167	(12.068)
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-20	4.165	(1.836)
RI. Rental S.p.A. Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-20	14.560	(334)
Risanamento Europa S.r.l. Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-20	11.022	88

Il confronto del valore di carico delle partecipazioni in società controllate con il rispettivo patrimonio netto pro-quota, risultante dai bilanci al 31 dicembre 2020, operate le rettifiche richieste dai principi di redazione del bilancio consolidato, è il seguente:

Partecipazione in imprese controllate	%	Valore di bilancio	Patrim. netto pro-quota	Differenza
Milano Santa Giulia S.p.A.	100	477.309	466.116	(11.193)
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	100	4.339	4.365	26
RI. Rental S.r.l.	100	20.538	17.574	(2.964)
Risanamento Europa S.r.l.	100	11.022	11.022	0
Totale Imprese Controllate		513.208	499.077	(14.131)

In prima analisi si ribadisce che la metodologia adottata per la valutazione della congruità del valore di carico delle partecipazioni in società controllate volta ad identificare l'eventuale presenza di perdite di valore, prevede l'ottenimento ogni anno da soggetti terzi indipendenti, operatori "leader" nel proprio settore, di perizie relative al valore di mercato delle aree, delle iniziative e degli immobili di proprietà di ciascuna società del Gruppo alla data di chiusura dell'esercizio. Comunque, in presenza di sottoscrizioni di contratti preliminari di vendita vincolanti e di concessioni di opzioni call per la vendita di fabbricati, il valore di cessione ivi indicato assume valenza quale valore di mercato.

I suddetti valori di mercato riflettono gli eventuali maggiori valori allocati in sede di acquisizione, al netto dei relativi effetti fiscali, e supportano il valore delle singole controllate al fine di identificare il valore corrente del "Patrimonio netto".

Quindi, nel caso in cui risulti un eventuale valore di carico superiore al patrimonio netto rettificato sopra descritto, la Società provvede alla svalutazione per perdita di valore; quando

vengono meno i motivi delle svalutazioni effettuate, le partecipazioni sono rivalutate nei limiti delle svalutazioni apportate negli esercizi precedenti.

Si ricorda inoltre che il Gruppo nella redazione del presente Bilancio ha fatto redigere nuove perizie da valutatori di primario standing, relative al proprio patrimonio immobiliare.

L'analisi dettagliata della movimentazione del valore delle partecipazioni dell'esercizio 2020 è indicata nell'apposita tabella esposta nelle pagine precedenti.

Nelle poste “*incrementi*” e “*decrementi*”, si evidenzia la movimentazione dovuta alla fusione per incorporazione di MSG Residenze S.r.l in Milano Santa Giulia S.p.A. avvenuta nel corso del mese di marzo 2020.

La posta “*svalutazioni e ripristini di valore*” negativa per 18,7 milioni di euro riflette i risultati ottenuti a seguito dell'applicazione della metodologia precedentemente descritta in materia di valutazione delle partecipazioni. Si segnala che per la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. la svalutazione comprende, che oltre al risultato negativo di periodo, anche la riduzione del valore corrente di mercato dell'Area di sviluppo rispetto allo scorso esercizio per le motivazioni indicate nella Relazione sulla Gestione

Crediti finanziari

Sono così composti:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Crediti finanziari verso imprese controllate	9.471	48.159	(38.688)
Crediti finanziari verso imprese collegate	189	200	(11)
Totale	9.660	48.359	(38.699)

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

Il sensibile decremento è riconducibile quasi esclusivamente alla chiusura delle partite intercompany da parte della controllata indiretta Sviluppo Comparto 3 S.r.l. avvenuto a seguito della cessione dei fabbricati Sky.

I “*crediti finanziari verso imprese collegate*” sono esposti al netto di un fondo svalutazione di euro 240 mila, di cui 11 mila rilevati nel corso del 2020.

Tali crediti sono inoltre esposti nella sezione relativa ai rapporti con parti correlate (Nota 32), alla quale si rimanda.

Crediti vari e altre attività non correnti

I “*crediti vari e altre attività non correnti*”, che ammontano a euro 83 mila contro gli 80 mila del precedente esercizio, sono essenzialmente composti da depositi cauzionali.

NOTA 4 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

Le attività nette per imposte anticipate sono così composte:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Attività per imposte anticipate	3.555	4.111	(556)
Passività per imposte differite	-	-	-
Totale	3.555	4.111	(556)

La tabella seguente espone la composizione delle imposte anticipate:

Imposte anticipate	Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Valore finale
Accantonamenti per rischi	20			20
Svalutazioni ed attualizzazioni	1.251	20	(2)	1.269
Incapienza Rol x oneri finanziari	2.840		(574)	2.266
Totale imposte anticipate	4.111			3.555

Si segnala un sensibile decremento nella posta “*Incapienza Rol per oneri finanziari*” a seguito del trasferimento di interessi passivi, non deducibili temporaneamente nelle precedenti dichiarazioni, nella tassazione di gruppo.

L'ammontare complessivo delle attività per imposte anticipate è stato giudicato recuperabile sulla scorta dei presupposti realizzativi futuri.

NOTA 5 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

La movimentazione dell'esercizio è di seguito riportata:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.12.2020
Prodotti finiti e merci	16.377		(530)	15.847
Totale	16.377		(530)	15.847

I “*decrementi*” sono composti esclusivamente dalla svalutazione apportata per adeguare il valore contabile al *fair value* dell'immobile sito a Torri del Quartesolo.

Il portafoglio immobiliare classificato all'interno della voce “*prodotti finiti e merci*” è libero da ipoteche e altri vincoli.

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

- Livello 1 – se l'attività o passività è quotata in un mercato attivo;
- Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;
- Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all'azienda.

L'immobile di Torri del Quartesolo è classificato nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate per il calcolo del *fair value* fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell'edificio sia a causa delle caratteristiche/location del fabbricato per il quale non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.5 “valutazione patrimonio immobiliare” per gli accorgimenti inerenti la diffusione della pandemia COVID-19.

NOTA 6 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Sono così composti:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Crediti verso clienti	345	345	0
Crediti verso controllate	3.699	8.585	(4.886)
Crediti tributari	1.301	513	788
Crediti verso altri	36	36	0
Totale	5.381	9.479	(4.098)

I “*crediti verso clienti*” sono esposti al netto di un fondo svalutazione crediti pari a euro 1.285 mila; tali posizioni creditizie sono state allocate al terzo stadio del principio IFRS 9 e il fondo, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell'*expected credit loss* ai sensi delle nuove regole introdotte dall'IFRS 9.

Il fondo si è così movimentato nel corso dell'esercizio:

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo iniziale	1.299	1.394
Accantonamenti dell'esercizio		
Utilizzi dell'esercizio	(14)	(95)
Saldo finale	1.285	1.299

Si ritiene che il valore contabile dei Crediti commerciali approssimi il loro *fair value*; non sono evidenziate concentrazioni significative del rischio di credito.

I crediti verso clienti sono tutti scaduti da oltre 90 giorni; inoltre, ai fini dell'informativa per area geografica, segnaliamo che i crediti sono tutti vantati nei confronti di clienti italiani.

I “*crediti verso controllate*” accolgono i saldi dalle stesse trasferiti per le procedure di “IVA di gruppo” e di “Consolidato fiscale” alla Risanamento S.p.A. in qualità di controllante.

Sono inoltre ricompresi i crediti dovuti a normali rapporti di natura commerciale di fornitura di prestazioni, sia professionali che di supporto, erogati a normali condizioni di mercato, oltre a riaddebiti di costi sulla base dei contratti infragruppo in essere tra le parti.

La posta “*crediti tributari*” è quasi esclusivamente composta (euro 1.285 mila) da crediti per IVA.

I “*Crediti verso altri*” sono esposti al netto di un fondo svalutazione di euro 103 mila.

NOTA 7 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 1.502 mila (di cui euro 1.473 mila sono relativi a depositi presso parti correlate come indicato nella Nota 32 cui si rimanda).

