



VIANINI SpA

Relazione Finanziaria Annuale
31 dicembre 2020

PAGINA IN BIANCO





ASSEMBLEA DEL 23 APRILE 2021

ORDINE DEL GIORNO

1. Presentazione del Bilancio di Esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020, corredati dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Sindaci e della Società di Revisione; deliberazioni conseguenti;
2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; deliberazioni conseguenti.

PAGINA IN BIANCO





Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente

Elena De Simone

Consiglieri

Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso
Malwina Kozikowska
Marco Longo *
Lupo Rattazzi *
Luigi Rossetti *
Cristina Sgubin *

Collegio dei Sindaci

Presidente

Alberto De Nigro

Sindaci Effettivi

Giampiero Tasco
Fabiana Flamini

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Rosario Testa

Società di revisione

KPMG SpA

* Comitato degli Amministratori Indipendenti



DELEGHE CONFERITE

In osservanza della raccomandazione Consob del 20 febbraio 1997 n. 97001574 è indicata di seguito la natura delle deleghe conferite ai singoli componenti del Consiglio di Amministrazione

Presidente

Il Presidente ha il potere di compiere, con firma singola, tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'eccezione di quelli riservati all'Assemblea e al Consiglio di Amministrazione.



Indice

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2020	9
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.2020	23
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO	30
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2020	90
BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31.12.2020	91
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	99



PAGINA IN BIANCO



RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2020

PREMESSA

La presente Relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato e al Bilancio separato della Vianini SpA (di seguito anche “Il Gruppo”) al 31 dicembre 2020, predisposti in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), agli International Accounting Standards (IAS) ed alle interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea (in seguito “IFRS”).

La presente Relazione va letta congiuntamente ai Prospetti contabili ed alle relative Note esplicative, che costituiscono il Bilancio consolidato ed il Bilancio separato relativi all’esercizio 2020.

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Implicazioni sulla diffusione della pandemia Covid-19

Nel corso del 2020 l’attività di locazione esercitata dal Gruppo ha risentito degli effetti della pandemia da Covid-19 ed in particolare delle conseguenti misure restrittive poste in essere da parte delle autorità pubbliche per il suo contenimento che hanno inciso sui volumi delle transazioni, sia per effetto della sospensione per circa tre mesi dell’attività di commercializzazione che per la limitata mobilità della potenziale clientela. Nonostante le suddette criticità derivanti dalla pandemia, il Gruppo ha comunque incrementato il numero dei contratti di locazione attivi rispetto al 31 dicembre 2019.

Il Gruppo ha agito tempestivamente monitorando gli effetti sia in termini di ricavi che di solvibilità dei crediti e mettendo in atto interventi mirati a garantire la salute e la sicurezza della propria forza lavoro.

Situazione del Gruppo ed andamento della gestione

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2020 con il confronto dei dati dell’esercizio precedente:



<i>valori in migliaia di euro</i>	2020	2019	Variazione	Variazione %
Ricavi operativi	8.719	12.481	(3.762)	(30,1%)
Costi operativi	(4.113)	(4.593)	480	10,5%
Costi per materie prime	(15)	(3)	(12)	n.a.
Costo del lavoro	(388)	(381)	(7)	(1,8%)
Altri costi operativi	(3.710)	(4.209)	499	11,9%
Margine Operativo Lordo	4.606	7.888	(3.282)	(41,6%)
Ammortamenti, accantonamenti e sval.	(63)	(1.329)	1.266	95,3%
Reddito Operativo	4.543	6.559	(2.016)	(30,7%)
Proventi finanziari	554	4.015	(3.461)	86,2%
Oneri finanziari	(4.121)	(6.445)	2.324	36,1%
Risultato Gestione Finanziaria	(3.567)	(2.430)	(1.137)	(46,8%)
Risultato ante imposte	976	4.129	(3.153)	(76,4%)
Imposte	(551)	(1.720)	1.169	68,0%
Risultato delle Attività Continuative	425	2.409	(1.984)	(82,4%)
Risultato delle attività cedute o cessate	-	(87)	87	n.a.
Risultato del periodo	425	2.322	(1.897)	(81,7%)
Quota delle minoranze	-	-	-	n.a.
Risultato di competenza del Gruppo	425	2.322	(1.897)	(81,7%)

Il Gruppo Vianini chiude l'esercizio 2020 con un risultato positivo pari a 425 mila euro (2,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019). Il Gruppo Domus contribuisce a tale risultato per 1,3 milioni di euro.

I ricavi operativi, pari a 8,7 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi per 7,0 milioni di euro (6,4 milioni di euro al 31 dicembre 2019).

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 4,6 milioni di euro (7,9 milioni di euro al 31 dicembre 2019); l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 5,7 milioni di euro (9,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 3,6 milioni di euro (negativo per 2,4 milioni di euro nell'esercizio 2019), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Si evidenzia che tra i proventi



finanziari dell'esercizio 2020, in accordo a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9, sono presenti 554 mila di euro (4 milioni nel 2019) relativi all'effetto positivo della rinegoziazione del tasso di alcuni contratti di finanziamento in essere.

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2020 è il seguente:

<i>in migliaia di Euro</i>	31.12.2020	31.12.2019
Attività finanziarie correnti	-	1
Disp.liquide e mezzi equivalenti	1.975	7.278
Passività finanziarie non correnti	(161.771)	(160.524)
Passività finanziarie correnti	(4.888)	(15.853)
Indebitamento finanziario Netto¹	(164.686)	(169.098)

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 164,7 milioni di euro (169,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019), di cui 153,6 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività del Gruppo Domus e risulta in miglioramento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto del flusso di cassa operativo.

Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo è passato da 109,2 milioni di euro al 31 dicembre 2019 a 109,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020; l'incremento è attribuibile al risultato dell'esercizio.

Di seguito vengono riportati gli indici di bilancio ritenuti maggiormente significativi per il controllo della gestione aziendale:

	2020	2019
Equity Ratio (<i>Patrimonio Netto/totale attivo</i>)	0,4	0,4
Indice di struttura 1° (<i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i>)	0,4	0,4
Indice di liquidità (<i>Attività correnti/Passività correnti</i>)	1,0	0,9
ROI (<i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i>)*	1,6	2,2
ROE (<i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i>)*	0,4	2,2

* valore percentuale

¹ Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata dalla Raccomandazione ESMA del 10 febbraio 2005 è evidenziata nella nota 28 delle Note Esplicative al bilancio consolidato a cui si rinvia.



Gli indici patrimoniali e finanziari evidenziano una solidità patrimoniale ed una buona capacità di far fronte agli impegni a breve scadenza utilizzando fonti a breve scadenza.

Gli indici economici risultano in diminuzione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, principalmente per effetto della diminuzione della redditività operativa e della redditività relativa alla gestione finanziaria, come già evidenziato in precedenza.

Rapporti con imprese correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti “correlate”, così come definite dal Principio Contabile IAS 24, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati, e nell’interesse del Gruppo.

Inoltre si precisa che, nell’esercizio in esame, la Capogruppo, sulla base del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate, adottato con delibera n.17221 del 12 marzo 2010, non ha concluso operazioni di maggior rilevanza né operazioni ordinarie rilevanti, come definite dal Regolamento stesso, tali da richiedere comunicazioni all’Autorità di Vigilanza.

Le altre informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2020 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 24 del Bilancio consolidato.

Gestione dei rischi

L’attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all’attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di mercato, rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari. La gestione dei rischi finanziari è svolta nell’ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.

- *Rischio di mercato*

Il Rischio di mercato è legato all’oscillazione dei fair value degli investimenti immobiliari. Gli investimenti immobiliari del gruppo sono valutati al fair value e le relative



variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale italiano ed in particolare quello romano; l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2020, anche alla luce dell'impatto della pandemia da Covid-19, sul presupposto di una criticità del mercato congiunturale e non strutturale, si è confermato sostanzialmente stabile.

- *Rischio di liquidità*

Il Rischio di liquidità fa riferimento alle disponibilità di risorse finanziarie, all'accesso al mercato del credito e degli strumenti finanziari in generale. In particolare i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono gestite con l'obiettivo di garantire un'efficace ed un'efficiente gestione delle risorse finanziarie. Il Gruppo soddisfa i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti attraverso i flussi generati costantemente dall'attività operativa oltre all'utilizzo delle linee di credito a disposizione. L'indice di liquidità, inoltre, in miglioramento rispetto allo scorso anno, mostra un'adeguata capacità del Gruppo di far fronte alle passività a breve termine. Nel corso dell'anno il Gruppo, nonostante abbia operato in un contesto complesso influenzato dalla pandemia, non ha riscontrato criticità relative alla liquidità. Inoltre, in continuità con quanto già fatto nel 2019, il Gruppo ha proseguito la sua attività di rinegoziazione di alcuni finanziamenti in essere con l'obiettivo di ottenere condizioni economiche e finanziarie migliorative.

- *Rischio di credito*

Il rischio di credito è minimizzato tramite un'attività preventiva di credit check che consiste nella verifica dell'affidabilità e solvibilità di tutti i clienti che richiedono la locazione di immobili. Tale controllo viene effettuato in fase di accettazione del cliente stesso con l'ausilio di fonti dati esterne ed interne. Il Gruppo effettua tempestive attività post acquisizione mirate al recupero crediti, quali:

- azioni di sollecito verso i clienti;
- azioni di recupero credito scaduto diversificate per strategia, portafoglio e profilo cliente;
- misurazione e monitoraggio dello stato dei crediti tramite strumenti di reportistica.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.



- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

Il Rischio di variazione dei flussi finanziari riguarda le variabilità dei flussi finanziari a seguito delle oscillazioni dei tassi di interesse sul mercato. Il Gruppo risulta esposto a tale rischio in quanto parte dei finanziamenti in essere, prevalentemente accesi dalle società controllate, sono a tasso variabile nei confronti di enti creditizi. I rischi connessi al mercato dei capitali sono attentamente monitorati in modo da poter intervenire con la necessaria tempestività in caso di modifica delle condizioni del mercato.

I debiti finanziari a tasso variabile al 31 dicembre 2020 ammontano a 158 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

- *Rischio ambiente e sicurezza*

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge.

A seguito dell'emergenza Covid 19, le Società del Gruppo hanno in primo luogo valutato i rischi di contagio in azienda e hanno tempestivamente posto in essere azioni volte principalmente ad assicurare la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori. Le società hanno adottato misure di prevenzione per limitare la diffusione del contagio quali ad esempio il ricorso, per quanto possibile, al telelavoro e se necessario, la sospensione delle attività. Inoltre le Società hanno elaborato protocolli ad hoc che contengono le indicazioni per gestire l'operatività, assicurando la piena tutela della salute delle persone e in linea con le indicazioni fornite dal Governo. Infine le società del Gruppo, in applicazione alle norme di prevenzione e diffusione del Covid 19 nonché dei protocolli aziendali vigenti, hanno predisposto per i dipendenti e collaboratori cicli periodici di Test Rapidi di Tampone antigenico in grado di rilevare la carica virale del virus SARS-CoV-2, responsabile della malattia Covid 19.

Altre informazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio 2020 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 unità nel 2019) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri. La media degli addetti nei dodici mesi del 2020 risulta essere di 6 unità (6 unità nel 2019).



Nel corso dell'esercizio le Società del Gruppo non hanno effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Per l'informativa per settori di attività, con riferimento ai ricavi, ai costi e agli investimenti, si rinvia alle Note esplicative al Bilancio consolidato.

In allegato alla presente Relazione viene fornito il prospetto di raccordo fra il Risultato del periodo ed il Patrimonio Netto di Gruppo con gli analoghi valori della Capogruppo come richiesto dalla Comunicazione della Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006.

Principali incertezze e continuità aziendale

Oltre a quanto evidenziato nel paragrafo dedicato ai rischi aziendali, non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale. Il Gruppo non ha avuto impatti significativi conseguenti il Covid-19, è dotato di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo, compatibilmente con le misure restrittive adottate dalle autorità pubbliche per il contenimento della pandemia da Covid-19, prosegue l'attività di locazione.

A tal fine si precisa che, nonostante le criticità macroeconomiche derivanti dalla pandemia da Covid-19, il segmento residenziale in cui opera il Gruppo Vianini, mostrando ricadute nel volume delle transazioni ma meno nei prezzi, si posiziona tra i comparti più resilienti e solidi del mercato immobiliare come confermato anche dalle valutazioni dei fair value degli immobili, redatte da esperti indipendenti.

Il Gruppo persegue pertanto l'obiettivo di consolidare il portafoglio clienti esistente e di incrementarne i volumi.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



INFORMAZIONI SULLA CAPOGRUPPO

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico al 31 dicembre 2020 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente.

<i>Valori in migliaia di euro</i>	2020	2019	Var.	Var. %
Ricavi Operativi	25	47	(22)	(46,8%)
Costi del Personale	(144)	(144)	-	0,0%
Altri Costi operativi	(983)	(1.104)	121	11,0%
Totale Costi Operativi	(1.127)	(1.248)	121	9,7%
Margine Operativo Lordo	(1.102)	(1.201)	99	8,2%
Amm.,Accantonamenti e Svalutazioni	35	(401)	436	n.a.
Risultato Operativo	(1.067)	(1.602)	535	33,4%
Oneri finanziari	(67)	(70)	3	4,3%
Risultato della Gestione Finanziaria	(67)	(70)	3	4,3%
Risultato ante Imposte	(1.134)	(1.672)	538	32,2%
Imposte	235	396	(161)	(40,7%)
Risultato delle attività continuative	(899)	(1.276)	377	29,5%
Risultato dell'esercizio	(899)	(1.276)	377	29,5%

Il Risultato Operativo della Vianini SpA non ha avuto effetti significativi legati alla pandemia da Covid-19 essendo essenzialmente composto dagli oneri legati alla gestione degli stabilimenti inattivi di proprietà della Società oltre ai costi generali di struttura.

Il Risultato della gestione finanziaria è negativo per 67 mila euro (negativo per 70 mila euro al 31 dicembre 2019).

Il Bilancio separato al 31 dicembre 2020 della Vianini SpA rileva una perdita di 899 mila euro (perdita di 1,3 milioni di euro del 31 dicembre 2019).

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2020, pari a 83,4 milioni di euro, si decrementa rispetto all'esercizio precedente (84,3 milioni di euro al 31 dicembre 2019) per effetto della perdita d'esercizio.

L'Indebitamento Finanziario Netto è il seguente:



<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Attività finanziarie correnti	103	109
Disp. Liquide e mezzi equivalenti	324	4
Passività finanziarie non correnti	(4.982)	-
Passività finanziarie correnti	(6.466)	(10.562)
Posizione finanziaria netta²	(11.021)	(10.449)
(Indebitamento Finanziario Netto)		

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2020, pari a 11 milioni di euro, risulta in aumento di 572 mila di euro rispetto ai 10,4 milioni registrati al 31 dicembre 2019 principalmente per effetto dell'andamento negativo del flusso di cassa derivante dalle attività operative.

Rapporti con imprese correlate

Le informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2020 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 21 del Bilancio d'esercizio.

Si precisa che, le altre operazioni effettuate con "parti correlate" così come definite dal Principio Contabile IAS 24, rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e della connessa attività finanziaria e sono regolate a condizioni di mercato.

Corporate Governance

L'Assemblea degli Azionisti del 23 Aprile 2020 ha nominato, per il triennio 2020-2022, quali componenti il Consiglio di Amministrazione, Elena De Simone, Marco Longo, Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso, Malwina Kozikowska, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin, Lupo Rattazzi e, quali componenti il Collegio dei Sindaci, Alberto De Nigro, Presidente, Giampiero Tasco e Fabiana Flamini sindaci effettivi. I Consiglieri Marco Longo, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin e Lupo Rattazzi hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza.

² Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata nella Comunicazione della Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 che rinvia alla Raccomandazione dell'European Securities and Markets Authority - ESMA (ex CESR) del 10 febbraio 2005 è evidenziata nelle Note esplicative n. 24 al Bilancio d'esercizio cui si rinvia



Il Consiglio di Amministrazione in data 6 maggio 2020 ha confermato Presidente l'avv. Elena De Simone.

Nella stessa riunione il Consiglio ha confermato anche per il 2020 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società al Dott. Rosario Testa. Infine il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali componenti dell'Organismo di Vigilanza nominato per il triennio 2020-2022, ai sensi del D. Lgs. 231/2001 in materia di responsabilità degli Enti, il Prof. Mario Venezia e la dott.ssa Francesca Fabbi.

Per una più completa informativa sul sistema di Corporate Governance di Vianini SpA e sull'assetto proprietario, come richiesto dall'art. 123 bis del Testo Unico della Finanza, si rinvia alla "Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti proprietari", predisposta tenuto conto delle indicazioni e delle raccomandazioni di Borsa Italiana SpA e pubblicata come previsto dall'art. 89 bis del Regolamento Emittenti e consultabile sul sito Internet della società <http://www.vianinispacom/assemblea-azionisti/2021/>.

L'Assemblea del 23 aprile 2020 ha nominato, su raccomandazione del Collegio Sindacale, la società PriceWaterhouseCoopers SpA quale revisore legale dei conti per il periodo 2022 –2030

Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad approvare la nuova Procedura Operazioni con Parti Correlate, aggiornata per recepire le modifiche introdotte dalla delibera Consob 21624 del 10 dicembre 2020.

Altre informazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio 2020 Vianini Spa contava alle proprie dipendenze 1 sola unità (1 unità nel 2019) con la qualifica di dirigente. La media degli addetti nei dodici mesi del 2020 risulta essere di 1 unità (1 unità nel 2019).

È messa a disposizione presso la sede sociale e sul sito Internet della società <http://www.vianinispacom/assemblea-azionisti/2020/>, la Relazione sulla Remunerazione nella quale, come richiesto dall'art.123 ter del Testo Unico, sono riportate le informazioni riguardanti la politica adottata dalla Società circa la remunerazione e i compensi corrisposti ai componenti l'organo di amministrazione e controllo e le informazioni sulle partecipazioni detenute dagli stessi.



La Società non possiede né direttamente né indirettamente azioni proprie e/o della propria controllante e non ha acquisito o ceduto, nel corso dell'esercizio azioni proprie né azioni della propria controllante.

La Società Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi della normativa vigente avendo completa autonomia sulle decisioni prese dal proprio organo amministrativo.

Si informa che Vianini S.p.A. non ha predisposto la Dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del D.lgs n.254/16 poiché durante l'esercizio finanziario 2020 non ha superato i parametri indicati all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. 254/2016.



Proposte all'Assemblea

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto di Variazione del Patrimonio Netto, dal Rendiconto finanziario e dalle relative Note esplicative, nonché i relativi allegati e la relazione sull'andamento della gestione.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 899.028.