Si segnala che i conti correnti sono liberi e disponibili.

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

Si ricorda infine che tale posta comprende anche euro 5 mila di cassa.

NOTA 8 - PATRIMONIO NETTO

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*” in data 18 maggio 2018, 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 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

Sono state infatti coperte integralmente le perdite accertate, tenuto conto delle riserve negative preesistenti, mediante riduzione del capitale sociale della società per euro 184.349.719,67 e pertanto da euro 382.301.503,75 a 197.951.784,08, senza annullamento di azioni;

Il nuovo capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 197.951.784,08 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

NATURA E DESCRIZIONE	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo degli utilizzi effettuati	
				Coper. perdite	Altro
Capitale	197.952			512.038	
Riserve di capitale					
- sovrapprezzo azioni	0	A B		59.519	
- legale	0	B		206	
- avanzo di fusione	0	A B C		56.513	
- futuro aumento di capitale	0	A B		94.900	
- conto capitale	0	A B C		6.343	
Riserve di Utili					
- legale	0	B		10.502	
- avanzo di fusione	0	A B		3.602	
- conto copertura perdite	0	A B		0	
- utili / perdite a nuovo	(30.368)	A B C		0	
Riserve da valutazione a fair value	0	B			
Costi aumento capitale 2011	0	A B			
Strumenti rappresentativi del PN	0	A B		45.922	
Totale	167.584			789.545	

Quota non distribuibile

0

Residuo distribuibile

0

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

Gli utili di esercizio e/o riserve sono distribuibili non essendo state operate deduzioni extracontabili ai sensi dell'art. 109, 4° comma, lett. b) del TUIR.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 123 comma 4 (ora 172 comma 5) del DPR 917/86, che disciplina il passaggio dalla incorporata all'incorporante dei fondi in sospensione di imposta, prevedendo la ricostituzione di dette poste nel bilancio di quest'ultima, si precisa che nel capitale di Risanamento S.p.A. sono idealmente comprese le seguenti quote di Riserve di rivalutazione già presenti nel Patrimonio netto della Società:

- Riserva di rivalutazione Legge 11.2.1952 n. 74	€	6.516.227
- Riserva di rivalutazione Legge 2.12.1975 n. 576	€	2.849.417
- Riserva di rivalutazione Legge 19.3.1983 n. 72	€	6.787.656
- Riserva di rivalutazione Legge 30.12.1991 n. 413	€	29.060.697
	€	<u>45.213.997</u>

Pertanto, in caso di riduzione del capitale per esuberanza, la società sarebbe soggetta a tassazione secondo le modalità previste dalle singole leggi.

Ai sensi del 1° comma, punto 22-septies) dell'art. 2427 del Codice Civile, si propone di destinare a nuovo la perdita dell'esercizio 2020, pari a euro 32.759.472.

NOTA 9 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Il saldo pari a euro 382.158 mila (di cui 271.255 mila in essere con parti correlate) è così composto:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
• Debiti verso banche	382.125	374.147	7.978
• Passività per locazioni finanziarie	33	72	(39)
Totale	382.158	374.219	7.939

Il valore dei “*debiti verso banche*” è aumentato lievemente rispetto a quello del 31 dicembre 2019. L'incremento è principalmente relativo a oneri finanziari maturati e oggetto di moratoria.

Si ricorda che è stato sottoscritto in data 11 luglio 2018 tra Risanamento S.p.A. unitamente ad alcune sue controllate - da una parte - e, Intesa Sanpaolo S.p.A., Unicredit S.p.A., Banco BPM S.p.A., Banca Popolare di Milano S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Banco di Napoli S.p.A. – dall'altra – il contratto denominato "Accordo di moratoria e concessione del finanziamento corporate". Tale accordo prevede, tra le altre, la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'accordo di moratoria.

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “revolving” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 – pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni allo stato attuale non intervenute. Si fa presente che - come convenuto tra le parti – in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l'utilizzo anticipato della suddetta tranche per un totale, al 31 dicembre 2020, di 9,8 milioni di euro di cui 1,8 milioni ottenuti nel presente esercizio.

Le “passività per locazioni finanziarie”, pari a 33 mila euro, si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

NOTA 10 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione dell’esercizio è stata la seguente:

Saldo al 31.12.2019	1.803
Accantonamento del periodo	147
Utilizzi del periodo	(9)
Attualizzazione	80
Saldo al 31.12.2020	2.021

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

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata *Project Unit Credit Cost* adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2019.

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

Ipotesi economico - finanziarie

Tasso annuo di attualizzazione	0,53%
Tasso annuo di inflazione	0,80%
Tasso annuo di incremento TFR	2,10%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

Ipotesi demografiche

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

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

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

NOTA 11 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Sono così dettagliati:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176	176	-
Altri fondi	1.955	1.835	120
Totale	2.131	2.011	120

La movimentazione intervenuta nell'esercizio è la seguente:

	31.12.2020	31.12.2019
Saldo iniziale	2.011	2.131
Accantonamenti dell'esercizio	180	-
Utilizzi dell'esercizio	(60)	(120)
Saldo finale	2.131	2.011

Le variazioni dell'esercizio lasciano il saldo del fondo per rischi e oneri futuri sostanzialmente in linea con il precedente anno.

NOTA 12 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La voce è pari a euro 36 mila contro i 52 mila del precedente esercizio.

NOTA 13 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Il saldo pari a euro 19.253 mila (di cui 19.196 in essere con parti correlate) è così composto:

	31.12.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti finanziari (quota a breve termine):			
• Debiti verso banche	438	437	1
• Passività per locazioni finanziarie	57	69	(12)
• Debiti verso imprese controllate	18.758	18.425	333
Totale	19.253	18.931	322

Il saldo della voce “*debiti verso banche correnti*” è in linea rispetto a quello del 31 dicembre 2019.

Le “*passività per locazioni finanziarie*”, pari a 57 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

I “*debiti verso imprese controllate*” si riferiscono a finanziamenti (sotto forma di conti correnti di corrispondenza) contrattualmente regolati alle condizioni di mercato applicate al Gruppo come indicato nella Nota 32. Il saldo è sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

Le garanzie prestate sono indicate nei conti d’ordine (alla Nota 16 cui si rimanda).

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi “I risultati della Capogruppo Risanamento S.p.A.” e “Informazioni sugli strumenti finanziari” ai quali si rimanda.

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l’indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti dalla Comunicazione Consob n. DEM / 6064293 del 28 luglio 2006.

(valori in migliaia di euro)			di cui con parti correlate
A. Cassa		5	
B. Altre disponibilità liquide		1.497	1.473
C. Titoli detenuti per la negoziazione		0	
D. LIQUIDITA'	(A) + (B) + (C)	1.502	
E. CREDITI FINANZIARI CORRENTI		0	
F. Debiti bancari correnti		438	438
G. Parte corrente dell’indebitamento non corrente		57	
H. Altri debiti finanziari correnti		18.758	18.758
I. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(F) + (G) + (H)	19.253	
J. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(I) - (E) - (D)	17.751	
K. Debiti bancari non correnti		382.125	271.255
L. Obbligazioni emesse		0	
M. Altri debiti non correnti		33	
N. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(K) + (L) + (M)	382.158	
O. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	(J) + (N)	399.909	

NOTA 14 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta è pari a euro 155 mila (contro i 1.972 mila euro al 31 dicembre 2019). Il sensibile decremento è quasi esclusivamente connesso all'estinzione (avvenuta nel corso dell'esercizio) dalla quota residua del debito verso l'erario sorto in relazione alle definizioni in esito a conciliazione giudiziale del febbraio e del dicembre 2016 con l'Agenzia delle Entrate.