Il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323,22 euro corrispondente a 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 24 maggio 2021 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 25 maggio 2021 ai fini della legittimazione al pagamento degli utili e di fissare la data di pagamento del dividendo, al netto della ritenuta di legge in quanto applicabile, a partire dal 26 maggio 2021 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

Roma, 8 marzo 2021

P. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente

Elena De Simone



PROSPETTO DI RACCORDO TRA RISULTATO DEL PERIODO E PATRIMONIO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E GLI ANALOGHI DATI CONSOLIDATI

	31.12.2020	
	Risultato del periodo	Patrimonio Netto
Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo della società controllante	(899)	83.373
Effetto del consolidamento delle società controllate	4.168	26.212
Eliminazione dividendi	(3.000)	-
Altre variazioni	156	(16)
Attribuzione alle minoranze delle quote di loro competenza	-	-
Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato	425	109.569



VIANINI SpA



BILANCIO CONSOLIDATO

31 dicembre 2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'	note	31.12.2020	31.12.2019
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	1	10	18
Immobili, impianti e macchinari	2	2.165	2.055
Investimenti immobiliari	3	276.220	276.420
Partecipazioni e titoli non correnti	4	1	1
Attività finanziarie non correnti	5	-	3
Imposte differite attive	6	2.238	3.014
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		280.634	281.511
Rimanenze	7	3.029	3.224
Crediti commerciali	8	2.363	7.400
di cui verso parti correlate		179	5.431
Attività finanziarie correnti		-	1
Attività per imposte correnti	6	423	545
Altre attività correnti	9	2.505	3.011
di cui verso parti correlate		2.304	2.724
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	1.975	7.278
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		10.295	21.459
TOTALE ATTIVITA'		290.929	302.970



SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

Patrimonio Netto e Passività	note	31.12.2020	31.12.2019
<i>in migliaia di euro</i>			
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		79.039	76.726
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		425	2.322
Patrimonio Netto del Gruppo		109.569	109.153
Patrimonio Netto di azionisti Terzi		-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11	109.569	109.153
Benefici ai dipendenti	12	91	61
Passività finanziarie non correnti	13	161.771	160.524
di cui verso parti correlate		-	21
Fondi non correnti	14	707	1.414
Imposte differite passive	6	8.605	8.686
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		171.174	170.685
Fondi correnti	14	880	1.210
Debiti commerciali	15	1.047	2.862
di cui verso parti correlate		384	2.035
Passività finanziarie correnti	13	4.888	15.853
di cui verso parti correlate		21	1.210
Debiti per imposte correnti	6	571	577
Altre passività correnti	16	2.800	2.630
di cui verso parti correlate		220	15
TOTALE PASSIVITA'CORRENTI		10.186	23.132
TOTALE PASSIVITA'		181.360	193.817
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		290.929	302.970



CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	note	2020	2019
<i>in migliaia di euro</i>			
Ricavi derivanti da contratto <i>di cui verso parti correlate</i>		7.984 830	13.320 5.185
Variazione rimanenze		(243)	(1.745)
Altri ricavi <i>di cui verso parti correlate</i>		978 58	906 72
TOTALE RICAVI OPERATIVI	17	8.719	12.481
Costi per materie prime	18	(15)	(3)
Costi del Personale	12	(388)	(381)
Altri Costi operativi <i>di cui verso parti correlate</i>	18	(3.710) (265)	(4.209) (306)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(4.113)	(4.593)
MARGINE OPERATIVO LORDO		4.606	7.888
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	19	(63)	(1.329)
RISULTATO OPERATIVO		4.543	6.559
Proventi Finanziari		554	4.015
Oneri Finanziari <i>di cui verso parti correlate</i>		(4.121) (5)	(6.445) (170)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	20	(3.567)	(2.430)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		976	4.129
Imposte	6	(551)	(1.720)
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE		425	2.409
Risultato delle attività operative cessate <i>di cui verso parti correlate</i>	21	- -	(87) (125)
RISULTATO DEL PERIODO		425	2.322
Soci controllanti		425	2.322
Interessenze di pertinenza di terzi		-	0
Utile (perdita) base e diluito per azione	22	0,014	0,077
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività continuative</i>		0,014	0,080
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate</i>		0,000	(0,003)



Conto Economico Complessivo Consolidato

(in migliaia di euro)

	NOTE	2020	2019
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico		425	2.322
Altre componenti del conto economico complessivo:			
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio			
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	23	(9)	(458)
Totale altre componenti del conto economico complessivo		(9)	(458)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio		416	1.864
<u>Attribuibile a :</u>			
Soci della Controllante		416	1.864
<i>di cui utile da attività continuative</i>		416	1.951
<i>di cui utile da attività cedute o cessate</i>		0	(87)
Interessenze di pertinenza di terzi		-	0



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>in migliaia di euro</i>	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2019	30.105	4.264	38.255	26.878	1.871	101.373	60.328	161.701
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.871	(1.871)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
Variazione perimetro di consolidamento				7.722		7.722	(60.328)	(52.606)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	7.787	(1.871)	5.916	(60.328)	(54.412)
Variazione riserva fair value derivati				(458)		(458)		(458)
Risultato del periodo					2.322	2.322		2.322
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(458)	2.322	1.864	-	1.864
Saldo al 31 dicembre 2019	30.105	4.264	38.255	34.207	2.322	109.153	-	109.153
Saldo al 1 gennaio 2020	30.105	4.264	38.255	34.207	2.322	109.153	-	109.153
Risultato esercizio precedente a nuovo				2.322	(2.322)	-		-
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	2.322	(2.322)	-	-	-
Variazione riserva fair value derivati				(9)		(9)		(9)
Risultato del periodo					425	425		425
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(9)	425	416	-	416
Saldo al 31 dicembre 2020	30.105	4.264	38.255	36.520	425	109.569	-	109.569



RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	Nota	2020	2019
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	10	7.278	6.397
Utile (Perdita) dell'esercizio		425	2.322
Ammortamenti	19	151	151
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	19	243	828
(Rivalutazione) investimenti immobiliari		0	(104)
Risultato della gestione finanziaria	20	3.567	2.430
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		(11)	42
Imposte	6	551	1.720
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti		30	21
Variazione Fondi non correnti/correnti		(943)	(296)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.		4.013	7.114
(Incremento) Decremento Rimanenze		194	14.096
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali		4.795	(227)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali		(1.815)	(237)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr		678	(143)
Variazioni imposte correnti e differite		164	620
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		8.029	21.223
Interessi incassati		-	-
Interessi pagati		(3.428)	(6.441)
Imposte pagate		-	-
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE		4.601	14.782
Investimenti in Attività Immateriali		0	(6)
Investimenti in Attività Materiali		(257)	(447)
Realizzo Vendita Attività materiali		216	501
Variazioni Attività Fin. non correnti		3	-
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		(38)	48
Variazioni Passività Fin. non correnti		1.704	(14.275)
Variazioni Passività Fin. correnti		(11.570)	2.132
Dividendi Distribuiti		0	(1.806)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE		(9.866)	(13.949)
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti		-	-
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti		(5.303)	881
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	10	1.975	7.278

PAGINA IN BIANCO





VIANINI SpA

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO
31 dicembre 2020

PAGINA IN BIANCO





Informazioni generali

Il Gruppo Vianini opera principalmente nel settore immobiliare con un portafoglio di unità abitative site in Roma prevalentemente destinate alla locazione.

La Vianini SpA (la Capogruppo) è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via di San Nicola da Tolentino 18, con durata fino al 31 dicembre 2100.

Alla data della presente relazione, l'azionista in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 31 dicembre 2020 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 è:

- Francesco Gaetano Caltagirone 24.299.169 azioni (80,48%):

La predetta partecipazione è detenuta:

- Direttamente 52.000 azioni (0,173%);
- Indirettamente tramite le società:

Caltagirone SpA: 16.299.374 azioni (54,141%)

Capitolium SpA: 7.877.795 azioni (26,166%)

Il presente Bilancio consolidato del Gruppo Vianini è stato autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 8 marzo 2021.

Alla data di predisposizione del presente bilancio, la controllante ultima è la FGC SpA, per effetto delle azioni detenute tramite proprie controllate.

Conformità ai principi contabili IFRS/IAS

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, redatto sul presupposto della continuità aziendale della Capogruppo e delle imprese controllate, è stato predisposto ai sensi degli artt. 2 e 3 del D.Lgs 38/2005 ed in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data di bilancio, nonché ai precedenti International Accounting Standard (IAS). Per semplicità l'insieme di tutti i principi e delle interpretazioni è di seguito definito con "IFRS". Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto delle disposizioni dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 febbraio 2005 n. 38, delle disposizioni del Codice Civile, delle Delibere della Consob n. 15519 ("Disposizioni in materia di schemi di bilancio da emanare in attuazione dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo n. 38/2005") e n. 15520 ("Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante norme di attuazione del



decreto legislativo n. 58/1998”) entrambe del 27 luglio 2006, nonché della Comunicazione della Consob 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”).

Base di presentazione

CRITERI DI PRESENTAZIONE

Il Bilancio consolidato è costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle relative Note esplicative.

Relativamente alla presentazione di tali schemi il Gruppo ha operato le seguenti scelte:

- la Situazione Patrimoniale-Finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- il Conto Economico è classificato in base alla natura dei costi;
- il Conto Economico Complessivo, partendo dal risultato di esercizio, espone l’effetto degli utili e delle perdite rilevati direttamente a Patrimonio Netto;
- il Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto è presentato in base al metodo delle variazioni di patrimonio;
- il Rendiconto Finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Il criterio generale adottato è il costo storico ad eccezione delle voci di bilancio rilevate e misurate al *fair value* in base a specifici IFRS come descritto nei criteri di valutazione esposti di seguito.

Si precisa, inoltre, che con il termine “corrente” s’intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per “non corrente” i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel “Framework for the preparation and presentation of financial statements” e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 19.

Si ricorda che la Consob con Delibera n. 15519 del 27 luglio 2006 ha richiesto che nei citati prospetti di bilancio vengano evidenziate, qualora di importo significativo, sotto-voci aggiuntive a quelle già specificatamente richieste dallo IAS 1 e negli altri principi internazionali al fine di evidenziare distintamente dalle voci di riferimento gli ammontari delle posizioni e delle transazioni con parti correlate, nonché relativamente al Conto Economico, i componenti positivi o negativi di reddito derivanti da operazioni non ricorrenti o inusuali.



Le attività e passività sono esposte separatamente e senza operare compensazioni.

Il Bilancio consolidato è presentato in migliaia di euro e tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, tranne quando diversamente indicato.

I principi e criteri contabili applicati nel presente Bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del Bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019, ad eccezione di quanto riportato in seguito.

È presentato inoltre il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 della Capogruppo Vianini SpA, predisposto secondo gli IFRS come sopra definiti.

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo

a) A partire dal 1° Gennaio 2020, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- Modifiche al *Conceptual Framework for Financial Reporting*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 6 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2075. Le principali modifiche rispetto alla versione del 2010 riguardano un nuovo capitolo in tema di valutazione, migliori definizioni e guidance, in particolare con riferimento alla definizione di passività, e chiarimenti di importanti concetti, come stewardship, prudenza e incertezza nelle valutazioni. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente.
- *Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 10 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2014. L'obiettivo del documento è quello di affinare e di allineare la definizione di "Material" presente in alcuni IFRS, in modo che la stessa sia anche coerente con il nuovo *Conceptual Framework for Financial Reporting* approvato a Marzo 2018 ed omologato dall'UE in data 6 dicembre 2019. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente.
- *Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest rate benchmark reform*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n. 34. L'obiettivo del documento è quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, 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, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 e all'IFRS 7,



introducendo 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. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente.

- *Amendment to IFRS 3 Business Combinations*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 21 Aprile 2020 con il Regolamento n. 551. Tale documento ha introdotto una definizione di business molto più restrittiva rispetto a quella contenuta nella precedente versione dell'IFRS 3, nonché un percorso logico da seguire per verificare se una transazione è configurabile come una “*business combination*” o una semplice acquisizione di un asset. L'emendamento dovrà essere applicato alle acquisizioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2020.
- *Amendments to IFRS 16 Leases Covid-19 Related Rent Concessions*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 9 Ottobre 2020 con il Regolamento n. 1434. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse alla pandemia da Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di *lease modification* dell'IFRS 16. Pertanto, i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. La modifica è applicabile ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020, con possibilità di applicazione anticipata al 1° gennaio 2020.

L'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2020 non ha comportato effetti.

b) Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2020 e non adottati anticipatamente dal Gruppo:

- In data 27 Agosto 2020 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2*”, con l'obiettivo di modificare gli standard esistenti impattati dalla riforma per inserire alcuni espedienti pratici e alcune agevolazioni al fine di limitare gli impatti contabili derivanti dalla riforma degli IBOR. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.25 del 13 gennaio 2021, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2021.
- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IFRS 4 Contracts – deferral of IFRS 9*” con l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti applicativi dell'IFRS 9 in attesa della definitiva applicazione dell'IFRS 17. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il



Regolamento n.2097 del 16 dicembre 2020, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2021.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria del Gruppo sono in corso di approfondimenti e valutazione.

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati da parte dell'Unione Europea:

Alla data di approvazione del presente bilancio consolidato, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione Europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, alcuni ancora in fase di consultazione, tra i quali si segnala quanto segue:

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 17 *Insurance Contracts*, che sostituisce l'attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. Inoltre, in data 25 giugno 2020, lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IFRS 17*" che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2023. Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 1. Il documento "*Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche inizialmente sarebbero dovute entrare in vigore dal 1° gennaio 2022, tuttavia lo IASB, con un secondo documento pubblicato in data 15 luglio 2020, ne ha differito l'entrata in vigore al 1° gennaio 2023. È



consentita l'applicazione anticipata. Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato il processo di omologazione è ancora in corso.

- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets as well as Annual Improvements 2018-2020*” con l’obiettivo di apportare alcuni specifici miglioramenti a tali principi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2022. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies*”, con l’obiettivo di migliorare l’informativa fornita circa i principi contabili e i criteri di valutazione adottati al fine di fornire agli utilizzatori del bilancio informazioni maggiormente utili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023. È consentita l’applicazione anticipata.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimate and Errors: Definition of Accounting Estimates*”, con l’obiettivo di distinguere i cambiamenti di principi contabili dai cambiamenti di stime contabili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023. È consentita l’applicazione anticipata.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull’informativa finanziaria del Gruppo sono in corso di approfondimento e valutazione.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

Area di consolidamento

Società controllate

L’area di consolidamento include la capogruppo Vianini SpA e tutte le società controllate direttamente e indirettamente dalla stessa (di seguito anche il “Gruppo”).



L'elenco delle società controllate incluse nell'area di consolidamento è il seguente:

	Sede	2020	2019
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Ind 2004 Srl	Italia	99,99%	99,99%
Vianini Energia Srl	Italia	100%	100%
Domus Italia Spa	Italia	100%	100%
Domus Roma 15 Srl (1)	Italia	100%	100%

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

Procedure di consolidamento

Le società controllate sono consolidate secondo il metodo integrale. I criteri adottati per il consolidamento integrale sono i seguenti:

- le attività e le passività, gli oneri e i proventi delle entità consolidate integralmente sono assunti linea per linea, attribuendo ai soci di minoranza, ove applicabile, la quota di Patrimonio Netto e del Risultato netto del periodo di loro spettanza; tali quote sono evidenziate separatamente nell'ambito del Patrimonio Netto e del Conto Economico Complessivo Consolidato;
- le transazioni e i saldi infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati verso terzi derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono eliminati al netto del relativo effetto fiscale, se significativo. Le perdite non realizzate non sono eliminate, qualora la transazione fornisca evidenza di una riduzione di valore dell'attività trasferita;
- gli utili o le perdite derivanti dalle cessioni di quote di società consolidate sono imputati a Patrimonio Netto di Gruppo come transazioni con gli azionisti per l'ammontare corrispondente alla differenza fra il prezzo di vendita e la corrispondente frazione del Patrimonio Netto consolidato ceduta. Nel caso in cui la cessione determini perdita del controllo e quindi il deconsolidamento della partecipazione, la differenza tra il prezzo di vendita e la corrispondente quota di Patrimonio Netto consolidato ceduta deve essere rilevata come utile o perdita al Conto Economico.

Società controllate

Per società controllate si intendono tutte le società su cui il Gruppo è esposto a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con le stesse e nel contempo ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio



potere su tali entità. Nel valutare l'esistenza del controllo si prendono in considerazione anche i diritti di voto potenziali.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere.

I bilanci oggetto di consolidamento sono redatti al 31 dicembre, data di riferimento del Bilancio consolidato, e sono generalmente quelli appositamente predisposti e approvati dagli Organi Amministrativi delle singole società, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo.

Non sono incluse nel Bilancio consolidato le controllate inattive o che generano un volume di affari non significativo, in quanto la loro incidenza sui valori del Bilancio consolidato del Gruppo non è rilevante. Le società controllate escluse dall'area di consolidamento sono valutate al costo, ridotto per perdite di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nel futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

Società collegate

Le società collegate sono le imprese nelle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole, che si presume sussistere quando la partecipazione è compresa tra il 20% e il 50% dei diritti di voto.

Le entità soggette a controllo congiunto (*joint venture*) sono caratterizzate dalla presenza di un accordo contrattuale in base al quale le decisioni concernenti le attività rilevanti a questo correlate richiedono il consenso unanime dei partecipanti all'accordo.

Le partecipazioni in società collegate e le entità soggette a controllo congiunto sono valutate con il metodo del Patrimonio Netto e sono inizialmente iscritte al costo.

Il metodo del Patrimonio Netto è di seguito descritto:

- il valore contabile di tali partecipazioni risulta allineato al Patrimonio Netto e comprende l'iscrizione dei maggiori valori attribuiti alle attività e alle passività e dell'eventuale avviamento individuati al momento dell'acquisizione;
- gli utili o le perdite di pertinenza del Gruppo sono contabilizzati dalla data in cui l'influenza notevole o il controllo congiunto ha avuto inizio e fino alla data in cui l'influenza notevole o il controllo congiunto cessa; nel caso in cui, per effetto delle perdite, la società valutata con il metodo in oggetto evidenzia un Patrimonio Netto negativo, il valore di carico della partecipazione è annullato e l'eventuale eccedenza di pertinenza del Gruppo, laddove quest'ultimo si sia impegnato ad adempiere a obbligazioni legali o implicite dell'impresa partecipata, o comunque a



coprirne le perdite, è rilevata in un apposito fondo; le variazioni patrimoniali delle società valutate con il metodo del Patrimonio Netto non rappresentate dal risultato di Conto Economico sono contabilizzate direttamente a rettifica delle riserve di Patrimonio Netto;

- gli utili e le perdite significative non realizzati generati su operazioni poste in essere tra la Capogruppo/società controllate e la partecipata valutata con il metodo del Patrimonio Netto sono eliminati in funzione del valore della quota di partecipazione del Gruppo nella partecipata stessa; le perdite non realizzate sono eliminate, a eccezione del caso in cui esse siano rappresentative di riduzione di valore.

L'elenco delle collegate è fornito in allegato.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali a vita utile definita

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, chiaramente identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri.

Tali elementi sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all'uso. Per ciascuna attività immateriale al momento di prima rilevazione viene determinata la vita utile; nel caso in cui, sulla base di un'analisi di tutti i fattori rilevanti, non è prevedibile un limite al periodo in cui ci si attende che si genereranno flussi di cassa in entrata per il Gruppo l'attività immateriale viene considerata a vita utile indefinita. La stima della vita utile è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della vita utile. Nell'esercizio in cui l'attività immateriale diviene disponibile per l'uso l'ammortamento è determinato tenendo conto del momento effettivo in cui la condizione si manifesta.



Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività immateriale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili e necessari alla messa in funzione del bene per l'uso per cui è stato acquistato, incrementato, in presenza di obbligazioni attuali, del valore attuale del costo stimato per lo smantellamento e la rimozione dell'attività.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene, sono capitalizzati come parte del costo del bene stesso fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso previsto o la vendita.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al Conto Economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività applicando il criterio del *component approach*.

Gli immobili, impianti e macchinari sono esposti al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate in base alle modalità descritte nel seguito. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. La vita utile stimata dei principali immobili, impianti e macchinari è la seguente:

<u>Vita utile dell'attività materiale</u>	
Fabbricati destinati all'industria	25 anni
Impianti antiinquinamento	7 anni
Impianti specifici	6 anni
Attrezzature	4 anni
Mobili e macchine d'ufficio	8 anni
Autoveicoli da trasporto	5 anni
Macchine elettroniche	5 anni

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente



identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del *component approach*.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività materiale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione ed il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Investimenti immobiliari

Gli immobili posseduti al fine di conseguire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambe le motivazioni (diversi da quelli destinati all'uso nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale e da quelli destinati alla vendita, nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale) sono valutati al fair value e non assoggettati ad ammortamento; le variazioni di valore sono imputate a Conto economico.

Il fair value viene determinato sulla base delle seguenti metodologie in funzione della tipologia dell'investimento:

- *market value approach*, ossia sulla base dell'analisi di un campione di transazioni di vendita recenti di proprietà immobiliari identiche, localizzate in prossimità di quelle oggetto della valutazione. Il valore così determinato viene poi rettificato per tener conto delle peculiarità dell'immobile o del terreno (livello 2);
- proiezione dei flussi finanziari attualizzati basati su stime attendibili di flussi finanziari futuri supportate da canoni di locazione e/o di altri contratti esistenti. (livello 3).

Perdite di valore

Periodicamente viene verificata l'esistenza di eventi o cambiamenti di situazione che indichino che il valore di carico degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali a vita definita non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo si procede alla determinazione del loro valore recuperabile e, nel caso in cui il valore netto contabile ecceda il valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.



Il valore recuperabile degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali è rappresentato dal maggiore tra il valore corrente al netto dei costi di dismissione e il loro valore d'uso. Il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'attività o, per le attività che non generano autonomamente flussi finanziari ampiamente indipendenti, dall'insieme di attività che compongono l'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene (*cash generating unit*).

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività.

Una riduzione di valore è riconosciuta nel Conto Economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa *cash generating unit* a cui essa è allocata, è superiore al valore recuperabile: le perdite di valore di *cash generating unit* sono dapprima imputate a riduzione dell'avviamento allocato alla *cash generating*, quindi alle altre attività, in proporzione al relativo valore contabile. Qualora vengano meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata su beni materiali ed immateriali diversi da avviamento, il valore contabile dell'attività viene ripristinato con imputazione a Conto Economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attivo in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal test sia superiore al valore dell'attività oggetto del test allocato alla *cash generating unit* cui la stessa appartiene, l'ammontare residuo è allocato alle attività incluse nella *cash generating unit* in proporzione del loro valore di carico.

Tale allocazione ha come limite minimo l'ammontare più alto tra:

- il relativo *fair value* dell'attività al netto dei costi di dismissione;
- il relativo valore in uso, come sopra definito;
- zero.

Le perdite di valore sono contabilizzate nel Conto Economico nell'apposita voce relativa alle svalutazioni.

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni in imprese diverse da quelle controllate, collegate e *joint venture*, per cui si rimanda all'area di consolidamento (generalmente con una percentuale di possesso inferiore al 20%) sono iscritte, al momento dell'acquisto, nella voce "Partecipazioni e titoli non correnti" inizialmente al costo, rilevato alla data di effettuazione dell'operazione, in



quanto rappresentativo del *fair value*, comprensivo dei costi di transazione direttamente attribuibili alla relativa transazione.

Successivamente alla contabilizzazione iniziale, tali partecipazioni sono valutate al *fair value* con imputazione degli effetti nel Conto Economico in ossequio all'IFRS 9.

Se tali partecipazioni, non di controllo né di collegamento, che non siano quotate in un mercato attivo e per le quali l'impiego di un opportuno modello di valutazione non risulti attendibile sono valutate, comunque, al costo.

Nel caso di partecipazioni valutate al costo, si procede ad una svalutazione con impatto al conto economico laddove siano individuate perdite durevoli di valore. Qualora vengano meno le cause che hanno indotto la svalutazione è necessario ripristinare il valore fino alla concorrenza, al massimo, del costo originario. Tale ripristino viene iscritto a conto economico.

Rimanenze

Le rimanenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo ed il valore netto di presumibile realizzo.

I prodotti finiti rappresentati da immobili e da aree edificabili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, se minore. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Per le altre rimanenze, il costo d'acquisto viene determinato con il metodo del FIFO ed include gli oneri accessori di competenza. Al fine di determinare il valore netto di presumibile realizzo, il valore di eventuali rimanenze obsolete o di lento rigiro viene svalutato in relazione alla previsione di utilizzo/realizzo netto futuro, mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo a riduzione del valore delle rimanenze stesse.

Leasing

Locatario

Individuazione del leasing

Alla data di inizio del contratto (*inception date*, anteriore tra quella di stipula del contratto e quella in cui le parti si impegnano a rispettare i termini contrattuali), e successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società verifica se lo stesso contiene o rappresenta un *leasing*. In particolare, un contratto contiene o rappresenta un *leasing* se trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un bene identificato, per un periodo di tempo



stabilito, in cambio di un corrispettivo. Per valutare se un contratto contiene o rappresenta un leasing la società:

- valuta se, rispetto all'attività identificata, detiene il diritto di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici connessi con il suo utilizzo lungo tutto il periodo di utilizzo;
- verifica se il contratto si riferisce all'utilizzo di una attività specificata, esplicitamente o implicitamente, fisicamente distinta o rappresentante sostanzialmente tutta la capacità di un'attività fisicamente distinta. Se il fornitore ha il diritto sostanziale di sostituzione, l'attività non è identificata;
- verifica se ha il diritto di dirigere l'utilizzo dell'attività. La società ritiene di godere di questo diritto quando ha i diritti per assumere le decisioni che sono le più rilevanti per cambiare la modalità e la finalità di utilizzo dell'attività stessa.

Per i contratti contenenti più componenti, di natura *leasing* e non *leasing*, e quindi rientranti sotto altri principi contabili, occorre separare le singole componenti alle quali applicare i rispettivi principi contabili.

La durata del *leasing* inizia quando il locatore mette il bene a disposizione del locatario (*commencement date*) ed è determinata considerando il periodo non annullabile del contratto, cioè il periodo durante il quale le parti hanno dei diritti e degli obblighi legalmente esecutivi (*enforceable*) e include anche i *rent-free period*. A tale durata si aggiunge:

- il periodo coperto da un'opzione di rinnovo del contratto ("opzione di proroga" o *renewal option*), quando la società è ragionevolmente certa di esercitare tale opzione;
- i periodi successivi alla data di risoluzione ("opzione di risoluzione" o *termination option*), quando la società è ragionevolmente certa di non esercitare tale opzione.

Le opzioni di risoluzione detenute solo dal locatore non sono considerate.

La ragionevole certezza di esercitare o meno un'opzione di proroga o risoluzione prevista dal contratto è verificata dalla società alla data di decorrenza, considerando tutti i fatti e le circostanze che generano un incentivo economico all'esercizio o meno dell'opzione, ed è successivamente riverificata ogni qualvolta si presentino eventi significativi o cambiamenti nelle circostanze che potrebbero incidere sulla sua determinazione, e che sono sotto il controllo della società.

Contabilizzazione del *leasing*

Alla data di decorrenza del *leasing*, la società rileva l'attività per il diritto di utilizzo (*Right of Use* o *RoU*) e la passività del *leasing* (*lease liability*).



L'attività consistente nel diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del *leasing*, rettificato dei pagamenti dovuti per il *leasing* effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al *leasing* ricevuti.

La passività del *leasing* viene valutata al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati alla data di decorrenza. Ai fini dell'attualizzazione la società utilizza, quando possibile e se evincibile dal contratto, il tasso di interesse implicito del *leasing* o, in alternativa, il tasso di finanziamento marginale (*incremental borrowing rate - IBR*). I pagamenti dovuti per il *leasing* inclusi nella valutazione della passività comprendono i pagamenti fissi, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, gli importi che si prevede di pagare a titolo di garanzia sul valore residuo, il prezzo di esercizio di un'opzione di acquisto (che la società ha la ragionevole certezza di esercitare), i pagamenti dovuti in un periodo di rinnovo facoltativo (se la società ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione di rinnovo) e le penalità di risoluzione anticipata (a meno che la società non abbia la ragionevole certezza di non risolvere anticipatamente il *leasing*).

Successivamente, l'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata a quote costanti per l'intera durata del contratto, a meno che il contratto stesso non preveda il trasferimento della proprietà al termine della durata del *leasing* ovvero il costo del *leasing* rifletta il fatto che il locatario eserciterà l'opzione di acquisto. In tale ultima fattispecie l'ammortamento dovrà essere il più breve tra la vita utile del bene e la durata del contratto. Le vite utili stimate delle attività per il diritto di utilizzo sono calcolate secondo il medesimo criterio applicato alle voci di immobilizzazioni di riferimento. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene diminuita delle eventuali perdite per riduzione di valore (*impairment*) e rettificata al fine di riflettere le rimisurazioni della passività del *leasing*.

La passività del *leasing*, successivamente alla valutazione iniziale alla data di decorrenza, è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il *leasing* derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che la società prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la società modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione. Quando la passività del *leasing* viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il



diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, la modifica viene rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, la società espone le attività per il diritto di utilizzo tra le immobilizzazioni, nella stessa voce nella quale sarebbero esposte tali attività, se fossero di proprietà; e le passività del leasing tra le passività finanziarie. A conto economico gli interessi passivi sulle passività del leasing costituiscono una componente degli oneri finanziari e sono esposti separatamente dalle quote di ammortamento delle attività per il diritto di utilizzo.

Locatore

Individuazione del leasing

Alla data di inizio del contratto e, successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società classifica ognuno dei suoi *leasing* "attivi" come *leasing* finanziario o *leasing* operativo. A tal fine, la società valuta in linea generale se il *leasing* trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. In tal caso, il *leasing* è classificato quale finanziario, altrimenti quale operativo. Nell'ambito di tale valutazione, la società considera tra i vari indicatori, se la durata del *leasing* copre la maggior parte della vita economica dell'attività sottostante e/o la presenza o meno di opzioni di acquisto ragionevolmente esercitabili.

Per i contratti contenenti una componente *leasing* e una o più componenti *leasing* e non *leasing*, la società ripartisce il corrispettivo del contratto applicando l'IFRS 15.

Contabilizzazione del leasing

In caso di *leasing finanziario* la società rileva nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria l'attività quale credito ad un valore uguale all'investimento netto nel *leasing*. Per valutare l'investimento netto nel *leasing* la società ricorre al tasso di interesse implicito del *leasing*, definito in modo tale da ricomprendere i costi diretti iniziali. All'investimento netto nel *leasing*, la società applica le disposizioni previste dall'IFRS 9 in tema di eliminazione contabile ed accantonamenti per riduzione di valore.

I proventi finanziari vengono rilevati lungo la durata del *leasing* sulla base di un criterio sistematico.



In caso di *leasing* operativo la società rileva i pagamenti ricevuti come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del *leasing*, nella voce “altri ricavi delle vendite e prestazioni”.

Sub-leasing

Per quanto riguarda i *sub-leasing*, la società, in qualità di locatore intermedio, classifica la sua quota nel *leasing* principale separatamente dal *sub-leasing*. A tal fine, classifica il *sub-leasing* con riferimento all'attività per il diritto di utilizzo derivante dal *leasing* principale, piuttosto che facendo riferimento all'attività sottostante. Se il *leasing* principale è un *leasing* a breve termine che la società ha contabilizzato applicando l'esenzione prevista dal principio e di seguito esposta, il *sub-leasing* è classificato come *leasing* operativo. In presenza di *sub-leasing* il *leasing* principale non è mai considerato di modesto valore.

Strumenti finanziari

Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 prevede specifiche nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Le attività finanziarie sono classificate in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le analisi che un'entità deve svolgere per classificare le attività finanziarie nelle suddette categorie seguono una prima distinzione a seconda se siamo in presenza di un titolo di capitale, un titolo di debito o un derivato.

Tutte le attività finanziarie rappresentate da titoli di capitale sono sempre rilevate al fair value. Nel caso in cui il titolo sia detenuto con finalità di trading, le variazioni di fair value devono essere rilevate a conto economico, mentre per tutti gli altri investimenti l'entità potrà decidere, alla data di rilevazione iniziale, di rilevare successivamente tutte le variazioni di fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo (OCI), esercitando la FVTOCI option. In tal caso, gli importi accumulati a OCI non saranno mai riversati nell'utile/(perdita) dell'esercizio anche in caso di eliminazione contabile dell'investimento. L'applicazione dell'opzione “FVTOCI” è irrevocabile e le riclassifiche tra le tre categorie non sono concesse.

Per quanto riguarda invece la classificazione delle attività finanziarie rappresentate dai crediti e dai titoli di debito, è necessario considerare due elementi:



1. il modello di business adottato dalla società. In particolare:
 - Held to Collect (HTC), modello avente l'obiettivo di possedere l'attività finanziaria per l'incasso dei flussi contrattuali;
 - Held To Collect and Sale (HTC&S), modello avente l'obiettivo sia di incassare i flussi contrattuali derivanti dall'attività finanziaria sia di vendere l'attività finanziaria stessa;
 - altro modello di business diverso dai due precedenti.
2. le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rinvenienti dallo strumento finanziario. In particolare si dovrà verificare se tali flussi di cassa contrattuali sono rappresentati unicamente dal pagamento del capitale e dagli interessi o diversamente includono anche altre componenti. Questa verifica è denominata SPPI Test (Solely Payment of Principal and Interest Test).

L'IFRS 9 fornisce le definizioni di capitale e interessi:

- il capitale è il fair value dell'attività finanziaria all'iscrizione iniziale e tale importo può cambiare nel tempo lungo la vita dello strumento finanziario (ad esempio, tramite rimborsi);
- gli interessi rappresentano, invece, la compensazione per il valore temporale del denaro e il rischio di credito sul capitale residuo.

Un'attività finanziaria rappresentata quindi da titoli di debito potrà essere classificata nelle seguenti categorie:

- 1) Costo ammortizzato quando:
 - a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria esclusivamente per incassare flussi di cassa contrattuali (modello di business HTC).

In questa categoria, gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 2) Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVTOCI) quando:



- a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
- b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria sia per incassare flussi di cassa contrattuali che flussi di cassa generati dalla vendita (modello di business HTC&S).

In tale categoria gli strumenti finanziari classificati sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione.

Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite/(utili) per riduzione di valore e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre variazioni del fair value dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di conto economico complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI saranno riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 3) Fair Value Through Profit Or Loss in via residuale, ossia quando:
 - a. non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
 - b. nel caso in cui si eserciti la fair value option.

Gli strumenti finanziari classificati in tale categoria sono inizialmente e successivamente rilevati al fair value. I costi dell'operazione e le variazioni del fair value sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite per riduzione di valore

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' ('incurred loss') previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderati in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti.

Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici: il "General deterioration method" e il "Simplified approach"; in particolare:

- Il "General deterioration method" richiede la classificazione in tre stage degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell'IFRS 9. I tre stage riflettono il livello di



deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell'ECL;

- Il “Simplified approach” prevede, per i crediti commerciali, contract asset e crediti derivanti da contratti di leasing, l’adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della perdita secondo l’approccio semplificato deve essere lifetime, pertanto non è richiesta la stage allocation. Per tale tipologia, pertanto, i crediti sono suddivisi per cluster omogenei, con riferimenti ai quali sono successivamente determinati, per ogni cluster, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle lifetime expected credit losses utilizzando le informazioni disponibili.

Nei casi in cui trova applicazione il General Deterioration Method, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre stage in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- Stage 1: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: rating) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di impairment. Permangono in stage 1, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (12-month ECL) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di default nei prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 1 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull’asset;
- Stage 2: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di impairment. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l’intera vita attesa dello strumento finanziario (Lifetime ECL). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 2 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull’asset;
- Stage 3: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di impairment alla Data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l’intera vita attesa dello strumento.



Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono contabilizzati al *fair value* e comprendono i depositi bancari ed il denaro in cassa, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

Strumenti finanziari derivati

In linea con quanto previsto dall'IFRS 9, il Gruppo ha deciso in fase di prima applicazione di avvalersi della possibilità di continuare ad applicare le disposizioni di hedge accounting previste dallo IAS 39. Pertanto, le disposizioni relative agli strumenti derivati sono rimaste immutate.

Il Gruppo utilizza strumenti finanziari derivati, utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di tasso.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono valutati e contabilizzati al *fair value*, come stabilito dall'IFRS 9.

Per gli strumenti derivati che soddisfano i requisiti per essere classificati come strumenti di copertura, le successive variazioni del *fair value* sono contabilizzate seguendo gli specifici criteri di seguito indicati.

Nel caso di copertura finalizzate a neutralizzare il rischio di variazioni nei flussi di cassa originati dall'esecuzione futura di obbligazioni contrattualmente definite alla data di riferimento del bilancio (*cash flow hedge*), le variazioni del *fair value* dello strumento derivato registrate successivamente alla prima rilevazione sono contabilizzate, limitatamente alla sola quota efficace, nella voce "Riserve" del patrimonio netto. Quando si manifestano gli effetti economici originati dall'oggetto della copertura, la riserva è riversata a conto economico fra le componenti operative. Se, durante la vita di uno strumento derivato, il manifestarsi dei flussi di cassa previsti e oggetto della copertura non è più considerato altamente probabile, la quota della voce "Riserve" relativa a tale strumento viene immediatamente riversata nel conto economico dell'esercizio. Viceversa, nel caso lo strumento derivato sia ceduto o non sia più qualificabile come strumento di copertura efficace, la parte della voce "Riserve" rappresentativa delle variazioni di *fair value* dello strumento, sino a quel momento rilevata, viene mantenuta quale componente del patrimonio netto ed è riversata a conto economico seguendo il criterio di classificazione sopra descritto, contestualmente al manifestarsi dell'operazione originariamente oggetto della copertura.



Livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione alle attività e passività finanziarie rilevate nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per le attività o per le passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "livello 1" ma che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) per le attività o per le passività;
- livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono osservabili per le attività o per le passività.

Per l'identificazione del livello gerarchico di valutazione del *fair value*, si rinvia alla Nota n. 27.

Benefici per i dipendenti

La passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e relativa a programmi a benefici definiti (TFR), al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali stimando l'ammontare dei benefici futuri che i dipendenti hanno maturato alla data di riferimento. La passività è rilevata per competenza lungo il periodo di maturazione del diritto.

Relativamente al Trattamento di Fine Rapporto, in seguito alle modifiche apportate alla disciplina dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successivi Decreti e Regolamenti attuativi ('Riforma Previdenziale') emanati nei primi mesi del 2007, si segnala che:

- il TFR maturato al 31 dicembre 2006 continua ad essere considerato un piano a benefici definiti;
- il TFR maturato a partire dal 1 gennaio 2007, per le aziende italiane con un numero di dipendenti superiore a 50 unità, è considerato un piano a contribuzione definita.

La determinazione del valore attuale degli impegni del Gruppo è effettuata da attuari esterni con il "metodo della proiezione unitaria del credito" (*projected unit credit method*). Con tale metodo, la passività è proiettata al futuro per determinare il probabile ammontare da pagare al momento della risoluzione del rapporto di lavoro ed è poi attualizzata per tener



conto del tempo che trascorrerà prima dell'effettivo pagamento. Il calcolo tiene conto del TFR maturato per prestazioni di lavoro già effettuate ed è basato su ipotesi attuariali che riguardano principalmente il tasso di interesse, che riflette il rendimento di mercato di titoli di aziende primarie con scadenza coerente con quella attesa dell'obbligazione e il *turnover* dei dipendenti.

Per le quote di TFR destinate alla previdenza integrativa ovvero al fondo INPS a partire dalla data di opzione esercitata dal dipendente, il Gruppo non è debitore delle quote di TFR maturate dopo il 31 dicembre 2006 e pertanto nel calcolo attuariale del TFR è esclusa la componente relativa alla dinamica salariale futura.

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quale differenza tra il valore di bilancio della passività ed il valore attuale degli impegni del Gruppo a fine periodo, dovuta al modificarsi dei parametri attuariali utilizzati in precedenza, sono imputati direttamente nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo.

La componente finanziaria è invece iscritta nel Conto Economico nella voce proventi ed oneri finanziari.

Fondi per rischi e oneri

I Fondi per rischi ed oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai Fondi per rischi e oneri sono rilevati quando, alla data di riferimento, esiste una obbligazione legale o implicita, che deriva da un evento passato, e sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e l'ammontare di tale esborso sia stimabile.

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 dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario. Se la passività è relativa ad attività materiali, il fondo è rilevato in contropartita all'attività cui si riferisce; la rilevazione dell'onere a Conto Economico avviene attraverso il processo di ammortamento dell'immobilizzazione materiale alla quale l'onere stesso si riferisce.

Ricavi da contratti con i clienti

L'introduzione del nuovo principio IFRS 15 ha modificato profondamente la modalità di rilevazione dei ricavi.



L'obiettivo dell'introduzione del principio contabile IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, è proprio quello di creare un quadro di riferimento completo ed omogeneo per la rilevazione dei ricavi, applicabile a tutti i contratti commerciali (ad eccezione dei contratti di leasing, dei contratti assicurativi e degli strumenti finanziari).

L'adozione del nuovo principio ha come obiettivo:

- la concentrazione della disciplina dei ricavi in un unico principio (five step model framework).
- l'introduzione di un modello basato sul concetto di trasferimento del 'controllo';
- la misurazione dei ricavi sulla base del corrispettivo che l'entità ritiene di essere titolata ad incassare all'adempimento del contratto;
- l'introduzione di nuovi e specifici criteri per l'allocazione dei corrispettivi per beni e servizi all'interno dei contratti;
- l'introduzione di una specifica disciplina per la contabilizzazione dei corrispettivi 'variabili' o 'potenziali'.