NOTA 15 – DEBITI COMMERCIALI, PER IMPOSTE, VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Si decrementano, nel complesso, di euro 36.126 mila e sono così composti:

	31.12.2020	31.12.2019	Variatione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	2.536	2.055	481
	2.536	2.055	481
Debiti verso parti correlate			
• Verso imprese controllate	4.471	41.102	(36.631)
• Verso parti correlate	652	652	-
	5.123	41.754	(36.631)
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	246	267	(21)
• Altre passività correnti	1.143	1.098	45
	1.389	1.365	24
Totale	9.048	45.174	(36.126)

Il sensibile decremento è riconducibile quasi esclusivamente alla voce “*debiti verso imprese controllate*” a seguito della chiusura delle partite intercompany della controllata indiretta Sviluppo Comparto 3 S.r.l. avvenuto a seguito della cessione dei fabbricati Sky (si rimanda anche alla Nota 3).

NOTA 16 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

A garanzia di passività finanziarie proprie sono state iscritte ipoteche sugli immobili di proprietà di società controllate per 100 milioni di euro (il cui valore di carico è pari a 33,9 milioni di euro).

Inoltre, parte dei finanziamenti erogati sono garantiti, fino alla scadenza, da pegno su azioni di società controllate per un ammontare di euro 19 mila (interamente a favore di parti correlate). Le costituzioni in pegno sono state effettuate con rinuncia al diritto di voto da parte del creditore pignoratizio e quindi senza limitazione sul controllo delle società.

NOTA 17 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. o da terzi ma con Risanamento S.p.A. in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a euro 238.163 mila e sono così dettagliate:

- euro 206.617 mila relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- euro 25.000 mila a garanzia di contratti di locazione;
- euro 6.546 mila principalmente a favore dell'Agenzia delle Entrate.

Si segnala che nel corso del secondo semestre 2020 è stata estinta la fidejussione di euro 8.000 mila rilasciata a fronte di cessioni di partecipazioni avvenute negli esercizi precedenti.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato nella presente nota nel punto F - Risk Management (nella sezione Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19).

NOTA 18 – RICAVI

Tale voce è composta esclusivamente da ricavi per “*prestazioni di servizi*” che si riferiscono al corrispettivo contrattualmente riconosciuto da società controllate per i servizi tecnici, contabili, finanziari e fiscali resi dalla struttura.

Il saldo al 31 dicembre 2020 è pari a 2.439 mila euro contro i 2.601 mila euro del precedente esercizio.

Le commissioni per ricavi da servizi sono iscritte, sulla base dell'esistenza di accordi contrattuali tra le parti, ai sensi delle regole dell'IFRS 15, nel periodo in cui i servizi stessi sono stati prestati.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 27 “Informativa di settore”.

NOTA 19 – ALTRI PROVENTI

Gli “*altri proventi*” sono pari a euro 120 mila contro gli euro 174 mila del precedente esercizio.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 27 “Informativa di settore”.

NOTA 20 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti:

	2020	2019
Spese manutenzione e gestione immobili	680	826
Commissioni su fidejussioni	162	382
Prestazioni amministrative, societarie e di revisione	447	443
Legali e notarili	123	295
Emolumenti Amministratori e Sindaci	813	812
Assicurazioni	372	398
Servizi societari	211	190
Altri servizi	920	880
	3.728	4.226

I “*costi per servizi*” si sono ridotti rispetto al precedente esercizio. I maggiori risparmi derivano dalle commissioni su fidejussioni (vedi Nota 17 – estinzione di una fidejussione di

euro 8.000 rilasciata a fronte della cessione di partecipazioni effettuate negli anni precedenti) e nelle spese di manutenzione degli immobili.

Tale voce comprende anche costi verso parti correlate pari a euro 81 mila.

NOTA 21 – COSTI DEL PERSONALE

Sono così composti:

	2020	2019
Salari e stipendi	1.914	2.014
Oneri sociali	661	683
Trattamento di fine rapporto	148	144
Altri costi del personale	9	15
	2.732	2.856

Consistenza del personale

Nel corso dell'esercizio si segnala l'uscita di un dipendente pertanto la consistenza del personale al 31 dicembre 2020 è composta da 18 unità di cui 4 dirigenti e 14 impiegati e quadri.

NOTA 22 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così composti:

	2020	2019
Noleggi	90	102
Altri accantonamenti	180	-
I.M.U.	311	311
IVA indetraibile	28	123
Accordi transattivi	865	-
Altri	113	399
	1.587	935

Il sensibile incremento è da imputare principalmente alla voce “*accordi transattivi*”; nel corso del mese di agosto, infatti, si è definita tombalmente una controversia stragiudiziale inerente alcune poste risalenti all'accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

NOTA 23 – PLUSVALENZE/MINUSVALENZE/SVALUTAZIONI/RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITA' NON RICORRENTI

	2020	2019
Ripristini di valore di partecipazioni	5.185	495
	5.185	495
Svalutazione partecipazioni	(23.890)	(243.985)
Svalutazione crediti finanziari	(11)	(25)
	(23.901)	(244.010)
	(18.716)	(243.515)

I “*ripristini di valore*” e le “*svalutazioni partecipazioni*” sono analiticamente indicati alla Nota 3 cui si rimanda.

NOTA 24 – PROVENTI FINANZIARI

Sono così composti:

	2020	2019
Da partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni		
- dividendi	-	248.500
	-	248.500
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- interessi da controllate	499	5.223
	499	5.223
Proventi diversi dai precedenti		
- interessi e commissioni da altri	1	1
	1	1
	500	253.724

La sensibile riduzione è connessa alla posta “*dividendi*”, si ricorda che infatti erano stati distribuiti, nel corso del 2019, 248,5 milioni da società controllate.

Anche gli “*interessi da controllate*” sono fortemente diminuiti a seguito sia della ricapitalizzazione delle società controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e MSG Residenze S.r.l. effettuata, nel corso del 2019, mediante la conversione in equity dei crediti vantati da Risanamento S.p.A. verso le medesime società sia della contrazione del tasso di interesse intercompany.

NOTA 25 – ONERI FINANZIARI

Sono così composti:

	2020	2019
Interessi su mutui e finanziamenti	7.143	7.001
Interessi passivi su debiti v/controllate	402	3.289
Altri oneri finanziari e commissioni	117	204
	7.662	10.494

Gli “*interessi su mutui e finanziamenti*” sono sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

Gli “*interessi passivi su debiti v/controllate*” si sono contratti a seguito della distribuzione di dividendi da parte di alcune società controllate nel corso del 2019; la liquidazione dei dividendi, infatti, è avvenuta mediante accredito sui conti correnti di corrispondenza riducendone l’ammontare debitorio di pari importo. Si segnala anche una riduzione del tasso di interesse intercompany.

Gli oneri finanziari verso parti correlate ammontano ad un totale di euro 5.613 mila.

NOTA 26 – IMPOSTE

Sono così composte:

	2020	2019
Imposte differite	542	4.735
Imposte esercizi precedenti	179	-
	721	4.735

Non sono state rilevate imposte correnti. Per quanto riguarda le “imposte differite” si rimanda alla Nota 4.

La perdita dell’esercizio rettificata delle riprese in aumento e in diminuzione in ossequio alla normativa fiscale vigente, porta comunque ad un imponibile fiscale negativo. Conseguentemente sia il carico di imposta effettivo sia quello teorico assumono valore pari a zero.