Il "five step model framework" si basa su 5 fasi cruciali nella determinazione dei ricavi:

- 1) identificazione del contratto;
- 2) identificazione dei beni e servizi oggetto del contratto;
- 3) definizione del prezzo della transazione;
- 4) allocazione delle obbligazioni contrattuali della componente variabile del prezzo;
- 5) trasferimento del controllo.

Con l'IFRS 15 i ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente.

Per l'IFRS 15, nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione di fare, separatamente individuata, l'entità rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo.

Per le obbligazioni di fare adempiute nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (over the time), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso



l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi possono essere utilizzati modelli basati su dati di input o su dati di output. Il Gruppo utilizza il Metodo basato sugli input (cost-to-cost method). Secondo tale ultima metodologia, i ricavi sono rilevati sulla base degli input impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto agli input totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli input risultano distribuiti uniformemente nel tempo, la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. Il Gruppo stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transizione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi del Gruppo vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la stessa risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.

Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

Il Gruppo capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di recuperarli. Il Gruppo capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che tali costi saranno recuperati.



Riconoscimento dei costi

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo, cioè il tasso di interesse che rende finanziariamente equivalenti tutti i flussi in entrata ed in uscita che compongono una determinata operazione. Per ciò che riguarda gli oneri finanziari capitalizzati si rimanda a quanto indicato nei criteri di valutazione degli immobili, impianti e macchinari.

Dividendi

I dividendi sono rilevati quando è stabilito il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione degli stessi. La distribuzione di dividendi a terzi viene registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione viene approvata dall'Assemblea degli Azionisti.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito del periodo sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore; si tiene conto, inoltre, degli effetti derivanti dall'attivazione da parte della Capogruppo e delle società del Gruppo del consolidato fiscale nazionale (le controllate Vianini Energia Srl e Ind 2004 Srl) con la controllante Caltagirone SpA. Di conseguenza, la Capogruppo e le società controllate hanno riflesso in bilancio i rapporti patrimoniali relativi alla fiscalità IRES attribuita alla società controllante nelle voci "Crediti verso Controllante" e "Debiti verso Controllante" anziché nei "Debiti tributari" e "Crediti tributari".

Le imposte differite attive e passive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti nel Bilancio consolidato ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, in base alle aliquote fiscali e alla normativa fiscale vigenti o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'iscrizione di attività per imposte differite attive è effettuata quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperare l'attività. La recuperabilità delle imposte differite attive viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo.



Le imposte correnti e differite sono rilevate nel Conto Economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a Patrimonio Netto attraverso il Conto Economico Complessivo, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a Patrimonio Netto. Le imposte correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili, sono incluse tra gli "Altri Costi Operativi".

In presenza di trattamenti fiscali incerti, il Gruppo determina la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale. Se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, il Gruppo calcola l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso.

Operazioni in valute diverse dalla valuta funzionale

Tutte le transazioni in valuta diversa dall'euro sono rilevate al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività monetarie denominate in valuta diversa dalla valuta funzionale sono successivamente adeguate al tasso di cambio in essere alla data di chiusura del periodo presentato. La differenza, positiva o negativa, tra i valori convertiti ai cambi di periodo e quelli originari sono imputati al Conto Economico.

Le attività e passività non monetarie denominate in valuta ed iscritte al costo storico sono convertite utilizzando il tasso di cambio in vigore alla data di iniziale rilevazione dell'operazione.

Le attività e le passività non monetarie iscritte al valore equo (*fair value*) sono convertite utilizzando il tasso di cambio alla data di determinazione di tale valore.

Aggregazioni di impresa

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione (*acquisition method*). Secondo tale metodo:

- i. il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al *fair value*, calcolato come la somma dei *fair value* delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel Conto Economico nel momento in cui sono sostenuti;



- ii. alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le imposte differite attive e passive, le attività e passività per benefici ai dipendenti, le passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita, e le attività (o gruppi di attività e passività) destinate alla vendita, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento;
- iii. l'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel Conto Economico come provento derivante dalla transazione conclusa;
- iv. eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel Conto Economico.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio Bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione.

Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Nell'ambito del passaggio agli IFRS, il Gruppo ha deciso di rideterminare solo le aggregazioni aziendali avvenute successivamente al 1 gennaio 2004. Per le acquisizioni avvenute prima di tale data, l'avviamento corrisponde all'importo contabilizzato secondo i precedenti principi contabili (Principi Contabili Italiani).



Utile/(Perdita) per azione

Base

L'utile (perdita) base per azione è calcolato dividendo il Risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, escludendo le azioni proprie.

Diluito

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il Risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, escludendo le azioni proprie. Ai fini del calcolo dell'utile diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo. Il Risultato per azione diluito non viene calcolato nel caso di perdite, in quanto qualunque effetto diluitivo determinerebbe un miglioramento del Risultato per azione.

Gestione dei rischi

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di mercato, rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari. La gestione dei rischi finanziari è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.

- *Rischio di mercato*

Il Rischio di mercato è legato all'oscillazione dei fair value degli investimenti immobiliari. Gli investimenti immobiliari del gruppo sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale italiano ed in particolare quello romano; l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2020, anche alla luce dell'impatto della pandemia da Covid-19, sul presupposto di una criticità del mercato congiunturale e non strutturale, si è confermato sostanzialmente stabile.



- *Rischio di liquidità*

Il Rischio di liquidità fa riferimento alle disponibilità di risorse finanziarie, all'accesso al mercato del credito e degli strumenti finanziari in generale. In particolare i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono gestite con l'obiettivo di garantire un'efficace ed un'efficiente gestione delle risorse finanziarie. Il Gruppo soddisfa i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti attraverso i flussi generati costantemente dall'attività operativa oltre all'utilizzo delle linee di credito a disposizione. L'indice di liquidità, inoltre, in miglioramento rispetto allo scorso anno, mostra un'adeguata capacità del Gruppo di far fronte alle passività a breve termine. Nel corso dell'anno il Gruppo, nonostante abbia operato in un contesto complesso a causa della pandemia, non ha riscontrato criticità relative alla liquidità. Inoltre, in continuità con quanto già fatto nel 2019, il Gruppo ha proseguito la sua attività di rinegoziazione di alcuni finanziamenti in essere con l'obiettivo di ottenere condizioni economiche e finanziarie migliorative.

- *Rischio di credito*

Il rischio di credito è minimizzato tramite un'attività preventiva di credit check che consiste nella verifica dell'affidabilità e solvibilità di tutti i clienti che richiedono la locazione di immobili. Tale controllo viene effettuato in fase di accettazione del cliente stesso con l'ausilio di fonti dati esterne ed interne. Il Gruppo effettua tempestive attività post acquisizione mirate al recupero crediti, quali:

- azioni di sollecito verso i clienti;
- azioni di recupero credito scaduto diversificate per strategia, portafoglio e profilo cliente;
- misurazione e monitoraggio dello stato dei crediti tramite strumenti di reportistica.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.

- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

Il Rischio di variazione dei flussi finanziari riguarda le variabilità dei flussi finanziari a seguito delle oscillazioni dei tassi di interesse sul mercato. Il Gruppo risulta esposto a tale rischio in quanto parte dei finanziamenti in essere, prevalentemente accesi dalle società controllate, sono a tasso variabile nei confronti di enti creditizi. I rischi connessi al mercato



dei capitali sono attentamente monitorati in modo da poter intervenire con la necessaria tempestività in caso di modifica delle condizioni del mercato.

I debiti finanziari a tasso variabile al 31 dicembre 2020 ammontano a 158 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

- *Rischio ambiente e sicurezza*

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge.

A seguito dell'emergenza Covid 19, le Società del Gruppo hanno in primo luogo valutato i rischi di contagio in azienda e hanno tempestivamente posto in essere azioni volte principalmente ad assicurare la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori. Le società hanno adottato misure di prevenzione per limitare la diffusione del contagio quali ad esempio il ricorso, per quanto possibile, al telelavoro e se necessario, la sospensione delle attività. Inoltre le Società hanno elaborato protocolli ad hoc che contengono le indicazioni per gestire l'operatività, assicurando la piena tutela della salute delle persone e in linea con le indicazioni fornite dal Governo. Infine le società del Gruppo, in applicazione alle norme di prevenzione e diffusione del Covid 19 nonché dei protocolli aziendali vigenti, hanno predisposto per i dipendenti e collaboratori cicli periodici di Test Rapidi di Tampone antigenico in grado di rilevare la carica virale del virus SARS-CoV-2, responsabile della malattia Covid 19.

Uso di stime

La predisposizione del bilancio consolidato richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze.

L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali la Situazione Patrimoniale-Finanziaria, il Conto Economico ed il Rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci



successivi a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

I principi contabili e le voci di bilancio che richiedono più di altri una maggiore soggettività nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sui Bilanci consolidati del Gruppo sono i seguenti:

- *Svalutazione delle attività immobilizzate*: in accordo con i principi contabili applicati dal Gruppo, le attività materiali e immateriali con vita definita sono oggetto di verifica al fine di accertare se si sia verificata una riduzione di valore, che va rilevata tramite una svalutazione, quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile tramite l'uso. La verifica dell'esistenza dei suddetti indicatori richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno del Gruppo e dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinata che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, il Gruppo procede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore, nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli Amministratori.
- *Ammortamento delle attività immobilizzate*: l'ammortamento delle immobilizzazioni costituisce un costo rilevante per il Gruppo. Il costo di immobili, impianti e macchinari è ammortizzato a quote costanti lungo la vita utile stimata dei relativi cespiti. La vita utile economica delle immobilizzazioni del Gruppo è determinata dagli amministratori nel momento in cui l'immobilizzazione è stata acquistata; essa è basata sull'esperienza storica per analoghe immobilizzazioni, condizioni di mercato e anticipazioni riguardanti eventi futuri che potrebbero avere impatto sulla vita utile, tra i quali variazioni nella tecnologia. Pertanto, l'effettiva vita economica può differire dalla vita utile stimata. Il Gruppo valuta periodicamente i cambiamenti tecnologici e di settore, gli oneri di smantellamento e il valore di recupero per aggiornare la residua vita utile. Tale aggiornamento periodico potrebbe comportare una variazione nel periodo di ammortamento e quindi anche della quota di ammortamento degli esercizi futuri. Le stime e le assunzioni sono periodicamente riviste e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti a conto economico.
- *Imposte*: le imposte sul reddito (correnti e differite) sono determinate secondo una prudente interpretazione delle normative fiscali vigenti. Questo processo comporta



talvolta complesse stime nella determinazione del reddito imponibile e delle differenze temporanee deducibili ed imponibili tra valori contabili e fiscali in particolare in tutti quei casi in cui i trattamenti fiscali risultano incerti o di complessa interpretazione. Per tale motivo gli amministratori determinano la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale e se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, gli amministratori procedono a calcolare l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso. In aggiunta, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.

- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: In accordo al modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di default che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (forward looking).
- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.
- *Stima del Fair Value degli Investimenti immobiliari*: a ciascuna data di riferimento del bilancio, gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value e non sono assoggettati ad ammortamento. Nel determinarne il fair value, gli amministratori si basano su assunzioni relative in particolare all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, in particolare il mercato residenziale italiano e romano. Tali assunzioni possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e le stime effettuate dagli amministratori.

Discontinued Operations e attività non correnti possedute per la vendita

Le attività non correnti (o gruppi in dismissione) il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con il loro utilizzo continuativo sono classificate come possedute per la vendita e rappresentate separatamente dalle altre attività e passività



della situazione finanziaria-patrimoniale. Perché ciò si verifichi, l'attività (o gruppo in dismissione) deve essere disponibile per la vendita immediata nella sua condizione attuale, soggetta a condizioni che sono d'uso e consuetudine per la vendita di tali attività (o gruppi in dismissione) e la vendita deve essere altamente probabile entro un anno. Se tali criteri vengono soddisfatti dopo la data di chiusura dell'esercizio, l'attività non corrente (o gruppo in dismissione) non viene classificata come posseduta per la vendita. Tuttavia, se tali condizioni sono soddisfatte successivamente alla data di chiusura dell'esercizio ma prima della autorizzazione alla pubblicazione del bilancio, opportuna informativa viene fornita nelle note esplicative.

Le attività non correnti (o gruppi in dismissione) classificate come possedute per la vendita, sono rilevate al minore tra il valore contabile e il relativo fair value, al netto dei costi di vendita; i corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati. Un'attività operativa cessata ("discontinued operation") rappresenta una parte dell'impresa che è stata dismessa o classificata come posseduta per la vendita, e:

1. rappresenta un importante ramo di attività o area geografica di attività;
2. è parte di un piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività o è una società controllata acquisita esclusivamente allo scopo di essere rivenduta.

I risultati delle attività operative cessate – siano esse dismesse oppure classificate come possedute per la vendita e in corso di dismissione – sono esposti separatamente nel conto economico, al netto degli effetti fiscali. I corrispondenti valori relativi all'esercizio precedente, ove presenti, sono riclassificati ed esposti separatamente nel conto economico, al netto degli effetti fiscali, ai fini comparativi.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

I principi contabili adottati sono modificati da un periodo all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla Situazione Patrimoniale, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'impresa.

I cambiamenti dei principi contabili sono contabilizzati retroattivamente con l'imputazione degli effetti a Patrimonio Netto d'apertura per il più remoto dei periodi presentati.

Gli altri importi comparativi indicati per ciascun periodo precedente vengono parimenti rettificati come se il nuovo principio fosse stato applicato sin dall'inizio. L'approccio



prospettico è effettuato solo quando risulta impraticabile ricostruire l'informazione comparativa.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è contabilizzata come richiesto dal principio stesso. Se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retroattivo o, se impraticabile, prospettico. Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili illustrato in precedenza. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a Conto Economico nel periodo in cui l'errore è rilevato.

I cambiamenti di stima sono contabilizzati prospetticamente a Conto Economico nel periodo in cui avviene il cambiamento se influisce solo su quest'ultimo oppure nel periodo in cui è avvenuto il cambiamento e nei periodi successivi se il cambiamento influisce anche su questi ultimi.

Informativa di settore

In applicazione dell'IFRS 8, relativamente agli schemi relativi all'informativa di settore di attività, il Gruppo Vianini adotta la suddivisione per settore operative, definite come una parte del Gruppo distintamente identificabile, che fornisce un insieme di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli di altri settori di attività del Gruppo. Tale suddivisione viene utilizzata dalla Direzione Aziendale per effettuare l'analisi dell'andamento delle attività e per la gestione specifica dei rischi collegati a ciascun settore. L'individuazione dei settori operativi del Gruppo è stata effettuata con riferimento al sistema di rendicontazione interno adottato periodicamente dalla Capogruppo per la struttura direzionale e organizzativa del Gruppo. In particolare, le attività sono svolte in Italia e comprendono la gestione immobiliare e altre attività. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota 24.

Valore del Gruppo

La capitalizzazione in Borsa del Titolo Vianini Spa risulta attualmente inferiore al Patrimonio Netto contabile del Gruppo (capitalizzazione in Borsa al 31 dicembre 2020 pari a 31,6 milioni di euro a fronte di un Patrimonio Netto di Gruppo di 109,6 milioni di euro). La quotazione del titolo risente delle condizioni ancora generalmente depresse e altamente volatili dei mercati finanziari, risultando significativamente distante dalla valutazione basata sui fondamentali del Gruppo espressa dal valore economico.



Attività

1. Attività immateriali a vita definita

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2019	1	60	5	21	30	117
Incrementi	-	6	-	-	-	6
Decrementi	-	-	-	(2)	-	(2)
31.12.2019	1	66	5	19	30	121

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2020	1	66	5	19	30	121
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	1	66	5	19	30	121

<i>Fondo ammortamento e perdite durevoli</i>	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2019	1	48	4	16	11	80
Incrementi	-	13	1	4	6	24
Decrementi	-	-	-	(1)	-	(1)
31.12.2019	1	61	5	19	17	103

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2020	1	61	5	19	17	103
Incrementi	-	1	-	-	7	8
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	1	62	5	19	24	111

<i>Valore netto</i>						
01.01.2019	-	12	1	5	19	37
31.12.2019	-	5	-	-	13	18
31.12.2020	-	4	0	0	6	10



2. Immobili, impianti e macchinari

<i>Costo storico</i>	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2019	14.497	119	18.293	1.523	415	257	35.104
Incrementi					138	310	448
Decrementi					(17)		(17)
Riclassifiche							0
31.12.2019	14.497	119	18.293	1.523	536	567	35.535
01.01.2020	14.497	119	18.293	1.523	536	567	35.535
Incrementi		2			170	87	259
Decrementi					(8)		(8)
Riclassifiche							0
31.12.2020	14.497	121	18.293	1.523	698	654	35.786
<i>Fondo ammortamento e perdite durevoli</i>	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2019	13.318	-	18.293	1.523	228	-	33.362
Incrementi	46	49			32		127
Decrementi					(9)		(9)
Riclassifiche							0
31.12.2019	13.364	49	18.293	1.523	251	-	33.480
01.01.2020	13.364	49	18.293	1.523	251	-	33.480
Incrementi	46	51			47		144
Decrementi					(3)		(3)
Riclassifiche							0
31.12.2020	13.410	100	18.293	1.523	295	-	33.621
<i>Valore netto</i>							
01.01.2019	1.179	119	-	-	187	257	1.742
31.12.2019	1.133	70	-	-	285	567	2.055
31.12.2020	1.087	21	-	-	403	654	2.165

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla Nota n. 19.

Con riferimento agli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per il Gruppo al 31 dicembre 2020, si riportano di seguito le seguenti informazioni integrative:



Terreni e fabbricati	
Valore lordo al 1° gennaio 2019	119
Incrementi	-
Decrementi	-
Riclassifiche	-
Valore lordo al 31 dicembre 2019	119
Fondo ammortamento al 1° gennaio 2019	-
Ammortamenti	49
Decrementi	-
Riclassifiche	-
Fondo ammortamento al 31 dicembre 2019	49
Valore netto al 31 dicembre 2019	70
Terreni e fabbricati	
Valore lordo al 1° gennaio 2020	119
Incrementi	2
Decrementi	-
Riclassifiche	-
Valore lordo al 31 dicembre 2020	121
Fondo ammortamento al 1° gennaio 2020	49
Ammortamenti	51
Decrementi	-
Riclassifiche	-
Fondo ammortamento al 31 dicembre 2020	100
Valore netto al 31 dicembre 2020	21

Al 31 dicembre 2020 le attività per il diritto di utilizzo (right-of-use) sono pari a 21 mila Euro e includono esclusivamente contratti relativi ad immobili. La variazione rispetto al 31 dicembre 2019 è prevalentemente imputabile agli ammortamenti di periodo.

Si precisa che nel corso dell'esercizio non ci sono state modifiche dei contratti di leasing esistenti né revisioni dei corrispettivi. Di conseguenza non sono stati adottati i nuovi espedienti pratici concessi dagli aggiornamenti apportati all'IFRS 16 a seguito della pandemia.

L'esposizione del Gruppo, con evidenza delle scadenze delle passività del leasing relative ai flussi finanziari contrattuali non attualizzati, è la seguente:

	31/12/2020	31/12/2019
Entro 3 mesi	13	12
Tra 3 mesi ed 1 anno	8	38
Tra 1 e 2 anni	-	21
Tra 2 e 5 anni	-	-
Oltre 5 anni	-	-
Totale passività del leasing non attualizzate al 31 dicembre	21	71

Le passività del leasing non correnti e correnti sono di seguito esposte:

	31/12/2020	31/12/2019
Passività non correnti del leasing – parti correlate	-	20
Passività del leasing non correnti	-	20
Passività correnti del leasing – parti correlate	21	50
Passività del leasing correnti	21	50
Totale passività del leasing	21	70



	2020	2019
Importi rilevati nel conto economico consolidato		
Ammortamenti	51	49
Interessi passivi sulle passività del leasing	1	1
Costi relativi ai leasing a breve termine	32	27
Costi relativi ai leasing di attività di modesto valore	55	75
	2020	2019
Importi rilevati nel prospetto dei flussi finanziari		
Totale dei flussi finanziari in uscita per i leasing	50	50

3. Investimenti immobiliari

<i>In migliaia di euro</i>	01.01.2019	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2019
Investimenti immobiliari	276.860	-	(544)		104	276.420
Totale	276.860	-	(544)	-	104	276.420

<i>In migliaia di euro</i>	01.01.2020	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2020
Investimenti immobiliari	276.420	-	(200)		-	276.220
Totale	276.420	-	(200)	-	-	276.220

Gli investimenti immobiliari, pari a 276,2 milioni di euro, sono costituiti da immobili destinati alla locazione, situati in Roma, di proprietà del Gruppo Domus Italia.

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche redatte da un esperto indipendente, basate sulle indicazioni provenienti dal mercato immobiliare applicabili per la tipologia di investimenti detenuti. Il fair value è determinato attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows"). In osservanza della Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, il Gruppo Domus Italia ha utilizzato la procedura, approvata dal Consiglio di Amministrazione, denominata "Processo Nomina Esperti Indipendenti e Valutazione asset immobiliari" che ha come obiettivo l'individuazione:

1. dei criteri per la selezione degli Esperti Indipendenti, le modalità per il rinnovo dell'incarico e per la commisurazione del compenso;
2. delle attività di predisposizione, verifica, autorizzazione e trasmissione dei dati rilevanti per lo svolgimento, da parte dell'Esperto indipendente, delle attività che ad esso sono rimesse;
3. delle modalità di monitoraggio delle attività degli Esperti Indipendenti con particolare riferimento alla corretta applicazione dei criteri di valutazione dei beni.



Di seguito si riportano le informazioni richieste dalla Raccomandazione CONSOB DEM/9017265 del 26 febbraio 2009.

	Valore Contabile al 31.12.2020	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	103.740	fair value	103.740	feb-21
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.480	fair value	172.480	feb-21
Totale Investimenti immobiliari	276.220		276.220	
<i>Secondo Portafoglio</i>	2.014	costo	2.675	feb-21
Totale Rimanenze	2.014		2.675	
Totale Progetti di Sviluppo	278.234		278.895	

<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 31.12.2020	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<i>Primo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	103.740	53.099	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2045	nessuna
Totale Primo Portafoglio	103.740	53.099			
<i>Secondo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	172.480		mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
Rimanenze	2.014	105.150			
Totale Secondo Portafoglio	174.494	105.150			
Totale Progetti di Sviluppo	278.234	158.250			

4. *Partecipazioni e titoli non correnti*

Il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese è il seguente:

	01.01.2019	Incrementi /(Decrementi)	31.12.2019	% possesso
Consorzio Eurofer	1	-	1	19,6%
Totale	1	-	1	

	01.01.2020	Incrementi /(Decrementi)	31.12.2020	% possesso
Consorzio Eurofer	1	-	1	19,6%
Totale	1	-	1	

5. *Partecipazioni e titoli non correnti*

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha incassato i crediti esistenti al 31 dicembre 2019, pari a 3 mila euro, e costituiti da crediti verso altri per depositi cauzionali.



6. Imposte

<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2019	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2019
Imposte differite attive						
Accantonamento fondo rischi	248					248
Altri	4.807	380	(1.886)	(741)	206	2.766
Totale	5.055	380	(1.886)	(741)	206	3.014
Imposte differite passive						
Differenze ammortamenti fiscali	118				(2)	116
Fair value investimenti immobiliari	8.443	127				8.570
Totale	8.561	127	-	-	(2)	8.686

<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2020	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2020
Imposte differite attive						
Accantonamento fondo rischi	248					248
Altri	2.766	58	(836)		2	1.990
Totale	3.014	58	(836)	-	2	2.238
Imposte differite passive						
Differenze ammortamenti fiscali	116					116
Fair value investimenti immobiliari	8.570		(81)			8.489
Totale	8.686	-	(81)	-	-	8.605

Le imposte differite attive sono pari a 2,2 milioni di euro (3 milioni di euro al 31 dicembre 2019) e sono relative principalmente agli effetti fiscali rivenienti dal Gruppo Domus Italia per l'Aiuto alla Crescita Economica (c.d. ACE), per gli interessi deducibili, per lo stanziamento relativo ai cosiddetti decimi IVA e agli effetti relativi al *fair value* degli strumenti derivati.

Le imposte differite passive, pari a 8,6 milioni di euro (8,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli immobili.

Le attività per imposte correnti sono pari a 0,4 milioni di euro (0,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP; le passività per imposte correnti, pari a 571 mila euro (577 mila euro al 31 dicembre 2019), sono costituite quasi esclusivamente dal debito per decimi IVA

Le imposte a conto economico sono così composte:



<i>in migliaia di euro</i>	2020	2019
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(465)	(293)
IRAP	163	402
Imposte esercizi precedenti	(5)	-
Imposte correnti	(307)	109
Accantonamento imposte differite passive	-	105
Utilizzo imposte differite passive	(81)	-
Imposte differite	(81)	105
Accertamento imposte differite attive	(58)	(380)
Utilizzo imposte differite attive	836	1.886
Imposte anticipate	777	1.506
Totale imposte	551	1.720
Totale Ires corrente e differita	433	1.292
Totale Irap corrente e differita	113	428
Imposte esercizi precedenti	5	-
Totale Imposte	551	1.720
Imposte da attività continuative	551	1779
Imposte da attività cedute o cessate	0	(59)
Totale Imposte	551	1.720

L'analisi della differenza tra l'aliquota fiscale IRES teorica e quella effettiva è la seguente:

	2020		2019	
	Imposta	Aliquota	Imposta	Aliquota
Risultato ante imposte	976		3.983	
Onere fiscale teorico	234	24,00%	956	24,00%
Altre variazioni	199		336	
Totale Ires corrente e differita	433	44,39%	1.292	32,44%

7. **Rimanenze**

<i>in migliaia di euro</i>	31.12.2020	31.12.2019
Materie prime, sussidiarie e di consumo	684	684
Fondo svalutazione	(541)	(541)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	143	143
Immobili destinati alla vendita	2.015	2.259
Prodotti finiti e in corso di costruzione	871	822
Rimanenze	3.029	3.224



La variazione degli immobili destinati alla vendita è dovuta ad alcune vendite effettuate dalla controllata Domus Roma 15 Srl. Per ulteriori dettagli si veda anche quanto riportato alla Nota n. 17.

8. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	31.12.2020	31.12.2019
Crediti verso clienti entro l'esercizio	3.630	3.161
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.629)	(1.389)
Crediti verso clienti	2.001	1.772
Crediti verso imprese consortili correlate	-	-
Crediti verso altre imprese correlate	179	5.432
Crediti verso correlate	179	5.432
Anticipi a fornitori	3	16
Crediti commerciali entro l'esercizio	2.183	7.220
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	180
Totale crediti commerciali	2.363	7.400

L'aumento dei crediti verso clienti è dovuto ad un incremento del fatturato, parzialmente mitigato da un aumento del fondo svalutazione crediti. Tale fondo è stato determinato a seguito di un'analisi approfondita delle partite creditorie incagliate.

I crediti commerciali verso altre imprese correlate si riferiscono principalmente alla Vianini Lavori per ribaltamento costi riferiti agli immobili costruiti; la variazione rispetto al 31 dicembre 2019 deriva dall'incasso della garanzia di canone sugli immobili concessa dalla Ical 2 SpA.

Ical 2 SpA si è infatti impegnata, per la durata di 36 mesi a decorrere dal mese successivo alla data di fine lavori in relazione a ciascun compendio immobiliare, ad integrare l'eventuale differenza tra quanto effettivamente percepito dalla Domus Roma 15 S.r.l. per la locazione degli immobili e l'importo annuale di ciascuna Garanzia di Canone.

I crediti commerciali esigibili oltre i 12 mesi riguardano ritenute a garanzia per le quali è maturato il diritto all'esigibilità. Il valore di iscrizione approssima il loro *fair value*.

La scadenza dei crediti commerciali entro l'esercizio è la seguente:



	31.12.2020	31.12.2019
A scadere	621	711
01-30 gg	95	80
30-60 gg	76	70
60-90gg	76	55
Oltre 90 gg	2.762	2.245
Scaduto	3.009	2.450
Totale valore lordo	3.630	3.161
Fondo svalutazione	(1.629)	(1.389)
Totale valore netto	2.001	1.772

9. Altre attività correnti

	31.12.2020	31.12.2019
Crediti verso Controllanti	2.265	2.724
Crediti verso correlate	39	-
Crediti per altre attività correnti verso correlate	2.304	2.724
Crediti verso altri	201	287
Totale altre attività correnti	2.505	3.011

La voce 'crediti verso controllanti' è costituita dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (746mila euro), al consolidato IVA (645mila euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro).

10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31.12.2020	31.12.2019
Depositi bancari e postali	1.973	7.273
Depositi bancari e postali correlate	-	-
Denaro e valori in cassa	2	5
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.975	7.278

La variazione del periodo è attribuibile all'impiego delle disponibilità liquide per ridurre le passività finanziarie.

Nel corso dell'esercizio non sono stati riconosciuti interessi attivi sulle giacenze di liquidità depositate presso il sistema bancario.



Patrimonio Netto e Passività

11. Patrimonio Netto

Per le movimentazioni intervenute nel Patrimonio Netto consolidato si rinvia agli schemi presentati nei Prospetti di Bilancio.

Capitale sociale

Il capitale sociale è quello della Capogruppo Vianini pari a 30.105.387 euro e composto da 30.105.387 azioni ordinarie nominali da 1 euro ciascuna. Tutte le azioni ordinarie emesse sono interamente versate. Non esistono azioni gravate da vincoli o restrizioni nella distribuzione di dividendi.

Riserve

Il dettaglio delle Riserve è così composto:

Dettaglio Riserve	31.12.2020	31.12.2019
Riserva Legale	4.264	4.264
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Altre riserve di rivalutazione	6.267	6.267
Altre riserve per contributi	4.152	4.152
Riserva TFR	13	17
Plusvalenza azioni proprie al netto effetto fiscale	2.679	2.679
Riserva FV derivati al netto dell'effetto fiscale	(1.636)	(1.630)
Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale	458	458
Utili e Perdite a nuovo	24.588	22.264
Totale Riserve	79.039	76.726

La riserva legale, pari a 4,3 milioni di euro, è stata costituita dalla Capogruppo ai sensi dell'art. 2430 del Codice Civile.

Le movimentazioni intervenute nelle riserve sono relative alla contabilizzazione di proventi e oneri imputati a Patrimonio netto e all'attuazione delle deliberazioni assembleari della Capogruppo del 23 aprile 2020 sulla base delle quali il risultato d'esercizio è stato portato a nuovo.



Passività correnti e non correnti

12. Fondi per benefici ai dipendenti e costi del Personale

Il Trattamento Fine Rapporto rappresenta una passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro.

Tale passività rientra nei cosiddetti piani a benefici definiti e pertanto è determinata applicando la metodologia attuariale.

Le basi tecniche del calcolo attuariale per la determinazione del TFR secondo lo IAS 19 sono di tipo finanziario, di tipo economico e demografico. Le ipotesi finanziarie riguardano il tasso d'inflazione, i tassi di rivalutazione del Fondo TFR pregresso e dei successivi versamenti, nonché il tasso di attualizzazione.

Valori in %	31.12.2020	31.12.2019
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,35%	0,70%
Tasso annuo di inflazione	1,00%	1,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	2,25%	2,62%

La movimentazione del TFR, ricalcolato sulla base dello IAS 19 con le ipotesi sopra illustrate, risulta la seguente:

In migliaia di euro	31.12.2020	31.12.2019
Passività netta a inizio periodo	61	41
Costo corrente dell'esercizio	25	24
Interessi passivi (attivi) netti	1	1
(Utili)/Perdite attuariali	-	-
Riclassifiche	4	(5)
Variazioni passività destinate alla vendita	-	-
(Prestazioni pagate)	-	-
Passività netta a fine periodo	91	61

Costo del Personale

In migliaia di euro	2020	2019
Salari e stipendi	275	267
Oneri sociali	88	90
Accantonamento per TFR	25	24
Altri costi	-	-
Totale costi del personale	388	381



Forza lavoro

	31.12.2020	31.12.2019	Media 2020	Media 2019
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	5	5	5	5
Totale	6	6	6	6

13. Passività finanziarie non correnti e correnti

In migliaia di euro

	31.12.2020	31.12.2019
Debiti verso banche	159.618	158.358
Derivati	2.153	2.146
Debiti per leasing - quota non corrente	-	20
Totale passività finanziarie non correnti	161.771	160.524
Debiti verso banche	2	10.562
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	4.785	3.460
Debiti finanziari verso correlate	-	1.160
Ratei passivi su interessi	80	621
Debiti per leasing - quota corrente	21	50
Totale passività finanziarie correnti	4.888	15.853
Totale passività finanziarie	166.659	176.377

La diminuzione delle passività finanziarie è dovuta essenzialmente alla restituzione dei debiti finanziari relativi a linee di credito messe a disposizione dal sistema bancario.

Le passività finanziarie non correnti sono pari a 161,8 milioni di euro. In particolare:

- 87,1 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Banca IMI SpA; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultato rispettati; si segnala che nel corso dell'esercizio tale finanziamento è stato rinegoziato, comportando una riduzione dei tassi di interesse applicati (-0,10%). Tale operazione, registrata conformemente ai principi contabili internazionali ha comportato l'iscrizione di un provento finanziario di 554 mila Euro;
- 67,5 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 5 milioni di euro sono relativi ai finanziamenti concessi dal sistema bancario;
- 2,1 milioni di euro sono relativi alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interesse dei contratti di finanziamenti stipulati presso Banca IMI SpA;

Le passività finanziarie correnti sono pari a 4,9 milioni di euro. In particolare:

- 3,5 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;



- 1,3 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine di altri finanziamenti concessi dal sistema bancario;
- 80mila euro sono relativi al rateo di interessi passivi connessi ai mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.

Al 31 dicembre 2020 gli oneri relativi ai finanziamenti, inclusivi degli oneri su derivati per operazioni di copertura, ammontano a circa 4 milioni di euro. Per ulteriori dettagli si veda quanto riportato alla nota n. 20.

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	31.12.2020	31.12.2019
Entro 3 mesi	275	11.213
Tra 3 mesi ed 1 anno	4.613	4.640
Passività finanziarie correnti	4.888	15.853
Tra 1 e 2 anni	6.039	3.519
Tra 2 e 5 anni	15.239	12.643
oltre 5 anni	140.493	144.362
Passività finanziarie non correnti	161.771	160.524
Totale Passività finanziarie	166.660	176.377

14. Fondi non correnti e correnti

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1 gennaio 2019	860	1.963	2.823
Accantonamenti	350		350
Utilizzi		(549)	(549)
Riclassifiche			
Saldo al 31 dicembre 2019	1.210	1.414	2.624
Di cui:			
Quota corrente	1.210		1.210
Quota non corrente		1.414	1.414
Totale	1.210	1.414	2.624
Saldo al 1 gennaio 2020	1.210	1.414	2.624
Accantonamenti			
Utilizzi	(330)	(707)	(1.037)
Riclassifiche			
Saldo al 31 dicembre 2020	880	707	1.587
Di cui:			
Quota corrente	880		880
Quota non corrente		707	707

I fondi per contenziosi sono costituiti per 800 mila euro da un fondo rischi accantonato a fronte di un contenzioso emerso a seguito della cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale in Mozzanica; contenzioso che ha ad oggetto la richiesta di risarcimento del danno avanzata dall'acquirente in ragione del presunto inquinamento degli immobili venduti. In primo e secondo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della somma di circa 1,6 milioni di euro (la cui esecutività è stata sospesa) oltre gli interessi di



legge, a titolo di risarcimento del danno. La Società, supportata dal parere dei legali, ha presentato ricorso per cassazione ed ha inoltre ritenuto congruo l'accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna considerato che sussistono i presupposti per una definizione transattiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

La Società, ha inoltre provveduto ad accantonare nel 2019 ulteriori 350 mila euro per fronteggiare nuovi rischi ritenuti probabili ed emersi da contenziosi sorti nel corso dell'esercizio. La gestione positiva di tali contenziosi effettuata nel 2020 ha consentito un rilascio di tale accantonamento per 330 mila euro.

I fondi per altri rischi si riferiscono allo stanziamento del costo relativo all'IVA inizialmente detratta dal conferente per le spese di costruzione degli immobili soggetti a rettifica ex art. 19 bis DPR 633/72.

15. *Debiti commerciali*

	31.12.2020	31.12.2019
Debiti verso società collegate	-	-
Debiti verso società controllanti	-	1
Debiti verso altre imprese correlate	384	2.035
Debiti verso correlate	384	2.036
Debiti verso fornitori	642	819
Acconti	21	7
Totale debiti commerciali	1.047	2.862

Il valore dei debiti commerciali correnti approssima il relativo *fair value*; il loro decremento è attribuibile principalmente al conguaglio dell'operazione di scissione dello scorso anno (per 1,6 milioni di euro) pagato alla società beneficiaria Immobili Residenziali Srl nel corso dell'esercizio.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

16. *Altre passività correnti*

	31.12.2020	31.12.2019
Debiti verso controllanti	220	-
Debiti verso correlate	-	15
Debiti verso correlate	220	15
Debiti verso istituti previdenziali	29	25
Debiti verso il personale	12	7
Debiti per IVA	-	-
Depositi cauzionali	1.359	1.327
Altri debiti	581	636
Risconti passivi	598	620
Totale altri debiti correnti	2.800	2.630



L'aumento degli altri debiti correnti è prevalentemente dovuto al debito IVA maturato verso la società controllante.



Conto Economico

17. Ricavi Operativi

	2020	2019
Ricavi provenienti dai contratti con i clienti	7.984	13.320
Variazione rimanenze	(243)	(1.745)
Altri ricavi	978	906
Totale Ricavi operativi	8.719	12.481
<i>di cui verso correlate</i>	<i>888</i>	<i>5.257</i>

I ricavi operativi, pari a 8,7 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi per 7,0 milioni di euro (6,4 milioni di euro al 31 dicembre 2019). I ricavi derivanti dalla garanzia di canone ammontano a 0,8 milioni di euro (5,2 milioni al 31 dicembre 2019) ed i ricavi da vendita di unità immobiliari ammontano a 0,1 milioni di euro.

Gli altri ricavi sono costituiti principalmente dal ribaltamento degli oneri condominiali ai conduttori e sono in aumento coerentemente con l'incremento delle locazioni immobiliari verso terzi riscontrate nel 2020.

18. Costi Operativi

	2020	2019
Acquisti materie prime	15	3
Variazioni rimanenze	-	-
Costi per materie prime	15	3
<i>di cui verso correlate</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	2020	2019
Consulenze	312	358
Assicurazioni	41	76
Amministratori e Sindaci	156	194
Altri costi	1.601	1.770
Costi per servizi	2.110	2.398
<i>di cui verso correlate</i>	<i>235</i>	<i>248</i>
Fitti	35	80
Altri	22	23
Totale costi per godimento beni di terzi	57	103
<i>di cui verso correlate</i>	<i>30</i>	<i>58</i>
Imposte indirette	159	339
Imu	1.311	1.198
Oneri diversi di gestione terzi	73	171
Totale altri costi	1.543	1.708
<i>di cui verso correlate</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Totale altri costi operativi	3.710	4.209

Il Gruppo continua a perseguire l'obiettivo di efficientare i costi operativi e ciò ha comportato un contenimento delle spese relative ad assicurazioni e prestazioni di servizi vari nel corso dell'esercizio 2020 rispetto al 2019.



19. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

	2020	2019
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	8	24
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	144	127
Accantonamento fondo rischi	(330)	350
Svalutazione crediti	241	828
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	63	1.329

La variazione è dovuta alle minori svalutazioni effettuate sui crediti per 587 mila euro ed al rilascio dei fondi per rischi ed oneri per 330 mila euro.

20. Risultato netto della gestione finanziaria

	2020	2019
Interessi attivi su depositi bancari	-	-
Rinegoziazione finanziamento	554	4.014
Totale proventi finanziari	554	4.014

	2020	2019
Interessi passivi su debiti verso banche	35	31
Interessi passivi su mutui	1.121	1.367
Interessi passivi su finanziamenti	1.446	2.640
Commissioni e spese bancarie	125	948
Commissioni su fidejussioni	11	13
Oneri su derivati	690	665
Oneri su finanziamenti	692	780
Interessi passivi su TFR	1	1
Altri	-	-
Totale oneri finanziari	4.121	6.445

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 3,6 milioni di euro (negativo per 2,4 milioni di euro nell'esercizio 2019), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Si evidenzia che tra i proventi finanziari dell'esercizio 2020 sono presenti 554 mila euro relativi all'effetto positivo della rinegoziazione del tasso di alcuni contratti di finanziamento in essere, in accordo a quanto previsto dal principio contabile IFRS 9.