NOTA 27 – INFORMATIVA DI SETTORE

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

Al 31 dicembre 2020 le attività della Società sono suddivise sulla base di 2 settori:

- Holding - Partecipazioni
- Investimenti Immobiliari (Trading)

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Holding - Partecipazioni		Investimenti Immobiliari (Trading)		Ricavi/Costi non allocati		Totale	
	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
	Ricavi	2.439	2.601	0	0	0	0	2.439
Variazione delle rimanenze	0	0	(530)	(800)	0	0	(530)	(800)
Altri proventi	0	0	0	0	120	174	120	174
Valore della Produzione	2.439	2.601	(530)	(800)	120	174	2.029	1.975
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	0	0	(736)	(869)	(2.992)	(3.357)	(3.728)	(4.226)
Costi del personale	0	0	0	0	(2.732)	(2.856)	(2.732)	(2.856)
Altri costi operativi	0	0	(334)	(424)	(1.253)	(511)	(1.587)	(935)
EBITDA	2.439	2.601	(1.600)	(2.093)	(6.857)	(6.550)	(6.018)	(6.042)
Ammortamenti	0	0	0	0	(142)	(117)	(142)	(117)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(18.716)	(243.515)	0	0	0	0	(18.716)	(243.515)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(16.277)	(240.914)	(1.600)	(2.093)	(6.999)	(6.667)	(24.876)	(249.674)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto							0	0
Proventi/(oneri) finanziari							(7.162)	243.229
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO							(32.038)	(6.445)
Imposte sul reddito del periodo							(721)	4.735
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO							(32.759)	(1.710)
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita								
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO							(32.759)	(1.710)

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2020 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore				
(valori in migliaia)	 Holding - Partecipazioni	 Investimenti Immobiliari (Trading)	 Importi non allocati	 Totale
Attività	<u>526.567</u>	<u>15.895</u>	<u>7.166</u>	<u>549.628</u>
Passività	<u>(90.897)</u>	<u>(437)</u>	<u>(323.470)</u>	<u>(414.804)</u>

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2019 erano le seguenti:

Attività e Passività di Settore				
(valori in migliaia)	 Holding - Partecipazioni	 Investimenti Immobiliari (Trading)	 Importi non allocati	 Totale
Attività	<u>588.857</u>	<u>16.393</u>	<u>6.494</u>	<u>611.744</u>
Passività	<u>(126.085)</u>	<u>(385)</u>	<u>(317.691)</u>	<u>(444.160)</u>

NOTA 28 - RENDICONTO FINANZIARIO

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

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

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

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

- a) la variazione del periodo è correlata al processo valutativo di talune poste dell'attivo corrente e non corrente, dettagliatamente illustrato alle Note 3 e 5;
- b) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 10 e 11;
- c) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 4;
- d) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 6, 14 e 15;
- e) trattasi di acquisti di "altri beni" – Nota 2;
- f) trattasi di acquisti di licenze software – Nota 1;
- g) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 3 e 12;
- h) la variazione del periodo viene illustrata alle Note 9 e 13.

NOTA 29 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

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

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 31 dicembre 2020, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(4.851)	(778)	(3.249)	(616)	(208)		
Passività finanziarie	(398.633)		(320)			(398.313)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2020	(403.484)	(778)	(3.569)	(616)	(208)	(398.313)	

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(4.446)	(430)	(2.667)	(690)	(659)		
Passività finanziarie	(397.771)		(516)	(521)	(62)	(396.672)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2019	(402.217)	(430)	(3.183)	(1.211)	(721)	(396.672)	

Il prospetto “rischio di liquidità” è stato redatto, nella riga afferente le “passività finanziarie”, tenendo conto dell’”Accordo di Moratoria” sottoscritto in data 11 luglio 2018 e divenuto efficace in data 20 luglio 2018.

Rischio di mercato

L'esposizione della Società ai rischi di mercato è riconducibile esclusivamente al rischio di tasso di interesse derivante dai finanziamenti a tasso variabile accesi; tale rischio, ancorché molto ridotto rispetto ai precedenti esercizi, si identifica nella variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbe determinare maggiori costi per l'azienda.

Di seguito è riportata, in forma tabellare, l'analisi di sensitività relativa ai possibili impatti sull'utile ante imposte (a causa sia delle variazioni del *fair value* delle attività e delle passività finanziarie, sia dei maggiori/minori interessi finanziari attivi/passivi) e sul patrimonio netto della Società (a causa di variazioni del *fair value* degli strumenti derivati in *cash flow hedge*), derivante da ragionevoli variazioni (shock positivo dell'1% e negativo dello 0,5%) del tasso di interesse mantenendo fisse tutte le altre variabili.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Esposizione	Conto Economico		Patrimonio Netto	
		Shock up	Shock down	Shock up	Shock down
Attività fruttifere di interessi					
Passività finanziarie a tasso variabile (<i>cash flow sensitivity</i>)	(19.692)	(109)			
Strumenti derivati trattati in <i>hedge accounting</i>					
- fair value					
- cash flow					
Strumenti derivati non trattati in <i>hedge accounting</i>					
- fair value					
- cash flow					
Totale	(19.692)	(109)	-	-	-

L'analisi evidenzia come a fronte di un ipotetico incremento dell'1% dei tassi di interesse si avrebbe un incremento degli oneri finanziari di euro 109 mila.

Con uno shock down dello 0,5% dei tassi di interesse gli oneri finanziari non subirebbero alcun decremento.

La Società non presenta esposizione al rischio di cambio.

NOTA 30 – CLASSIFICAZIONE E FAIR VALUE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI (IFRS 7)

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

	Valore contabile							Valore contabile		Fair value
	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	
ATTIVITA'										
31-dic-20										
- Altre attività										
- Crediti finanziari verso imprese collegate e controllate			9.660					9.660		9.660
- Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)			53						53	53
- Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			1.502					1.502		1.502
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti			5.381					5.381		5.381
- Titoli e partecipazioni										
- Partecipazioni in altre imprese										
- Titoli diversi dalle partecipazioni										
- Fondi d'investimento										
- Titoli azionari										
- Crediti per strumenti finanziari derivati										
- Derivati trattati in hedge accounting										
- Derivati non trattati in hedge accounting										
Totale attività finanziarie			16.596					16.543	53	16.596
PASSIVITA'										
31-dic-20										
- Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti							9.048	9.048		9.048
- Altre passività non correnti (depositi cauzionali)										
- Passività finanziarie							401.411	19.253	382.158	380.895
- Debiti per strumenti finanziari derivati										
- Derivati trattati in hedge accounting										
- Derivati non trattati in hedge accounting										
Totale passività finanziarie							410.459	28.301	382.158	389.943

	Valore contabile							Valore contabile		Fair value
	Attività/passività finanziarie designate al fair value	Attività/passività finanziarie detenute per la negoziazione	Crediti e Finanziamenti	Attività finanziarie detenute fino a scadenza	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	
ATTIVITA'										
31-dic-19										
- Altre attività										
- Crediti finanziari verso imprese collegate e controllate			48.359					48.359		48.359
- Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)			53						53	53
- Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			979					979		979
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti			9.479					9.479		9.479
- Titoli e partecipazioni										
- Partecipazioni in altre imprese										
- Titoli diversi dalle partecipazioni										
- Fondi d'investimento										
- Titoli azionari										
- Crediti per strumenti finanziari derivati										
- Derivati trattati in hedge accounting										
- Derivati non trattati in hedge accounting										
Totale attività finanziarie			58.870					58.817	53	58.870
PASSIVITA'										
31-dic-19										
- Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti							45.174	45.174		45.174
- Altre passività non correnti (depositi cauzionali)										
- Passività finanziarie							393.149	18.931	374.218	364.316
- Debiti per strumenti finanziari derivati										
- Derivati trattati in hedge accounting										
- Derivati non trattati in hedge accounting										
Totale passività finanziarie							438.323	64.105	374.218	409.490

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

- Livello 1 – se lo strumento finanziario è quotato in un mercato attivo;
- Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni dello strumento stesso;

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

Non vi sono al 31 dicembre 2020 attività o passività finanziarie valutate al *fair value*.

NOTA 31 – CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Ai sensi dell'art. 149-duodeces del Regolamento Emittenti Consob i corrispettivi di revisione contabile e dei servizi diversi dalla revisione contabile riconosciuti alla Società KPMG S.p.A. Gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese e del contributo Consob.

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Importo
Revisione	KPMG (1)	Capogruppo	196
Altri servizi (2)	KPMG	Capogruppo	14
			210

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

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

Per i compensi pertinenti alle società del Gruppo si rimanda alle informazioni fornite nell'omonima sezione della Nota al Bilancio Consolidato.