21. Risultato delle attività operative cessate

In accordo a quanto previsto dal principio contabile IFRS 5 di seguito si riportano i risultati economici e finanziari del ramo d'azienda ceduto lo scorso anno:

	2020	2019
Ricavi derivanti da contratto	-	12.470
Variazione rimanenze	-	(12.351)
Costi per materie prime	-	(118)
Altri costi operativi	-	(147)
Margine operativo lordo	-	(146)
Oneri finanziari	-	-
Risultato ante imposte	-	(146)
Imposte	-	59
Risultato delle attività cedute o cessate	-	(87)

	2020	2019
Flusso di cassa operativo	-	(87)
Flusso di cassa da attività di investimento	-	-
Flusso di cassa da attività finanziarie	-	-
Flusso di cassa generato dalle attività cedute o cessate	-	(87)

22. Utile (perdita) per azione

Il Risultato Netto per azione è calcolato dividendo il Risultato Netto del periodo attribuibile al Gruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

	2020	2019
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	425	2.322
Risultato delle attività continuative attribuibile ai soci della controllante	425	2.322
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000)	30.105	30.105
Risultato base per azione (euro per azione)	0,014	0,077
Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione)	0,014	0,077

Il Risultato Netto diluito per azione coincide con il risultato base in quanto sono presenti nel capitale sociale della Vianini SpA solo azioni ordinarie.

23. Altre componenti del Conto Economico Complessivo

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre componenti del Conto Economico Complessivo al lordo del relativo effetto fiscale:



	31.12.2020			31.12.2019		
	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto
Derivati di copertura	(10)	1	(9)	(604)	146	(458)
Utile/(perdita) attuariale da TFR	-	-	-	-	-	-

24. Informazioni per settore di attività

In applicazione dell'IFRS 8, di seguito vengono riportati gli schemi relativi all'informativa di settore di attività. Il Gruppo Vianini identifica il settore di attività come un insieme di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli di altri settori di attività del Gruppo. Tale suddivisione viene utilizzata dalla Direzione Aziendale per effettuare l'analisi dell'andamento delle attività e per la gestione specifica dei rischi collegati a ciascun settore.

<i>In migliaia di euro</i>		Gestione immobiliare	Altre attività	Eliminazioni di settore	Consolidato
	31.12.2019				
Ricavi di settore da terzi		12.434	47	-	12.481
Ricavi di settore		12.434		-	12.481
			47		
Risultato di settore (MOL)		9.100	(1.212)	-	7.888
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti		(927)	(402)	-	(1.329)
Risultato Operativo		8.173	(1.614)	-	6.559
Risultato della gestione finanziaria					(2.430)
Risultato netto delle partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto					-
Risultato ante imposte					4.129
Imposte					(1.720)
Risultato delle attività continuative					2.409
Risultato delle attività cedute o cessate					(87)
Risultato dell'esercizio					2.322
Attività di settore		296.438	6.532	-	302.970
Passività di settore		181.054	12.763	-	193.817
Investimenti in attività materiali e immateriali		139	315	-	454
<i>In migliaia di euro</i>					
	31.12.2020				
Ricavi di settore da terzi		8.694	25	-	8.719
Ricavi di settore		8.694	25	-	8.719
Risultato di settore (MOL)		5.719	(1.113)	-	4.606
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti		(99)	36	-	(63)
Risultato Operativo		5.620	(1.077)	-	4.543
Risultato della gestione finanziaria					(3.567)
Risultato netto delle partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto					-
Risultato ante imposte					976
Imposte					(551)
Risultato delle attività continuative					425
Risultato delle attività cedute o cessate					-
Risultato dell'esercizio					425
Attività di settore		284.859	6.071	-	290.929
Passività di settore		173.369	7.991	-	181.360
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto		-	0	-	0
Investimenti in attività materiali e immateriali		170	87	-	257



Il settore “altre attività” comprende la Capogruppo Vianini Spa e le controllate Ind 2004 Srl, operativa nella prestazione di servizi finanziari, e Vianini Energia SpA, società che produce e gestisce impianti di energia rinnovabile; al momento tali controllate non risultano operative.

25. *Transazioni con parti correlate*

Transazioni con società sotto comune controllo

Le operazioni poste in essere dalle società del Gruppo con parti correlate ivi incluse le operazioni infragruppo, rientrano generalmente nella gestione ordinaria e riguardano principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate e con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo, comunque con società correlate come definite dallo IAS 24.

Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale, estranee alla normale gestione dell'impresa.

31.12.2019 (Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali						
Crediti commerciali			5.431	5.431	7.400	73,4%
Altre attività correnti	2.724		-	2.724	3.011	90,5%
Debiti commerciali	1	-	2.034	2.035	2.862	71,1%
Passività finanziarie correnti			1.161	1.161	15.853	7,3%
Altre passività correnti			15	15	2.630	0,6%
Rapporti economici						
Ricavi operativi			5.185	5.185	13.320	38,9%
Altri ricavi operativi			72	72	906	7,9%
Altri costi operativi	1		305	306	4.209	7,3%
Oneri finanziari	1		169	170	6.445	2,6%
Oneri da attività operative cessate			125	125	265	47,2%



31.12.2020 (Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali						
Crediti commerciali			179	179	2.363	7,6%
Altre attività correnti	2.265		39	2.304	2.505	92,0%
Debiti commerciali			384	384	1.047	36,7%
Passività finanziarie correnti			21	21	4.888	0,4%
Altre passività correnti	220		0	220	2.800	7,9%
Rapporti economici						
Ricavi operativi			830	830	7.984	10,4%
Altri ricavi operativi			58	58	978	5,9%
Altri costi operativi			265	265	3.710	7,1%
Oneri finanziari			5	5	4.121	0,1%

Di seguito rapporti maggiormente significativi:

- i crediti commerciali sono vantati per 152 mila euro nei confronti di Vianini Lavori prevalentemente per ribaltamento costi riferiti agli immobili costruiti;
- i debiti commerciali sono principalmente nei confronti di Vianini Lavori SpA per lavori di edilizia residenziale (204mila euro), di Intermedia Srl per servizi di agenzia (74 mila euro), di Piemme Spa per servizi pubblicitari (70 mila euro);
- i ricavi operativi sono nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (0,8 milioni di euro);
- gli altri ricavi operativi sono costituiti principalmente dal ribaltamento costi nei confronti della Vianini Lavori SpA (34 mila euro);
- gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai costi per servizi di agenzia verso Intermedia Srl (111 mila euro) e per la gestione degli immobili verso Compagnia Gestioni Immobiliari Srl (60 mila euro);

26. Posizione finanziaria netta

Si fornisce di seguito il dettaglio dell'indebitamento netto a breve, a medio e a lungo termine, così come raccomandato dalla Comunicazione della Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.



<i>In migliaia di euro</i>	31.12.2020	31.12.2019
A. Cassa	2	5
B. Depositi bancari	1.973	7.273
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	1.975	7.278
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
E. Crediti finanziari correnti	-	1
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
F. Debiti bancari correnti	2	10.562
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.535	3.460
H. Debiti verso altri finanziatori correnti	1.351	1.831
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	4.888	15.853
<i>di cui verso parti correlate</i>	21	1.210
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)	2.913	8.574
K. Debiti bancari non correnti	159.618	158.357
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	2.153	2.166
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	161.771	160.523
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	164.684	169.097

27. Gerarchia del fair value secondo IFRS 13

La seguente tabella evidenzia il livello gerarchico per le attività e passività che sono valutate al *fair value*:

	31.12.2019	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate hold to collect and sell						
Investimenti immobiliari		3		276.420		276.420
Totale attività			-	276.420	-	276.420
Passività valutate al fair value						
Passività finanziarie non correnti		15		2.146		2.146
Totale passività			-	2.146	-	2.146
	31.12.2020	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate hold to collect and sell						
Investimenti immobiliari		3		276.220		276.220
Totale attività			-	276.220	-	276.220
Passività valutate al fair value						
Passività finanziarie non correnti		15		2.153		2.153
Totale passività			-	2.153	-	2.153



28. Informativa ai sensi dell'art.149 duodecies della Delibera della Consob 11971/99

L'incarico alla società di revisione KPMG SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 19 aprile 2013 per il periodo 2013/2021. I compensi corrisposti alla società di revisione ammontano per l'esercizio 2020 ad un totale di 86,2 mila euro, di cui 3 mila euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 8 mila euro per servizi vari relativi allo svolgimento di specifiche procedure di revisione cd Agreed Upon Procedures e 10,3 mila euro per le attività di revisione limitata sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

29 Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



Elenco delle partecipazioni al 31.12.2020

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO		
				DIRETTO	INDIRETTO TRAMITE	
IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE						
Ind 2004 Srl	ROMA	10.000,00	Euro	99,99%	-	-
Vianini Energia Srl	ROMA	10.000,00	Euro	99,99%	Ind 2004 Srl	0,01%
Domus Italia Spa	ROMA	20.000.000,00	Euro	100,00%	-	-
Domus Roma 15 Srl	ROMA	30.000,00	Euro	-	Domus Italia SpA	100,00%



VIANINI S.p.A.

BILANCIO D'ESERCIZIO

31 dicembre 2020



VIANINI S.p.A. SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA'	note	31.12.2020	31.12.2019
<i>valori in euro</i>			
Attività Immateriali a vita definita	1	6.095	12.190
Immobili, impianti e macchinari	2	1.604.357	1.563.241
Investimenti in partecipazioni	3	90.515.168	90.514.262
Attività finanziarie non correnti	4	-	3.300
Imposte differite attive	5	581.638	619.875
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		92.707.258	92.712.868
Rimanenze	6	195.316	195.316
Crediti commerciali	7	855.932	1.229.719
<i>di cui verso parti correlate</i>		99.731	80.675
Attività finanziarie correnti	8	103.185	109.335
<i>di cui verso parti correlate</i>		103.046	108.699
Attività per imposte correnti	5	58.861	58.861
Altre attività correnti	9	2.302.677	2.705.176
<i>di cui verso parti correlate</i>		2.233.605	2.619.540
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	323.668	3.714
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		3.839.639	4.302.121
TOTALE ATTIVITA'		96.546.897	97.014.989



VIANINI S.p.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto e Passività <i>valori in euro</i>	note	31.12.2020	31.12.2019
Capitale sociale		30.105.387	30.105.387
Altre Riserve		54.166.550	55.442.613
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		(899.028)	(1.275.902)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11	83.372.909	84.272.098
Benefici ai dipendenti	12	33.052	23.542
Passività finanziarie non correnti	15	4.982.407	-
Imposte differite passive	5	114.589	114.589
TOTALE PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI		5.130.048	138.131
Fondi correnti	13	880.000	1.210.000
Debiti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	14	440.723 102.314	552.525 55.416
Passività finanziarie correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	15	6.466.091 5.204.404	10.561.719 -
Debiti per imposte correnti		-	-
Altre passività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	16	257.126 1.240	280.516 1.240
TOTALE PASSIVITA' E FONDI CORRENTI		8.043.940	12.604.760
TOTALE PASSIVITA'		13.173.988	12.742.891
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		96.546.897	97.014.989



CONTO ECONOMICO	note	2020	2019
<i>valori in euro</i>			
Altri ricavi		24.942	46.628
<i>di cui verso parti correlate</i>		24.000	24.000
TOTALE RICAVI OPERATIVI	17	24.942	46.628
Costi per materie prime	18	-	-
Costi del Personale	12	(143.504)	(144.349)
Altri Costi operativi	18	(983.652)	(1.103.187)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(84.697)	(83.420)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(1.127.156)	(1.247.536)
MARGINE OPERATIVO LORDO		(1.102.214)	(1.200.908)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	19	35.547	(401.769)
RISULTATO OPERATIVO		(1.066.667)	(1.602.677)
Proventi Finanziari		312	1
Oneri Finanziari		(67.139)	(69.609)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(4.404)	-
RIS.NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	20	(66.827)	(69.608)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		(1.133.494)	(1.672.285)
Imposte	5	234.466	396.383
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		(899.028)	(1.275.902)



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Valori in euro)

	NOTE	2020	2019
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico		(899.028)	(1.275.902)
Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Effetto utile/perdite attuariali al netto dell'effetto fiscale	21	(161)	(76)
Totale altre componenti del conto economico complessivo		(161)	(76)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio		(899.189)	(1.275.978)



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

Valori in euro	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo	Totale patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2019	30.105.387	4.264.290	38.255.316	16.355.535	(1.626.129)	87.354.399
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	(1.626.129)	1.626.129	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806.323)	-	(1.806.323)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(3.432.452)	1.626.129	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	(76)	-	(76)
Risultato del periodo Utile/(Perdita)	-	-	-	-	(1.275.902)	(1.275.902)
Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(76)	(1.275.902)	(1.275.978)
Altre variazioni	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 dicembre 2019	30.105.387	4.264.290	38.255.316	12.923.007	(1.275.902)	84.272.098
Saldo al 1 gennaio 2020	30.105.387	4.264.290	38.255.316	12.923.007	(1.275.902)	84.272.098
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	(1.275.902)	1.275.902	-
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(1.275.902)	1.275.902	-
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	(161)	-	(161)
Risultato del periodo Utile/(Perdita)	-	-	-	-	(899.028)	(899.028)
Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(161)	(899.028)	(899.189)
Altre variazioni	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 dicembre 2020	30.105.387	4.264.290	38.255.316	11.646.944	(899.028)	83.372.909



RENDICONTO FINANZIARIO

<i>in euro</i>		31/12/2020	31/12/2019
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE	10	3.714	61.990
<i>Utile (Perdita) esercizio</i>		(899.028)	(1.275.902)
<i>Ammortamenti</i>	19	51.769	51.769
<i>(Rivalutazioni) e Svalutazioni</i>	7	251.431	10.801
<i>Risultato netto della gestione finanziaria</i>	20	58.080	58.807
<i>Imposte su reddito</i>	5	(234.466)	(396.383)
<i>Variazione Fondi per Dipendenti</i>		9.510	8.936
<i>Variazione Fondi non correnti/correnti</i>		(330.000)	350.000
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.		(1.092.704)	(1.191.972)
<i>(Incremento) Decremento Rimanenze</i>		-	-
<i>(Incremento) Decremento Crediti Commerciali</i>		131.103	524.359
<i>Incremento (Decremento) Debiti Commerciali</i>		55.736	(99.580)
<i>Variazione altre attività e passività non corr./corr</i>		378.949	412.532
<i>Variazioni imposte correnti e differite</i>		272.703	320.084
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		(254.213)	(34.577)
<i>Interessi incassati</i>		312	1
<i>Interessi pagati</i>		(53.988)	(58.584)
<i>Imposte pagate</i>		-	(14.255)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI ESERCIZIO		(307.889)	(107.415)
<i>Investimenti in Attività Materiali</i>		(254.328)	(332.485)
<i>Investimenti in Partecipazioni e Titoli Non Correnti</i>		-	-
<i>Realizzo Vendita Attività Immateriali e Materiali</i>		-	-
<i>Realizzo Vendita di Partecipazioni e Titoli non correnti</i>		-	-
<i>Variazioni Attività Fin. non correnti</i>		3.300	-
<i>Variazioni Attività Fin. correnti</i>		(3.503)	5.930
B) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI INVEST.		(254.531)	(326.555)
<i>Variazioni Passività Fin. non corr./corr</i>		882.374	2.182.017
<i>Dividendi Distribuiti</i>		-	(1.806.323)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATT. FINANZ.		882.374	375.694
<i>Variazione Netta delle Disponibilita'</i>		319.954	(58.276)
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO		323.668	3.714

PAGINA IN BIANCO





VIANINI S.p.A.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

31 dicembre 2020



Informazioni generali

La Vianini SpA è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via San Nicola da Tolentino n. 18, con durata fino al 31 dicembre 2100.

Alla data della presente relazione, gli azionisti in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 31 dicembre 2017 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. N. 58 del 24 febbraio 1998 sono:

- Francesco Gaetano Caltagirone:
La predetta partecipazione è detenuta
Direttamente (0,173%):
indirettamente tramite le società:
Caltagirone SpA: 54,141%
Capitolium SpA: 26,166%

Il presente Bilancio d'esercizio è stato autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 8 marzo 2021.

Alla data di predisposizione del presente bilancio, la controllante ultima è la FGC SpA, per effetto delle azioni detenute tramite proprie controllate.

Conformità ai principi contabili IFRS/IAS

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, redatto sul presupposto della continuità aziendale è stato predisposto ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 38/2005 ed in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data del bilancio, nonché ai precedenti International Accounting Standard (IAS). Per semplicità l'insieme di tutti i principi e delle interpretazioni è di seguito definito con "IFRS". Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto delle disposizioni dell'articolo 9 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005 n. 38, delle disposizioni del Codice Civile, delle Delibere CONSOB n. 15519 ("Disposizioni in materia di schemi di bilancio da emanare in attuazione dell'art. 9, comma 3, del Decreto Legislativo n. 38/2005") e n. 15520 ("Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo n. 58/1998") entrambe del 27 luglio 2006, nonché della comunicazione CONSOB 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”).

Criteri di presentazione

Il bilancio di esercizio è costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal Rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto e dalle note esplicative. Relativamente alla presentazione di tali schemi, la società ha operato le seguenti scelte:

- la situazione patrimoniale-finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- il conto economico è classificato in base alla natura dei costi;
- il conto economico complessivo, partendo dal risultato dell'esercizio, espone l'effetto degli utili e delle perdite rilevati direttamente a patrimonio netto;
- il prospetto delle variazioni di patrimonio netto è esposto in base al metodo delle variazioni di patrimonio;
- il rendiconto finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Il criterio generale adottato è il costo storico ad eccezione delle voci di bilancio rilevate e misurate al Fair value in base a specifici IFRS come descritto nei criteri di valutazione esposti di seguito.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel “Framework for the preparation and presentation of financial statements” e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 19.

Si ricorda che la CONSOB con delibera n. 15519 del 27 luglio 2006 ha richiesto che nei citati prospetti di bilancio vengano evidenziate, qualora di importo significativo, sotto-voci aggiuntive a quelle già specificatamente richieste dallo IAS 1 e negli altri principi internazionali al fine di evidenziare distintamente dalle voci di riferimento gli ammontari delle posizioni e delle transazioni con parti correlate, nonché relativamente al Conto Economico, i componenti positivi o negativi di reddito derivanti da operazioni non ricorrenti o inusuali.

Le attività e passività sono esposte separatamente e senza operare compensazioni.

Il Bilancio di esercizio è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in euro, tranne quando diversamente indicato.

Si precisa, inoltre, che con il termine “corrente” s'intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per “non corrente” i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.



I principi ed i criteri contabili applicati nel presente bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo.

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dalla Società

a) A partire dal 1° Gennaio 2020, la Società ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- Modifiche al *Conceptual Framework for Financial Reporting*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 6 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2075. Le principali modifiche rispetto alla versione del 2010 riguardano un nuovo capitolo in tema di valutazione, migliori definizioni e guidance, in particolare con riferimento alla definizione di passività, e chiarimenti di importanti concetti, come *stewardship*, prudenza e incertezza nelle valutazioni. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente.
- *Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 10 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2014. L'obiettivo del documento è quello di affinare e di allineare la definizione di "Material" presente in alcuni IFRS, in modo che la stessa sia anche coerente con il nuovo *Conceptual Framework for Financial Reporting* approvato a Marzo 2018 ed omologato dall'UE in data 6 dicembre 2019. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente.
- *Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest rate benchmark reform*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n. 34. L'obiettivo del documento è quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, 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, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 e all'IFRS 7, introducendo 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.



Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente.

- *Amendment to IFRS 3 Business Combinations*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 21 Aprile 2020 con il Regolamento n. 551. Tale documento ha introdotto una definizione di business molto più restrittiva rispetto a quella contenuta nella precedente versione dell'IFRS 3, nonché un percorso logico da seguire per verificare se una transazione è configurabile come una “*business combination*” o una semplice acquisizione di un asset. L'emendamento dovrà essere applicato alle acquisizioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2020.
- *Amendments to IFRS 16 Leases Covid-19 Related Rent Concessions*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 9 Ottobre 2020 con il Regolamento n. 1434. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse alla pandemia da Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di *lease modification* dell'IFRS 16. Pertanto, i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione. La modifica è applicabile ai bilanci aventi inizio al 1° giugno 2020, con possibilità di applicazione anticipata al 1° gennaio 2020.