NOTA 32 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e correlate. Per completezza si segnala come tali importi siano esposti al netto delle svalutazioni apportate nonché delle rinunce a crediti effettuate dalla Società per ricapitalizzare alcune Controllate, come dettagliatamente indicato nella Nota 3.

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

31/12/2020
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	9.471		3.699		(18.758)	(4.471)
Società Collegate	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		1.473	10	(271.255)	(438)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	9.661	1.473	3.709	(271.255)	(19.196)	(5.123)

31/12/2019
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	48.159		8.585		(18.424)	(41.102)
Società Collegate	200					
Società Correlate (Istituti di credito)		951	10	(265.209)	(437)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	48.359	951	8.595	(265.209)	(18.861)	(41.754)

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

31/12/2020
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	2.439			499	(402)
Società Correlate (Istituti di credito)			(81)		(5.211)
Altre società Correlate					
Totale	2.439		(81)	499	(5.613)

31/12/2019
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	2.601			5.223	(3.288)
Società Correlate (Istituti di credito)			(282)		(5.078)
Altre società Correlate					
Totale	2.601		(282) ^F	5.223	(8.366)

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

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

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

Proposte del Consiglio di Amministrazione

Signori Azionisti,

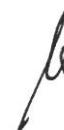
il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 3 febbraio 2021, ha deliberato di sottoporre la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020 all'approvazione dell'Assemblea.

Siete pertanto invitati a approvare la Relazione finanziaria annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Vi proponiamo inoltre di voler riportare a nuovo la perdita di esercizio di euro 32.759.472.

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

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


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

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2020.

2. Si attesta, inoltre, che:

- 2.1 il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020:

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

- 2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Milano, 3 febbraio 2021

Il Presidente



(Claudio Calabi)

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari



(Silvio Di Loreto)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020
DI RISANAMENTO S.P.A.,
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/1998 E DELL'ART. 2429 COMMA 2 C.C.

Signori Azionisti,

il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 2, c.c., riferisce all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio chiuso il 31 dicembre 2020, sull'attività di vigilanza svolta nel corso del detto esercizio.

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 ha evidenziato la perdita netta di euro 32,8 milioni a fronte della perdita di euro 1,7 milioni dello scorso esercizio.

Il bilancio di Risanamento è stato redatto in base ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9, comma 3, del D. Lgs. n. 38/2005.

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio in esame ha svolto l'attività di vigilanza nel rispetto delle previsioni di legge e in osservanza dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e delle disposizioni CONSOB in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale, nella sua attuale composizione, è stato nominato dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2019 e resterà in carica sino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021.

Si ricorda che, a seguito dell'emanazione del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge anche le funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile.

Il Collegio sindacale non ha compiti di controllo contabile. L'incarico per la revisione legale è stato attribuito per il novennio 2017-2025 alla società KPMG S.p.A., come deliberato dall'assemblea in data 13 aprile 2017.

Risanamento S.p.A., in quanto holding del Gruppo Risanamento, redige anche il bilancio consolidato. Poiché il revisore legale della Società capogruppo assume rilievo quale revisore principale del Gruppo Risanamento, l'incarico di revisione contabile è stato conferito a KPMG S.p.A. anche dalle principali Società ricomprese nel Gruppo, la maggior parte delle quali, quindi, è soggetta alla revisione legale dei conti da parte di KPMG, di portata differenziata in ragione della loro significatività.

Si fa presente, tuttavia, che i Signori Azionisti sono chiamati nella prossima riunione assembleare a nominare un nuovo revisore legale per il novennio 2021-2029 e ciò in conseguenza di quanto comunicato dal revisore incaricato KPMG S.p.A, in data 29 ottobre 2020 circa la volontà di addivenire alla risoluzione consensuale dell'incarico ricoperto. Tale determinazione è conseguente alla nomina da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A. del nuovo revisore legale dei propri bilanci, d'esercizio e consolidato, per il periodo 2021-2029. Ciò, difatti, potrebbe, qualora il Gruppo Intesa Sanpaolo conferisse a KPMG nuovi incarichi diversi dalla revisione, far insorgere situazioni tali da compromettere la sua indipendenza quale revisore legale di Risanamento e delle sue controllate. Il Collegio ricorda che Intesa Sanpaolo S.p.A. risulta essere l'azionista di riferimento con il 48,88% dei diritti di voto e, pertanto, ricorrendo i presupposti previsti dall'IFRS 10 per il controllo, Risanamento S.p.A. permane nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A..

La Società, peraltro, non ha ricevuto indirizzi gestionali tali da dar luogo all'applicazione dell'art. 2497 e seguenti c.c. e non risulta, quindi, sottoposta all'altrui direzione e coordinamento.

Il Collegio sindacale con riferimento alle attività svolte nel corso dell'esercizio – anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive modificazioni e integrazioni (“Comunicazione sui contenuti della relazione del collegio sindacale all'assemblea di cui agli artt. 2429, comma 3, del cod. civ. e 153, comma 1, del D.Lgs.58/98 - Scheda riepilogativa dell'attività di controllo svolta dai collegi sindacali”) - riferisce quanto segue.

1. Sulla base delle informazioni ricevute e delle apposite analisi condotte abbiamo accertato la conformità alla legge, allo statuto sociale e ai principi di corretta amministrazione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Abbiamo verificato che tali operazioni non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della Società.
2. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato nel corso dell'esercizio 2020 e successivamente alla chiusura dello stesso operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate (incluse società del Gruppo), anche ai sensi delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 (“Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'art. 116 del TUF - Richieste ai sensi dell'art 114, comma 5, del D.Lgs. 58/98”).

Con riferimento alle operazioni di natura ordinaria poste in essere con società del Gruppo e con parti correlate (descritte dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, cui si rimanda anche per quanto attiene la natura delle operazioni poste in essere e per i criteri di determinazione dei corrispettivi ad essa afferenti), queste risultano congrue e rispondenti all'interesse della Società.

Il Collegio dà atto che in relazione a quanto disposto dall'art. 2391- bis del Codice Civile ed in recepimento delle disposizioni di cui al Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni — “Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate”, la Società si è dotata di una procedura in materia di operazioni con parti correlate, Il Consiglio ha istituito, sin dal 25 novembre 2010, un apposito Comitato all'interno del Consiglio di Amministrazione ed ha adottato una procedura per la disciplina delle operazioni con Parti Correlate che definisce le operazioni di maggior rilevanza che devono essere preventivamente approvate dal Consiglio di Amministrazione, con il parere motivato e vincolante del Comitato Operazioni Parti Correlate.

Il Collegio Sindacale valuta complessivamente adeguate le informazioni rese dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa in ordine alle operazioni di cui al punto 2 in commento.

3. La Società incaricata della revisione legale dei conti KPMG S.p.A. ha rilasciato, in data odierna, ai sensi degli artt. 14 e 16 D.Lgs. 39/2010, la Relazione di propria competenza sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 di Risanamento S.p.A. in cui attesta che *“il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Risanamento S.p.A al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. n. 38/05”* e che *“la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d’esercizio di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge”*.

Si dà evidenza che la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso nella propria relazione un richiamo di informativa alla relazione sulla gestione, nella parte relativa alla continuità aziendale e ai rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19, e alle note al bilancio di esercizio avente ad oggetto le motivazioni che hanno indotto gli amministratori ad

adottare i criteri di continuità nella relazione del bilancio al 31 dicembre 2020, pur in presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere dubbi sulla continuità aziendale.

A tale riguardo, la società incaricata della revisione legale dei conti, dopo aver elencato le procedure di revisione effettuate ai fini della raccolta degli elementi probativi sufficienti per l'appropriato utilizzo del criterio della continuità aziendale, ha affermato che il suo giudizio “*non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto*”.

Sempre in data odierna, la società incaricata della revisione legale dei conti ha altresì rilasciato, ai sensi degli artt. 14 e 16 D.Lgs. 39/2010, la Relazione di propria competenza sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 del Gruppo Risanamento in cui attesta che “*il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05*” e che “*la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge*”. Anche nella relazione al bilancio consolidato la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso un richiamo di informativa nei medesimi termini di quanto indicato nella propria relazione al bilancio separato.

4. Nel corso dell'esercizio 2020 non è stata presentata al Collegio Sindacale alcuna denuncia ex art. 2408 cod. civ.
5. Il Collegio Sindacale non ha conoscenza di esposti di cui fare menzione all'Assemblea.
6. Il Collegio Sindacale, nel suo ruolo di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione legale, nel corso dell'esercizio 2020 ha:
 - a) verificato e monitorato l'indipendenza della Società di Revisione, a norma dell'art.19, co. 1, lett. e) del D.Lgs. 39/2010, come modificato dal D.Lgs.135/2016;
 - b) esaminato la relazione di trasparenza e la relazione aggiuntiva, redatte dalla Società di Revisione in osservanza dei criteri di cui al Reg. UE 537/2014, rilevando che, sulla base

delle informazioni acquisite, non sono emersi aspetti critici in relazione all'indipendenza della Società di Revisione;

- c) ricevuto esplicita conferma dalla Società di Revisione circa la sussistenza del requisito dell'indipendenza da parte della stessa. La dichiarazione relativa all'indipendenza per il periodo dall'1 gennaio 2020 al momento del rilascio della relazione è stata inclusa, ai sensi dell'art. 11, co. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014, nella suddetta relazione aggiuntiva;
- d) ha preso atto che dalle relazioni emesse dalla Società di revisione non emergono carenze significative del sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e del sistema contabile della Società;
- e) discusso con la Società di revisione dei rischi per la sua indipendenza e delle misure adottate per mitigarli, ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. b) del Reg. UE 537/2014.

I corrispettivi di competenza dell'esercizio per la revisione contabile e per i servizi diversi riconosciuti da Risanamento S.p.A. alla società incaricata della revisione legale dei conti KPMG S.p.A., unitamente ai compensi relativi a servizi di revisione e non riconosciuti dalle altre società del Gruppo, sono elencati nel prospetto di seguito riportato:

SERVIZIO	DESTINATARIO	IMPORTO
Revisione	Capogruppo (1)	196
	Controllate	72
Altri servizi (2)	Capogruppo	14
	Controllate	2
		284

In particolare al punto (1) della tabella sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A., mentre al punto (2) sono contenuti gli altri servizi svolti in ottemperanza di leggi o regolamenti.

Tenuto conto della natura degli incarichi conferiti e dei relativi compensi corrisposti a KPMG S.p.A. da parte di Risanamento S.p.A. e delle società del Gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in tema di indipendenza di KPMG S.p.A..

7. Secondo quanto riportato dagli Amministratori nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni (“Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti”, cd. “Regolamento Emittenti”) e secondo quanto riferito da KPMG S.p.A. il Collegio non è a conoscenza di incarichi di qualsiasi natura a soggetti legati a KPMG S.p.A. da rapporti continuativi conferiti da Risanamento o da altre società controllate del Gruppo, salvo quanto riportato al punto 6 che precede.
8. Nell’ambito delle sue funzioni, il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni dell’Assemblea degli Azionisti e del Consiglio di Amministrazione, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento degli organi societari nonché il rispetto dei principi della corretta amministrazione.
- Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione annuale sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari, nel corso del 2020 il Consiglio di Amministrazione si è riunito 15 volte; il Comitato Controllo e Rischi si è riunito 5 volte, il Comitato per le Remunerazioni ha svolto 2 incontri e il Comitato Operazioni Parti Correlate si è riunito 1 volta.
- Il Collegio sindacale, nel medesimo anno, si è riunito 5 volte ed ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione nonché a quelle del Comitato Controllo e Rischi.
9. Il Collegio Sindacale ha preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Responsabile di *Internal Audit* e con il Comitato Controllo e Rischi, nonché con i responsabili della Società incaricata della revisione legale dei conti ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti.
- Nel corso delle riunioni consiliari, sono stati adempiuti gli obblighi di informativa periodica al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale previsti agli artt. 2381 cod. civ, e 150 D.Lgs. 58/1998.
10. Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento tramite l'acquisizione di informazioni dai Responsabili delle competenti funzioni aziendali, incontri e scambi di informazioni con la Società incaricata della revisione legale dei conti, nonché mediante ripetuti scambi di informazioni con i Collegi Sindacali delle società controllate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Con particolare riguardo ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs. 231/2001, il Collegio Sindacale riferisce che l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001, istituito sin dal 30 novembre 2006, verrà a scadere con l'approvazione del bilancio dell'esercizio in esame. Il predetto Organismo di Vigilanza ha garantito un'adeguata informativa, sulle attività svolte nel corso dell'esercizio 2020, senza segnalare fatti o situazioni che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.

11. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, nonché, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ai sensi dell'art. 19, co. 1, lett. b), D.Lgs. 39/2010, sull'efficacia del sistema di controllo interno e di revisione interna. L'attività di vigilanza è stata condotta attraverso (i) le informazioni ricevute in occasione degli incontri periodici intercorsi con il Responsabile di *Internal Audit*; (ii) i flussi informativi dal Comitato Controllo e Rischi (e, in particolare, mediante l'esame della Relazione sull'attività svolta, nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi); (iii) le informazioni fornite dall'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001, con particolare riguardo a quelle riportate nei relativi documenti di informativa periodica; (iv) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti KPMG S.p.A.; (v) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, mediante ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale fa presente che la Società (i) opera in conformità alle previsioni introdotte dalla Legge 262/2005, avendo nominato il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e avendo adottato le relative linee guida operative; (ii) ha istituito la funzione di *Internal Audit*, priva di legami di dipendenza dalle funzioni operative, che è impegnata nell'individuare eventuali criticità del sistema di controllo interno, riferendone prontamente al Comitato Controllo e Rischi.

Inoltre, come anche riportato nella Relazione sul Governo Societario, *“al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo status di società quotata e le dinamiche di business le impongono, la Società ha adottato un modello di gestione integrata dei rischi che si ispira a standard riconosciuti a livello internazionale in ambito di Enterprise Risk Management (ERM). Tale modello "ERM" è diretto a supportare l'Alta Direzione nell'individuazione dei principali rischi*

aziendali e delle modalità attraverso cui essi sono gestiti, nonché a definire le modalità attraverso cui organizzare il sistema dei presidi a tutela dei suddetti rischi".

L'analisi circa l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno, nonché la corretta gestione dei rischi è stata condotta avuto riguardo al contesto operativo della società. Il Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2020 si è concentrato nell'attuazione delle Linee Guida per il biennio 2020/2022, approvate dal Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2020.

Le analisi del profilo di rischio suddette vengono portate avanti con l'ausilio dell'*Internal Audit* e si inseriscono nel processo di costante implementazione ed aggiornamento del sistema di controllo interno da sempre raccomandato dal Collegio Sindacale. Per quanto sopra, anche alla luce dell'attività di vigilanza svolta e tenuto anche conto della valutazione di adeguatezza del sistema di controllo interno formulata dal Consiglio di Amministrazione e dal Comitato Controllo e Rischi, nonché dei risultati delle attività della funzione di *Internal Audit*, il Collegio Sindacale segnala, per quanto di propria competenza, che non sono emersi elementi tali da far dubitare dell'adeguatezza e dell'efficacia del sistema di controllo interno complessivamente inteso.

12. Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante:
(i) le informazioni acquisite nel corso degli incontri intercorsi con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nonché mediante l'esame delle attestazioni da questi rilasciate congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 154-bis, co. 5, D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", ed. "Regolamento Emittenti"); (ii) l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti; (iii) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti KPMG S.p.A.; (iv) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, nel corso di ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio, alla luce dell'attività di vigilanza svolta, ritiene, per quanto di propria competenza, che il sistema amministrativo-contabile sia sostanzialmente adeguato e affidabile ai fini della corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

Con particolare riferimento all'attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria, il Collegio Sindacale, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dà atto che la Società incaricata della revisione legale dei conti, nella relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Reg. UE 537/2014 e nell'ambito degli scambi di informazioni, ha comunicato al Collegio Sindacale che le verifiche svolte sul sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria non hanno evidenziato carenze significative.

13. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell'art. 114, co. 2, D.Lgs. 58/1998, ritenendole idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.
14. Nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale ha incontrato periodicamente gli esponenti della Società incaricata della revisione legale dei conti al fine di scambiare con gli stessi i dati e le informazioni rilevanti ai sensi dell'art. 150, co. 3, D.Lgs. 58/1998. Inoltre, per quanto concerne il dovere di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali e consolidati, di cui all'art. 19, co. 1, lett. c), D.Lgs. 39/2010 come modificato dal Reg. UE 537/2014, il Collegio Sindacale, tenuto anche conto delle interpretazioni fornite dai più autorevoli organismi rappresentativi delle professioni contabili e delle imprese quotate, in coerenza con quanto già effettuato nel corso dei precedenti esercizi, ha adempiuto a tale dovere di vigilanza, richiedendo alla Società incaricata della revisione legale dei conti, nell'ambito degli incontri intercorsi, di illustrare l'approccio di revisione adottato, i fondamentali aspetti del proprio piano di lavoro, nonché le principali evidenze riscontrate nelle verifiche svolte.

Sulla base delle informazioni ricevute dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, non sono emersi fatti, circostanze o irregolarità che debbano essere segnalati nella presente Relazione.

15. La Società, secondo quanto indicato dagli Amministratori nella Relazione sul Governo Societario, aderisce al Codice di Autodisciplina elaborato dal Comitato per la Corporate Governance delle Società Quotate e promosso da Borsa Italiana (il "Codice di Autodisciplina").

Il sistema di governo societario adottato dalla Società risulta dettagliatamente descritto nella Relazione sul Governo Societario per l'esercizio 2020.

Da segnalare che in data 15 dicembre 2020 il Consiglio di amministrazione della Società – competente ai sensi dell'art. 15 secondo comma dello stato sociale a deliberare sugli adeguamenti dello statuto a disposizioni normative – ha adeguato lo Statuto vigente alle disposizioni di cui all'art.144-undecies.1 del Regolamento Emittenti in materia di equilibrio tra generi, così variato da Consob in relazione alle modifiche apportate dalla L. 160/2019 agli artt. 147 ter, comma 1-ter e 148, comma 1-bis del TUF al fine di garantire l'applicazione del riparto tra generi agli organi sociali composti da tre membri effettivi.

Il Collegio Sindacale fa presente, altresì, che nella riunione del Consiglio di Amministrazione tenutasi in data 3 febbraio 2021 – alla presenza anche del Collegio Sindacale – si è proceduto all'annuale verifica dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori della Società. I risultati sono riportati nella Relazione sul Governo Societario, cui si fa pertanto rinvio.

Si ricorda che con l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 il Consiglio di amministrazione attualmente in carica viene a scadere per compiuto triennio. I Signori Azionisti sono quindi chiamati a nominare il nuovo organo amministrativo, determinandone il numero di componenti, la durata in carica ed il compenso spettante.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento che il Consiglio di Amministrazione si è dato per valutare l'indipendenza dei propri consiglieri.

I componenti del Collegio Sindacale hanno rispettato il limite di cumulo degli incarichi previsto dall'art. 144-*terdecies* del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni (“Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti”, ed. “Regolamento Emittenti”).

Infine, il Collegio fa presente che, come riportato sempre nella Relazione sul Governo Societario, la Società ha da tempo adottato un codice di comportamento che disciplina la procedura organizzativa in materia di *internal dealing* (ex art. 114, comma 7, D.Lgs. 58/1998), e il codice di comportamento che disciplina la procedura organizzativa diretta ad identificare i soggetti rilevanti, a determinare le modalità di comunicazione agli stessi dell'avvenuta loro identificazione ed a disciplinare i connessi obblighi informativi nei confronti della Società e del mercato.

Dall'attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio Sindacale non sono emersi fatti significativi suscettibili di menzione nella presente Relazione.

Con riguardo alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n.254/2016, con cui è stata attuata nel nostro ordinamento la direttiva 2014/95/UE, il Collegio Sindacale segnala che il Consiglio di Amministrazione ha accertato che Risanamento S.p.A, sia a livello individuale che consolidato, non possiede le caratteristiche dimensionali che la possano qualificare come impresa di grande dimensione e che non risulta, pertanto, allo stato soggetta a tali obblighi di comunicazione.

Il Collegio ricorda di seguito le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio 2020:

- In data 27 febbraio 2020, la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. e Lendlease MSG South S.r.l. hanno raggiunto un accordo in base al quale Milano Santa Giulia si è impegnata a cedere a Lendlease la propria quota di partecipazione del 50% di InTown S.r.l. ad un corrispettivo in linea con il valore di carico della partecipazione. Il contratto di compravendita è stato formalizzato il 18 marzo 2020. Nel 2020, a seguito dell'accordo di cui sopra, Milano Santa Giulia ha incassato da InTown, in anticipo rispetto alle pattuizioni iniziali, il saldo prezzo dei diritti edificatori di cui al contratto di cessione stipulato in data 24 luglio 2019.
- In data 24 febbraio 2020 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione di MSG Residenze S.r.l. in Milano Santa Giulia S.p.A., entrambe interamente possedute da Risanamento S.p.A.. Anche Etoile Actualis S.a.r.l., società controllata indirettamente da Risanamento S.p.A. per il tramite di Risanamento Europa S.r.l., è stata fusa per incorporazione in Etoile Francois 1er S.a.r.l., parimenti controllata indirettamente da Risanamento S.p.A..
- In data 16 luglio 2020 è stato definito, mediante sottoscrizione dell'atto di adesione, l'avviso di accertamento ai fini IVA e IRAP notificato dall'Agenzia delle Entrate a Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. e relativo alla cessione avvenuta nel 2010 dell'ex Area Falck alla società Milano Sesto. La definizione dei rilievi formulati dall'Agenzia delle Entrate ha comportato l'addebito di euro 4,4 milioni per indebita detrazione dell'IVA, importo che verrà rimborsato a Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. da Milano Sesto, oltre a sanzioni per euro 1,6 milioni ed interessi per euro 0,8 milioni. E' stato, invece, interamente annullato il rilievo ai fini IRAP.
L'importo dovuto sarà corrisposto in 16 rate trimestrali, a partire dal 3 agosto 2020.

- In data 29 ottobre 2020 Lendlease MSG North S.r.l. ha esercitato il diritto di posticipare il termine delle condizioni sospensive dedotte nel Project Development Agreement, dall'originaria scadenza del 2 novembre 2020 al 30 aprile 2021. Le citate condizioni sospensive riguardano l'approvazione della variante da parte delle autorità competenti e l'accordo in ordine al finanziamento delle opere di bonifica e infrastrutturali.
- Nel corso del 2020 sono proseguite le attività volte all'approvazione della Variante: il 3 aprile è stata depositata la versione finale della proposta definitiva; tra il 7 maggio ed il 6 luglio è avvenuta la pubblicazione a seguito della quale sono pervenute alcune osservazioni; il 6 agosto, il Comune ha emesso il Parere Motivato con richiesta di recepirne le prescrizioni prima dell'attivazione del PAUR.; il 24 settembre è stato attivato il PAUR; successivamente sono state emanate due nuove normative comportanti alcune semplificazioni in relazione alle quali la Società ha ritenuto profittevole attivare una nuova istanza. Si è quindi instaurato l'iter procedimentale di pubblicazione, presentazione delle osservazioni/pareri tuttora in corso. La conclusione del PAUR comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della Convenzione che è prevista entro il 2° trimestre del corrente anno.
- Sempre nel corso del 2020 sono proseguite le attività per la definizione del progetto di bonifica delle "aree Nord"; progetto che è stato protocollato in data 24 febbraio 2020. Il Comune di Milano ha richiesto l'integrazione del Progetto Operativo di Bonifica per recepire le prescrizioni formulate dagli Enti preposti. In data 23 ottobre 2020 sono state depositate le citate integrazioni, alle quali ha fatto seguito un'ulteriore richiesta di integrazione. Peraltro, va rilevato che è opportuno che l'iter del progetto di bonifica e l'approvazione della variante urbanistica siano contestuali.

Da ultimo, il Collegio Sindacale fa presente che il Consiglio di Amministrazione ha dedicato un punto della Relazione sulla gestione all'analisi degli effetti per la Società della pandemia da COVID-19 precisando che *"gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo di medio/lungo periodo"*. Al riguardo, il Consiglio sottolinea come, pur non potendosi prevedere l'evoluzione della pandemia, il completamento della procedura urbanistica e la realizzazione delle opere avverrà in tempi non prossimi e, quindi, il raffronto con il mercato sarà a condizioni differenti dalle attuali e auspicabilmente migliori.

Ed ancora, nonostante la situazione attuale legata agli effetti dell'epidemia in corso costituiscano oggettivi elementi di preoccupazione per la crescita globale, *"è oggettivamente evidente che le problematiche evidenziate non hanno allo stato un riflesso diretto sulle previsioni di generazione dei"*

flussi di cassa previsti per i prossimi 12 mesi” con la conseguenza che non inducono a modificare le conclusioni circa la capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario.

Sulla base di quanto sopra menzionato, il Collegio segnala che il bilancio separato di Risanamento S.p.A, nonché il bilancio consolidato del Gruppo, secondo le valutazioni espresse dagli Amministratori nella propria Relazione sulla Gestione, sono stati redatti con criteri di funzionamento. In particolare, nella predetta Relazione si legge che *“Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio (...), preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento [n.d.r. dei predetti rischi], gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione del bilancio”*.

In conclusione, il Collegio Sindacale - preso atto del progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, che chiude con il risultato di periodo negativo per euro 32.759.472, nonché delle risultanze del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, tenuto conto di tutto quanto osservato nella presente Relazione - non ha obiezioni da formulare in merito all'approvazione del progetto di bilancio e alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di Amministrazione.

Milano, 24 marzo 2021

IL COLLEGIO SINDACALE

dott. Salvatore Spiniello – Presidente

dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo

dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014

*Agli Azionisti di
Risanamento S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

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



Risanamento S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale

Si segnala quanto descritto nel paragrafo 3.6 “*Risk management - continuità aziendale*” e 3.6 “*Risk management - Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia COVID-19*” della relazione sulla gestione e nel paragrafo “*L. Continuità aziendale*” e “*F. Risk management - Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia Covid-19*” delle note al bilancio d’esercizio, in merito a eventi e circostanze che indicano l’esistenza di un’incertezza significativa che può far sorgere dubbi significativi sulla continuità aziendale.

Nei suddetti paragrafi sono indicate le ragioni, anche alla luce degli effetti economici riconducibili alla pandemia da Covid-19, in base alle quali gli Amministratori di Risanamento S.p.A. hanno ritenuto di adottare il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2020.

L’ottenimento di elementi probativi sufficienti sull’appropriato utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale ha rappresentato un aspetto chiave della revisione contabile.

Le nostre procedure di revisione hanno incluso:

- l’analisi delle principali operazioni concluse dal Gruppo Risanamento (nel seguito anche il “Gruppo”) nel corso dell’esercizio, con particolare riferimento alle azioni intraprese dagli Amministratori per la valorizzazione dell’area di sviluppo immobiliare denominata “Milano Santa Giulia”;
- la comprensione e l’analisi del piano annuale dei flussi di cassa predisposto dal Gruppo e delle principali ipotesi e assunzioni alla base dello stesso, anche alla luce degli effetti economici riconducibili alla pandemia da Covid-19;
- l’analisi delle comunicazioni rilevanti con le controparti creditrici relative alla concessione delle moratorie sulle quote capitale e interessi con riferimento ai finanziamenti in essere e alla concessione della nuova finanza *corporate*;
- l’analisi dei verbali delle sedute degli Organi sociali delle società del Gruppo e l’analisi delle comunicazioni intercorse con la Consob;
- l’analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione della continuità aziendale;
- l’esame dell’appropriatezza dell’informativa di bilancio relativa al presupposto della continuità aziendale, anche alla luce dei maggiori requisiti informativi attualmente applicabili a seguito della pandemia da Covid-19.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tale aspetto.

Aspetti chiave della revisione contabile

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



Risanamento S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

Oltre a quanto descritto nel paragrafo “*Incertezza significativa relativa alla continuità aziendale*”, abbiamo identificato gli aspetti di seguito descritti come aspetti chiave della revisione da includere nella presente relazione.

Valutazione delle partecipazioni di controllo e del portafoglio immobiliare

Relazione sulla gestione: paragrafo 3.5 “Valutazione patrimonio immobiliare”

Note al bilancio: B. “Criteri di redazione e principi contabili”, C. “Criteri di valutazione”, Informazioni relative allo stato patrimoniale nota 3. “Altre attività non correnti” e nota 5 “Portafoglio immobiliare”.

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2020 include partecipazioni di controllo, che detengono quasi esclusivamente investimenti immobiliari, per €513 milioni e immobili di proprietà per €16 milioni iscritti, rispettivamente, tra le Altre attività non correnti e tra le Attività correnti.</p> <p>Il processo di stima del valore netto di realizzo degli immobili di proprietà della Società e delle società controllate è complesso ed è basato principalmente su ipotesi valutative influenzate da condizioni economiche e di mercato future di difficile previsione, anche a seguito dell'emergenza sanitaria legata alla pandemia da Covid-19. Tale stima influisce anche sulla determinazione del valore delle partecipazioni di controllo detenute dalla Società nelle proprie controllate.</p> <p>Per tali motivi abbiamo considerato la valutazione delle partecipazioni di controllo e del portafoglio immobiliare un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> — la comprensione del processo di valutazione del portafoglio immobiliare, l'esame della configurazione e della messa in atto dei controlli e lo svolgimento di procedure per valutare l'efficacia operativa dei controlli ritenuti rilevanti; — l'esame del processo di valutazione delle partecipazioni di controllo e delle analisi svolte dagli Amministratori volte a identificare eventuali indicatori di <i>impairment</i>; — incontri con l'esperto esterno incaricato dal Gruppo finalizzati alla comprensione e all'analisi delle metodologie di valutazione adottate e dei principali parametri e assunzioni utilizzati nella stima del valore del portafoglio immobiliare, anche alla luce degli effetti economici riconducibili alla pandemia da Covid-19; — l'esame della coerenza delle perizie di valutazione immobiliare e la verifica dell'accuratezza dei calcoli e degli algoritmi matematici presenti nelle stesse; — il coinvolgimento di esperti del <i>network</i> KPMG nell'esame dei dati di alimentazione dei modelli valutativi, delle metodologie di valutazione immobiliare utilizzate e dei tassi di attualizzazione applicati, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni; — l'analisi di sensitività con riferimento alle principali assunzioni utilizzate nella predisposizione delle perizie di valutazione immobiliare;



Risanamento S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="951 427 1433 600">— l'analisi degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio che forniscano elementi informativi utili alla valutazione delle partecipazioni di controllo e del portafoglio immobiliare della Società; <li data-bbox="951 607 1433 797">— l'esame dell'appropriatezza dell'informativa di bilancio relativa alle partecipazioni di controllo e al portafoglio immobiliare, anche alla luce dei maggiori requisiti informativi attualmente applicabili a seguito della pandemia da Covid-19.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale di Risanamento S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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



Risanamento S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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



Risanamento S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

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

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 13 aprile 2017 l'incarico di revisione legale del bilancio della Società e del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento per gli esercizi dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori di Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.



Risanamento S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 24 marzo 2021

KPMG S.p.A.

Alessandro Nespoli
Socio