L'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2020 non ha comportato effetti.

b) Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2020 e non adottati anticipatamente dalla Società:

- In data 27 Agosto 2020 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2*”, con l'obiettivo di modificare gli standard esistenti impattati dalla riforma per inserire alcuni espedienti pratici e alcune agevolazioni al fine di limitare gli impatti contabili derivanti dalla riforma degli IBOR. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.25 del 13 gennaio 2021, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2021.
- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IFRS 4 Contracts – deferral of IFRS 9*” con l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti applicativi dell'IFRS 9 in attesa della definitiva applicazione dell'IFRS 17. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.2097 del 16 dicembre 2020, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2021.



Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria della Società sono in corso di approfondimenti e valutazione.

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati da parte dell'Unione Europea:

Alla data di approvazione del presente bilancio consolidato, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione Europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, alcuni ancora in fase di consultazione, tra i quali si segnala quanto segue:

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 17 *Insurance Contracts*, che sostituisce l'attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. Inoltre, in data 25 giugno 2020, lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IFRS 17*" che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2023. Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 1. Il documento "*Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche inizialmente sarebbero dovute entrare in vigore dal 1° gennaio 2022, tuttavia lo IASB, con un secondo documento pubblicato in data 15 luglio 2020, ne ha differito l'entrata in vigore al 1° gennaio 2023. È consentita l'applicazione anticipata. Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato il processo di omologazione è ancora in corso.



- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets as well as Annual Improvements 2018-2020*” con l’obiettivo di apportare alcuni specifici miglioramenti a tali principi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2022. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies*, con l’obiettivo di migliorare l’informativa fornita circa i principi contabili e i criteri di valutazione adottati al fine di fornire agli utilizzatori del bilancio informazioni maggiormente utili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023. È consentita l’applicazione anticipata.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimate and Errors: Definition of Accounting Estimates*”, con l’obiettivo di distinguere i cambiamenti di principi contabili dai cambiamenti di stime contabili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023. È consentita l’applicazione anticipata.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull’informativa finanziaria della Società sono in corso di approfondimento e valutazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, chiaramente identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri.

Tali elementi sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all’uso. Per ciascuna attività immateriale al momento di prima rilevazione viene determinata la vita utile; nel caso in cui,



sulla base di un'analisi di tutti i fattori rilevanti, non è prevedibile un limite al periodo in cui ci si attende che si genereranno flussi di cassa in entrata per la Società, l'attività immateriale viene considerata a vita utile indefinita. La stima della vita utile è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della vita utile. Nell'esercizio in cui l'attività immateriale diviene disponibile per l'uso l'ammortamento è determinato tenendo conto del momento effettivo in cui la condizione si manifesta.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività immateriale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili e necessari alla messa in funzione del bene per l'uso per cui è stato acquistato, incrementato, in presenza di obbligazioni attuali, del valore attuale del costo stimato per lo smantellamento e la rimozione dell'attività.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene, sono capitalizzati come parte del costo del bene stesso fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso previsto o la vendita.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al Conto Economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività applicando il criterio del *component approach*.

Gli immobili, impianti e macchinari sono esposti al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate in base alle modalità descritte nel seguito. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene



per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. La vita utile stimata dei principali immobili, impianti e macchinari è la seguente:

<u>Vita utile dell'attività materiale</u>	
Fabbricati destinati all'industria	25 anni
Impianti antiinquinamento	7 anni
Impianti specifici	6 anni
Attrezzature	4 anni
Mobili e macchine d'ufficio	8 anni
Autoveicoli da trasporto	5 anni
Macchine elettroniche	5 anni

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del *component approach*.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività materiale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione ed il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Perdite di valore

Periodicamente viene verificata l'esistenza di eventi o cambiamenti di situazione che indichino che il valore di carico degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali a vita definita non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo si procede alla determinazione del loro valore recuperabile e, nel caso in cui il valore netto contabile ecceda il valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali è rappresentato dal maggiore tra il valore corrente al netto dei costi di dismissione e il loro valore d'uso. Il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'attività o, per le attività che non generano autonomamente flussi finanziari ampiamente indipendenti, dall'insieme di attività che compongono l'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene (*cash generating unit*).

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività.



Una riduzione di valore è riconosciuta nel Conto Economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa *cash generating unit* a cui essa è allocata, è superiore al valore recuperabile: le perdite di valore di *cash generating unit* sono dapprima imputate a riduzione dell'avviamento allocato alla *cash generating*, quindi alle altre attività, in proporzione al relativo valore contabile. Qualora vengano meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata su beni materiali ed immateriali diversi da avviamento, il valore contabile dell'attività viene ripristinato con imputazione a Conto Economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attivo in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal test sia superiore al valore dell'attività oggetto del test allocato alla *cash generating unit* cui la stessa appartiene, l'ammontare residuo è allocato alle attività incluse nella *cash generating unit* in proporzione del loro valore di carico.

Tale allocazione ha come limite minimo l'ammontare più alto tra:

- il relativo *fair value* dell'attività al netto dei costi di dismissione;
- il relativo valore in uso, come sopra definito;
- zero.

Le perdite di valore sono contabilizzate nel Conto Economico nell'apposita voce relativa alle svalutazioni.

Partecipazioni in società controllate e collegate

Per società controllate si intendono tutte le società su cui la Vianini SpA è esposta a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con le stesse e nel contempo ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tali entità. Le società collegate, sono le imprese nelle quali la Vianini SpA esercita un'influenza notevole, che si presume sussistere quando la partecipazione è compresa tra il 20% e il 50% dei diritti di voto.

Nel valutare l'esistenza del controllo e dell'influenza notevole si prendono in considerazione anche i diritti di voto potenziali effettivamente esercitabili o convertibili.

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo rettificato per perdite di valore.

Le perdite di valore sono riconosciute a Conto Economico e possono essere ripristinate laddove si verificano i presupposti. Nel caso in cui la perdita di pertinenza della società ecceda il valore contabile della partecipazione e la partecipante sia impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite, il



valore contabile è annullato e l'eventuale eccedenza è rilevata in un apposito fondo del passivo nell'ambito dei fondi per rischi ed oneri futuri.

Rimanenze

Le rimanenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo ed il valore netto di presumibile realizzo.

I prodotti finiti rappresentati da immobili e da aree edificabili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, se minore. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Per le altre rimanenze, il costo d'acquisto viene determinato con il metodo del FIFO ed include gli oneri accessori di competenza. Al fine di determinare il valore netto di presumibile realizzo, il valore di eventuali rimanenze obsolete o di lento rigiro viene svalutato in relazione alla previsione di utilizzo/realizzo netto futuro, mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo a riduzione del valore delle rimanenze stesse.

Strumenti finanziari

Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 prevede specifiche disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Le attività finanziarie sono classificate in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le analisi che un'entità deve svolgere per classificare le attività finanziarie nelle suddette categorie seguono una prima distinzione a seconda se siamo in presenza di un titolo di capitale, un titolo di debito o un derivato.

Tutte le attività finanziarie rappresentate da titoli di capitale sono sempre rilevate al fair value. Nel caso in cui il titolo sia detenuto con finalità di trading, le variazioni di fair value devono essere rilevate a conto economico, mentre per tutti gli altri investimenti l'entità potrà decidere, alla data di rilevazione iniziale, di rilevare successivamente tutte le variazioni di fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo (OCI), esercitando la FVTOCI option. In tal caso, gli importi accumulati a OCI non saranno mai riversati nell'utile/(perdita)



dell'esercizio anche in caso di eliminazione contabile dell'investimento. L'applicazione dell'opzione "FVTOCI" è irrevocabile e le riclassifiche tra le tre categorie non sono concesse.

Per quanto riguarda invece la classificazione delle attività finanziarie rappresentate dai crediti e dai titoli di debito, è necessario considerare due elementi:

1. il modello di business adottato dalla società. In particolare:
 - Held to Collect (HTC), modello avente l'obiettivo di possedere l'attività finanziaria per l'incasso dei flussi contrattuali;
 - Held To Collect and Sale (HTC&S), modello avente l'obiettivo sia di incassare i flussi contrattuali derivanti dall'attività finanziaria sia di vendere l'attività finanziaria stessa;
 - altro modello di business diverso dai due precedenti.
2. le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rinvenienti dallo strumento finanziario. In particolare si dovrà verificare se tali flussi di cassa contrattuali sono rappresentati unicamente dal pagamento del capitale e dagli interessi o diversamente includono anche altre componenti. Questa verifica è denominata SPPI Test (Solely Payment of Principal and Interest Test).

L'IFRS 9 fornisce le definizioni di capitale e interessi:

- il capitale è il fair value dell'attività finanziaria all'iscrizione iniziale e tale importo può cambiare nel tempo lungo la vita dello strumento finanziario (ad esempio, tramite rimborsi);
- gli interessi rappresentano, invece, la compensazione per il valore temporale del denaro e il rischio di credito sul capitale residuo.

Un'attività finanziaria rappresentata quindi da titoli di debito potrà essere classificata nelle seguenti categorie:

- 1) Costo ammortizzato quando:
 - a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria esclusivamente per incassare flussi di cassa contrattuali (modello di business HTC).

In questa categoria, gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi



(calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 2) Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVTOCI) quando:
- a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria sia per incassare flussi di cassa contrattuali che flussi di cassa generati dalla vendita (modello di business HTC&S).

In tale categoria gli strumenti finanziari classificati sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione.

Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite/(utili) per riduzione di valore e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre variazioni del fair value dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di conto economico complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI saranno riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 3) Fair Value Through Profit Or Loss in via residuale, ossia quando:
- a. non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
 - b. nel caso in cui si eserciti la fair value option.

Gli strumenti finanziari classificati in tale categoria sono inizialmente e successivamente rilevati al fair value. I costi dell'operazione e le variazioni del fair value sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite per riduzione di valore

L'IFRS 9 prevede un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderati in base alle probabilità. Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti.



Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici: il “General deterioration method” e il “Simplified approach”; in particolare:

- Il “General deterioration method” richiede la classificazione in tre stage degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell’IFRS 9. I tre stage riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell’ECL;
- Il “Simplified approach” prevede, per i crediti commerciali, contract asset e crediti derivanti da contratti di leasing, l’adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della perdita secondo l’approccio semplificato deve essere lifetime, pertanto non è richiesta la stage allocation. Per tale tipologia, pertanto, i crediti sono suddivisi per cluster omogenei, con riferimenti ai quali sono successivamente determinati, per ogni cluster, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle lifetime expected credit losses utilizzando le informazioni disponibili.

Nei casi in cui trova applicazione il General Deterioration Method, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre stage in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- Stage 1: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: rating) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di impairment. Permangono in stage 1, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (12-month ECL) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di default nei prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 1 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull’asset;
- Stage 2: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di impairment. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l’intera vita attesa dello strumento finanziario (Lifetime ECL). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 2 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull’asset;



- Stage 3: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di impairment alla Data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l'intera vita attesa dello strumento.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono contabilizzati al *fair value* e comprendono i depositi bancari ed il denaro in cassa, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione alle attività e passività finanziarie rilevate nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per le attività o per le passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "livello 1" ma che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) per le attività o per le passività;
- livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono osservabili per le attività o per le passività.

Benefici per i dipendenti

La passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e relativa a programmi a benefici definiti (TFR), al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali stimando l'ammontare dei benefici futuri che i dipendenti hanno maturato alla data di riferimento. La passività è rilevata per competenza lungo il periodo di maturazione del diritto.

Relativamente al Trattamento di Fine Rapporto, in seguito alle modifiche apportate alla disciplina dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successivi Decreti e Regolamenti attuativi ('Riforma Previdenziale') emanati nei primi mesi del 2007, si segnala che:



- il TFR maturato al 31 dicembre 2006 continua ad essere considerato un piano a benefici definiti;
- il TFR maturato a partire dal 1 gennaio 2007, per le aziende italiane con un numero di dipendenti superiore a 50 unità, è considerato un piano a contribuzione definita.

La determinazione del valore attuale degli impegni della Società è effettuata da attuari esterni con il “metodo della proiezione unitaria del credito” (*projected unit credit method*). Con tale metodo, la passività è proiettata al futuro per determinare il probabile ammontare da pagare al momento della risoluzione del rapporto di lavoro ed è poi attualizzata per tener conto del tempo che trascorrerà prima dell’effettivo pagamento. Il calcolo tiene conto del TFR maturato per prestazioni di lavoro già effettuate ed è basato su ipotesi attuariali che riguardano principalmente il tasso di interesse, che riflette il rendimento di mercato di titoli di aziende primarie con scadenza coerente con quella attesa dell’obbligazione e il *turnover* dei dipendenti.

Per le quote di TFR destinate alla previdenza integrativa ovvero al fondo INPS a partire dalla data di opzione esercitata dal dipendente, la Società non è debitrice delle quote di TFR maturate dopo il 31 dicembre 2006 e pertanto nel calcolo attuariale del TFR è esclusa la componente relativa alla dinamica salariale futura.

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quale differenza tra il valore di bilancio della passività ed il valore attuale degli impegni della Società a fine periodo, dovuta al modificarsi dei parametri attuariali utilizzati in precedenza, sono imputati direttamente nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo.

La componente finanziaria è invece iscritta nel Conto Economico nella voce proventi ed oneri finanziari.

Fondi per rischi e oneri

I Fondi per rischi ed oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell’ammontare o nella data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai Fondi per rischi e oneri sono rilevati quando, alla data di riferimento, esiste una obbligazione legale o implicita, che deriva da un evento passato, e sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l’obbligazione e l’ammontare di tale esborso sia stimabile.

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 dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario. Se la passività è relativa ad attività materiali, il fondo è rilevato in contropartita all'attività cui si riferisce; la rilevazione dell'onere a Conto Economico avviene attraverso il processo di ammortamento dell'immobilizzazione materiale alla quale l'onere stesso si riferisce.

Ricavi da contratti con i clienti

L'introduzione del nuovo principio IFRS 15 ha modificato profondamente la modalità di rilevazione dei ricavi.

L'obiettivo dell'introduzione del principio contabile IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, è proprio quello di creare un quadro di riferimento completo ed omogeneo per la rilevazione dei ricavi, applicabile a tutti i contratti commerciali (ad eccezione dei contratti di leasing, dei contratti assicurativi e degli strumenti finanziari).

L'adozione del nuovo principio ha come obiettivo:

- la concentrazione della disciplina dei ricavi in un unico principio (five step model framework).
- l'introduzione di un modello basato sul concetto di trasferimento del 'controllo';
- la misurazione dei ricavi sulla base del corrispettivo che l'entità ritiene di essere titolata ad incassare all'adempimento del contratto;
- l'introduzione di nuovi e specifici criteri per l'allocazione dei corrispettivi per beni e servizi all'interno dei contratti;
- l'introduzione di una specifica disciplina per la contabilizzazione dei corrispettivi 'variabili' o 'potenziali'.

Il "five step model framework" si basa su 5 fasi cruciali nella determinazione dei ricavi:

- 1) identificazione del contratto;
- 2) identificazione dei beni e servizi oggetto del contratto;
- 3) definizione del prezzo della transazione;
- 4) allocazione delle obbligazioni contrattuali della componente variabile del prezzo;
- 5) trasferimento del controllo.

Con l'IFRS 15 i ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la



prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente.

Per l'IFRS 15, nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione di fare, separatamente individuata, l'entità rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo.

Per le obbligazioni di fare adempiute nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (*over the time*), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi possono essere utilizzati modelli basati su dati di input o su dati di output. La Società utilizza il Metodo basato sugli input (*cost-to-cost method*). Secondo tale ultima metodologia, i ricavi sono rilevati sulla base degli input impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto a gli input totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli input risultano distribuiti uniformemente nel tempo, la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. La Società stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transizione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi della Società vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la stessa risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.



Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

La Società capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di recuperarli. La Società capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che tali costi saranno recuperati.

Riconoscimento dei costi

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo, cioè il tasso di interesse che rende finanziariamente equivalenti tutti i flussi in entrata ed in uscita che compongono una determinata operazione. Per ciò che riguarda gli oneri finanziari capitalizzati si rimanda a quanto indicato nei criteri di valutazione degli immobili, impianti e macchinari.

Dividendi

I dividendi sono rilevati quando è stabilito il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione degli stessi. La distribuzione di dividendi a terzi viene registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione viene approvata dall'Assemblea degli Azionisti.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito del periodo sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore; si tiene conto, inoltre, degli effetti derivanti dall'attivazione da parte della Società del consolidato fiscale nazionale con la controllante Caltagirone SpA. Di conseguenza, la Società ha riflesso in bilancio i rapporti patrimoniali relativi alla fiscalità IRES attribuita alla società controllante nelle voci "Crediti verso Controllante" e "Debiti verso Controllante" anziché nei "Debiti tributari" e "Crediti tributari".



Le imposte differite attive e passive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti nel Bilancio consolidato ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, in base alle aliquote fiscali e alla normativa fiscale vigenti o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'iscrizione di attività per imposte differite attive è effettuata quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperare l'attività. La recuperabilità delle imposte differite attive viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo.

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel Conto Economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a Patrimonio Netto attraverso il Conto Economico Complessivo, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a Patrimonio Netto. Le imposte correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili, sono incluse tra gli "Altri Costi Operativi".

In presenza di trattamenti fiscali incerti, il Gruppo determina la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale. Se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, il Gruppo calcola l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso.

Aggregazioni di impresa

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione (*acquisition method*). Secondo tale metodo:

- i. il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al fair value, calcolato come la somma dei fair value delle attività trasferite e delle passività assunte dalla Società alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel Conto Economico nel momento in cui sono sostenuti;
- ii. alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le imposte differite attive e passive, le attività e passività per benefici ai dipendenti, le passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o



- pagamenti basati su azioni relativi alla Società emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita, e le attività (o gruppi di attività e passività) destinate alla vendita, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento;
- iii. l'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel Conto Economico come provento derivante dalla transazione conclusa;
 - iv. eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel Conto Economico.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, la Società riporta nel proprio Bilancio d'esercizio i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione.

Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Nell'ambito del passaggio agli IFRS, la Società ha deciso di rideterminare solo le aggregazioni aziendali avvenute successivamente al 1 gennaio 2004. Per le acquisizioni avvenute prima di tale data, l'avviamento corrisponde all'importo contabilizzato secondo i precedenti principi contabili (Principi Contabili Italiani).

Gestione dei rischi

La gestione dei rischi finanziari della Società è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che



hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e /o commerciali.

La Società non presenta aree di rischio di credito particolarmente rilevanti, non essendo più operativa. Pertanto, la massima esposizione al rischio di credito è rappresentata dal valore di iscrizione in bilancio.

La Società presenta una contenuta esposizione al rischio di tasso di interesse, che impatta in maniera limitata sulle passività finanziarie.

La Società non ha fatto uso di strumenti finanziari derivati né esistono, con riferimento all'attività di questo, specifici rischi finanziari, di prezzo, di credito e di liquidità diversi da quelli che derivano dall'attività operativa.

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge e regolamentari.

Uso di stime

La predisposizione del Bilancio richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di Bilancio, quali la Situazione patrimoniale e finanziaria, il Conto economico ed il Rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di Bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci successivi a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulla quali si basano le stime.

I principi contabili e le voci di Bilancio che richiedono più di altri una maggiore soggettività nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sul Bilancio sono i seguenti:

- *Imposte*: le imposte sul reddito (correnti e differite) sono determinate secondo una prudente interpretazione delle normative fiscali vigenti. Questo processo comporta talvolta complesse stime nella determinazione del reddito imponibile e delle differenze temporanee deducibili ed imponibili tra valori contabili e fiscali in particolare in tutti quei casi in cui i trattamenti fiscali risultano incerti o di complessa interpretazione. Per tale motivo gli amministratori determinano la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale e se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se



l'accettazione è ritenuta improbabile, gli amministratori procedono a calcolare l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso. In aggiunta, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.

- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: In accordo al modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di default che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (forward looking). Con riferimento alla stima del valore recuperabile delle partecipazioni in società controllate, la Società tiene conto della stima effettuata sui fair value degli investimenti immobiliari detenuti dal Gruppo Domus. A ciascuna data di riferimento del bilancio, tali investimenti immobiliari sono infatti valutati al fair value e non sono assoggettati ad ammortamento. Nel determinarne il fair value, gli amministratori si basano su assunzioni relative in particolare all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, in particolare il mercato residenziale italiano e romano. Tali assunzioni possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e le stime effettuate dagli amministratori.
- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

I principi contabili adottati sono modificati da un periodo all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla situazione patrimoniale, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'impresa.

I cambiamenti dei principi contabili sono contabilizzati retroattivamente con l'imputazione degli effetti a patrimonio netto d'apertura per il più remoto dei periodi presentati. Gli altri importi comparativi indicati per ciascun periodo precedente vengono parimenti rettificati come



se il nuovo principio fosse stato applicato sin dall'inizio. L'approccio prospettico è effettuato solo quando risulta impraticabile ricostruire l'informazione comparativa.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è contabilizzata come richiesto dal principio stesso. Se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retroattivo o, se impraticabile, prospettico.

Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili illustrato in precedenza. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a Conto Economico nel periodo in cui l'errore è rilevato.

I cambiamenti di stima sono contabilizzati prospetticamente a Conto Economico nel periodo in cui avviene il cambiamento se influisce solo su quest'ultimo oppure nel periodo in cui è avvenuto il cambiamento e nei periodi successivi se il cambiamento influisce anche su questi ultimi.



Attività

1. Attività immateriali e vita definita

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.12.2020
Altre	12	-	-	(6)	6
Totale	12	-	-	(6)	6

Valori in migliaia di euro

2. Immobili, impianti e macchinari

Costo storico	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Comm.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2019	14.495	18.291	1.522	204	122	34.634
Incrementi	-	-	-	-	308	308
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2019	14.495	18.291	1.522	204	430	34.942
01.01.2020	14.495	18.291	1.522	204	430	34.942
Incrementi	-	-	-	-	87	87
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	14.495	18.291	1.522	204	517	35.029

Ammortamento e Perdite durevoli	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Comm.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2019	13.317	18.291	1.522	204	-	33.334
Incrementi	46	-	-	-	-	46
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2019	13.363	18.291	1.522	204	-	33.380
01.01.2020	13.363	18.291	1.522	204	-	33.380
Incrementi	46	-	-	-	-	46
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	13.409	18.291	1.522	204	-	33.426

Valore Netto						
01.01.2019	1.178	-	-	-	122	1.300
31.12.2019	1.132	-	-	-	430	1.562
31.12.2020	1.086	-	-	-	517	1.603

Valori in migliaia di euro

Gli immobili, impianti e macchinari non presentano restrizioni in relazione alla titolarità ed alla proprietà.

Per il dettaglio della vita utile dei cespiti si rinvia al paragrafo relativo ai criteri di valutazione.

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla nota 19.



3. Investimenti in Partecipazioni

	31.12.2019	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	31.12.2020
Imprese Controllate	90.513	10	(9)	90.514
Altre Imprese	1	-	-	1
Totale	90.514	10	(9)	90.515

Valori in migliaia di euro

Le partecipazioni in Imprese Controllate risultano essere:

	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2019	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2019	% di possesso	Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2019	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2019
Società								
Ind 2004 Srl	99,99	7	3	(5)	5	99,99	5	-
Vianini Energia Srl	99,99	5	5	(5)	5	99,99	5	-
Domus Italia SpA	100	90.503	-	-	90.503	100	89.757	(746)
		90.515	8	(10)	90.513			

	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2020	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2020	% di possesso	Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2020	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2020
Società								
Ind 2004 Srl	99,99	5	5	(4)	6	99,99	6	-
Vianini Energia Srl	99,99	5	5	(5)	5	99,99	5	-
Domus Italia SpA	100	90.503	-	-	90.503	100	97.829	7.326
		90.513	10	(9)	90.514			

Valori in migliaia di euro

Il management valuta la recuperabilità del valore del Gruppo Domus Italia avvalendosi del supporto di perizie effettuate da un esperto indipendente che determinano il Fair Value degli Immobili. Il fair value è determinato attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").

Le movimentazioni della partecipazione in Ind 2004 Srl e della partecipazione in Vianini Energia Srl riguardano la copertura delle perdite dell'esercizio precedente e la svalutazione a seguito della perdita dell'esercizio in corso.

Le partecipazioni in Altre Imprese sono costituite:



Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2019	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2019	% di possesso
Consorzio EUROFER	19,5	1	-	-	1	19,5
		1	-		1	

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2020	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2020	% di possesso
Consorzio EUROFER	19,5	1	-	-	1	19,5
		1	-		1	

Valori in migliaia di euro

4. Attività finanziarie non correnti

La voce reca gli importi per depositi cauzionali costituiti presso terzi.

5. Imposte

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra imponibile fiscale e risultato di bilancio.

I crediti per imposte differite attive sono pari a 582 mila euro (620 mila euro nel 2019) e sono accertati, principalmente, in relazione a fondi tassati fiscalmente e alle perdite fiscali di esercizio.

Il debito per imposte differite passive (115 mila euro) è costituito essenzialmente da imposte differite accertate in relazione alla maggiore quota degli ammortamenti fiscalmente detraibili.

L'utilizzo di tali accantonamenti si prevede possa verificarsi oltre l'esercizio successivo.

<i>in migliaia di Euro</i>	01.01.2019	Accantonamenti a conto economico	Utilizzi a conto economico	Altre variazioni a Patrimonio Netto	31.12.2019
Imposte differite attive					
Perdite esercizi precedenti	173	-	-	-	173
Altri	341	114	(8)	-	447
Totale	514	114	(8)	-	620
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	-	115
Totale	115	-	-	-	115



in migliaia di Euro

	01.01.2020	Accantonamenti a conto economico	Utilizzi a conto economico	Altre variazioni a Patrimonio Netto	31.12.2020
Imposte differite attive					
Perdite esercizi precedenti	173	-	-	-	173
Altri	447	70	(108)	-	409
Totale	620	70	(108)	-	582
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	-	115
Totale	115	-	-	-	115

Crediti e Debiti per Imposte Correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti e debiti per imposte correnti:

	31.12.2020	31.12.2019
IRES a credito	5	5
Acconti versati	25	25
Altri crediti vs Erario	29	29
Totale	59	59

Valori in migliaia di euro

Le imposte sono così composte:

	2020	2019
Imposte		
IRAP	-	-
Imposta esercizi precedenti	-	1
Onere (Provento) da Consolidato Fiscale	(273)	(292)
Imposte correnti	(273)	(291)
Imposte differite	-	-
Imposte anticipate	38	105
Totale imposte	(234)	(396)

Valori in migliaia di euro

Le imposte sono così suddivise:

	2020	2019
IRES corrente e differita	(250)	(380)
IRAP corrente e differita	16	(16)
	(234)	(396)

A partire dall'esercizio 2017 Vianini SpA ha aderito al Consolidato Nazionale e Mondiale (CNM) in capo alla Caltagirone SpA e trasferisce un credito per IRES di circa 273 mila euro.

La riconciliazione dell'aliquota teorica ed effettiva risulta la seguente:



	31.12.2020		31.12.2019	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
IRES				
Risultato ante imposte	(1.133)	24,00%	(1.672)	24,00%
Onere fiscale teorico	-	(272)	-	(401)
Imposte indeducibili	81		75	
Svalutazione partecipazioni	9		11	
Totale	90		86	
Onere fiscale effettivo	(1.043)		(1.586)	
	250	(22,07%)	380	(22,72%)

Valori in migliaia di euro

6. Rimanenze

Le rimanenze al 31 dicembre 2020 sono pari a 195 mila euro (195 mila euro al 31 dicembre 2019) e sono rappresentate principalmente da materie prime, sussidiarie e di consumo.

	31.12.2020	31.12.2019
Materie prime, sussidiarie e di consumo	750	750
Prodotti finiti	475	475
Fondo svalutazione	(1.030)	(1.030)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	195	195

Valori in migliaia di euro

Le giacenze sono presenti tutt'ora negli stabilimenti.

7. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	31.12.2020	31.12.2019
Crediti verso clienti	1.459	1.596
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(883)	(627)
Crediti verso clienti > 12 mesi	180	180
Crediti verso clienti	756	1.149
Crediti verso imprese Controllate	65	65
Crediti verso Altre imprese del Gruppo	35	16
Crediti verso correlate	100	81
Totale crediti commerciali	856	1.230

Valori in migliaia di euro

Il fondo svalutazione crediti ha subito un incremento nel corso del 2020 a seguito del deterioramento di alcune posizioni creditorie.

I Crediti verso Clienti sono riferiti a clienti nazionali.

I Crediti commerciali verso Correlate riguardano la controllata Vianini Energia S.r.l. (65 mila Euro) e la correlata Vianini Lavori S.p.a. (35 mila Euro di cui 6 mila per fatture da emettere).



I crediti commerciali esigibili oltre i 12 mesi riguardano ritenute a garanzia per le quali è maturato il diritto alla esigibilità, il valore di iscrizione approssima il loro fair value.

	A scadere	01-30 gg	30-60 gg	60- 90gg	Oltre 90 gg	Scaduto	Totale valore lordo	Fondo svalutazione	Totale valore netto
31.12.2020	6	-	-	-	1.733	1.733	1.739	(883)	856
31.12.2019	-	-	-	-	1.857	1.857	1.857	(627)	1.230

Valori in migliaia di euro

8. Attività finanziarie correnti

	31.12.2020	31.12.2019
Attività finanziarie verso controllate	103	109
Attività finanziarie verso correlate	103	109
Risconti attivi su fidejussioni	-	1
Attività finanziarie verso terzi	-	1
Totale attività finanziarie correnti	103	110

Valori in migliaia di euro

Le attività finanziarie verso le Imprese correlate sono riferibili a finanziamenti rimborsabili a richiesta del finanziatore erogati nei confronti della controllata Ind 2004 Srl (28 mila euro) e Vianini Energia Srl (75 mila Euro).

9. Altre attività correnti

	31.12.2020	31.12.2019
Crediti verso altri	69	86
Altre Attività correnti verso terzi	69	86
Crediti verso Controllanti	2.234	2.620
Altre Attività correnti verso correlate	2.234	2.620
Totale altre attività correnti	2.303	2.706

Valori in migliaia di euro

I crediti verso controllanti comprendono i crediti verso FGC S.p.A. (10 mila Euro) per l'adesione all'IVA di gruppo e verso la Caltagirone S.p.A. per il consolidato fiscale (717 mila Euro), per l'adesione all'IVA di gruppo fino a tutto l'esercizio 2017 (634 mila di Euro) e per il residuo corrispettivo sulla vendita della PARTED 1982 S.p.A. (873 mila Euro).

10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31.12.2020	31.12.2019
Depositi bancari e postali	323	-
Denaro e valori in cassa	1	4
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	324	4

Valori in migliaia di euro



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

11. PATRIMONIO NETTO

Per le movimentazioni intervenute nel Patrimonio netto si rinvia agli schemi presentati nei Prospetti di Bilancio.

Capitale sociale

Il capitale sociale è pari a euro 30.105.387 e composta da n. 30.105.387 azioni ordinarie da nominali 1 euro ciascuna.

Altre Riserve

Le Altre Riserve ammontanti complessivamente a 54,12 milioni di euro (55,44 milioni di euro al 31 dicembre 2019), sono costituite dalle seguenti voci:

	31.12.2020	31.12.2019
Riserva da rivalutazione monetaria	6.267	6.267
Riserva Legale	4.264	4.264
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Riserva contributi in conto capitale	4.152	4.152
Riserva plusvalenza vendita azioni proprie	2.679	2.679
Altre riserve	367	367
Utili (perdite) a nuovo	(1.817)	(541)
Totale Altre Riserve	54.167	55.443

Valori in migliaia di euro

Di seguito forniamo l'analisi di Patrimonio netto in relazione alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità:

PROSPETTO INFORMATIVO SUL PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE 2020

	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI	
				Per copertura Perdite	Per altre ragioni
<i>Valori in migliaia di euro</i>					
Capitale sociale	30.105	-		-	-
Riserva legale	4.264	B		-	-
Riserva straordinaria	38.255	A B C	38.255	-	-
Riserva da rivalutazione	6.267	A B C	6.267	-	-
Riserva Plusvalenze vendite azioni proprie	2.679	A B C	2.679	-	-
Riserva contributi industriali	4.152	A B C	4.152	-	-
Altre riserve	367		-	-	-
Utili portati a nuovo	9.366	A B C	9.366	3.181 (2)	3.311 (1)
Perdite portate a nuovo	(11.183)		-	-	-
TOTALE DISPONIBILE	84.272		60.719	-	-



Quota non distribuibile	-	11.183	-	-
RESIDUA QUOTA DISTRIBUTIBILE	-	49.536	-	-

A Per aumento di capitale

B Per copertura perdite

C Per distribuzione ai soci

(1) Utilizzata per distribuzione dividendi del 2017 (1.505), del 2018 (1.806).

(2) Copertura delle perdite del 2017.

12. Fondi per benefici ai dipendenti e costi del personale

Il Fondo Trattamento Fine Rapporto rappresenta una passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro. Tale passività rientra nei cosiddetti piani a benefici definiti e pertanto è determinata applicando la metodologia attuariale.

Di seguito si riportano le ipotesi del calcolo attuariale:

Valori in %	31.12.2020	31.12.2019
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,35%	0,70%
Tasso annuo di inflazione	1,00%	1,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	2,25%	2,62%

La movimentazione del TFR, ricalcolato sulla base dello IAS 19 con le ipotesi sopra illustrate, risulta la seguente:

	31.12.2020	31.12.2019
Passività netta al 1 gennaio	23	14
Costo corrente dell'esercizio	9	7
Rivalutazione (Interest Cost)	-	-
(Utili) / Perdite attuariali	1	2
Passività netta al 31 dicembre	33	23

Valori in migliaia di euro

Il costo complessivo, riportato in migliaia di euro, relativo al personale è il seguente:

	2020	2019
Salari e stipendi	91	91
Oneri sociali	44	44
Accantonamento per TFR	9	9
Totale costi del personale	144	144

Valori in migliaia di euro



Forza lavoro

	31.12.2020	31.12.2019	Media 2020	Media 2019
Dirigenti	1	1	1	1
Totale	1	1	1	1

13. Fondi Correnti

	31.12.2020	31.12.2019
Altri fondi rischi ed oneri a B/T	880	1.210
Totale	880	1.210

Valori in migliaia di euro

I fondi correnti sono costituiti principalmente accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi in essere il cui principale riguarda la cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale di Mozzanica, come indicato nei precedenti esercizi. Tale contenzioso che ha ad oggetto la richiesta di risarcimento del danno avanzata dall'acquirente in ragione del presunto inquinamento degli immobili venduti. In primo e secondo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della somma di circa 1,6 milioni di euro (la cui esecutività è stata sospesa) oltre gli interessi di legge, a titolo di risarcimento del danno. La Società, supportata dal parere dei legali, ha presentato ricorso per cassazione ed ha inoltre ritenuto congruo l'accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna considerato che sussistono i presupposti per una definizione transattiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

La Società, ha inoltre provveduto ad accantonare nel 2019 ulteriori 350 mila euro per fronteggiare nuovi rischi ritenuti probabili ed emersi da contenziosi sorti nel corso dell'esercizio. La gestione positiva di tali contenziosi effettuata nel 2020 ha consentito un rilascio di tale accantonamento per 330 mila euro.

14. Debiti commerciali

	31.12.2020	31.12.2019
Debiti verso fornitori	339	497
Debiti commerciali verso terzi	339	497
Debiti verso imprese correlate	102	56
Debiti commerciali verso correlate	102	56
Totale	441	553

Valori in migliaia di euro



Il valore dei debiti, commerciali correnti approssima il loro *fair value*.

I debiti verso fornitori sono riferiti a fornitori nazionali ed includono 182 mila Euro di fatture da ricevere.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

15. Passività finanziarie non correnti e correnti

	31.12.2020	31.12.2019
Debiti verso banche	4.982	-
Totale passività finanziarie non correnti	4.982	-
Debiti verso banche	2	10.562
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	1.250	-
Debiti verso imprese correlate	5.204	-
Altre passività finanziarie correnti	10	-
Totale passività finanziarie correnti	6.466	10.562
Totale passività finanziarie	11.448	10.562

Valori in migliaia di euro

Le passività finanziarie non correnti sono rappresentate dal debito verso Unicredit Spa per il finanziamento concesso a novembre 2020 per complessivi 6,25 mln di Euro (durata 36 mesi e tasso annuo fisso 0,35%) di cui 4.982 mila Euro esigibile oltre l'esercizio.

Le passività finanziarie correnti si riferiscono per 1.252 mila Euro alla quota esigibile entro l'esercizio del finanziamento concesso da Unicredit Spa e per 5.204 mila Euro al finanziamento a breve termine concesso dalla controllata Domus Roma 15 Srl a luglio 2020, per far fronte alle temporanee necessità, e regolato sulla base di un tasso variabile di mercato (tasso medio per il 2020 pari a 0,20%).

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	31.12.2020	31.12.2019
Entro 3 mesi	5.216	10.562
Tra 3 mesi ed 1 anno	1.250	-
Passività finanziarie correnti	6.466	10.562
Tra 1 e 2 anni	2.500	-
Tra 2 e 5 anni	2.482	-
oltre 5 anni	-	-
Passività finanziarie non correnti	4.982	-
Totale Passività finanziarie	11.448	10.562

Valori in migliaia di euro



16. Altre Passività correnti

	31.12.2020	31.12.2019
Debiti verso istituti previdenziali	14	11
Debiti verso il personale	12	7
Debiti per ritenute e Irpef	23	25
Debiti verso altri	207	236
Altri Debiti verso terzi	256	279
Altri debiti verso Imprese Controllate	1	1
Altri Debiti verso imprese correlate	1	1
	257	280

Valori in migliaia di euro

I debiti verso altri comprendono il debito per utili a disposizione del Consiglio di Amministrazione secondo l'Art. 14 dello Statuto Sociale (96 mila Euro).



CONTO ECONOMICO

17. Ricavi operativi

	2020	2019
Altri ricavi	25	47
Totale Ricavi operativi	25	47

Valori in migliaia di euro

18. Costi Operativi

	2020	2019
Consulenze	408	398
Assicurazioni	3	9
Amministratori e Sindaci	139	179
Prestazioni di servizio varie	170	150
Costi per servizi	720	736
Fitti	5	22
Altri	27	53
Totale costi per godimento beni di terzi	32	75
Imposte indirette	168	211
Oneri diversi di gestione terzi	64	81
Totale altri costi	232	292
Totale altri costi operativi	984	1.103

Valori in migliaia di euro

Per i costi operativi del personale si rinvia alla nota n. 12.

19. Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti

	2020	2019
Ammortamenti Imm. Immateriali	6	6
Ammortamenti Imm. Materiali	46	46
Accantonamenti fondo rischi	(330)	350
Accantonamento fondo svalut. crediti	243	-
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	(35)	402

Valori in migliaia di euro



20. Risultato netto della gestione finanziaria

	2020	2019
Svalutazione di partecipazioni	(9)	(10)
Interessi passivi su debiti verso banche	(35)	(31)
Interessi passivi su debiti verso correlate	(4)	-
Commissioni e spese bancarie	(8)	(14)
Altri	(11)	(14)
Totale oneri finanziari	(67)	(69)
<hr/>		
Totale netto Gestione finanziaria	(67)	(69)

Valori in migliaia di euro

Le svalutazioni di partecipazioni riguardano le perdite registrate dalla Società Controllata Vianini Energia Srl per Euro 5 mila e dalla Ind 2004 Srl per Euro 4 mila.

21. Altre componenti del Conto Economico Complessivo

Le variazioni delle altre componenti del Conto Economico Complessivo sono relative alle perdite attuariali pari a 161 Euro al 31 dicembre 2020 (76 Euro al 31 dicembre 2019).

Altre Informazioni

22. Transazioni con parti correlate

Le operazioni poste in essere dalla società Vianini SpA con parti correlate, rientrano generalmente nella gestione ordinaria e sono regolate a condizioni di mercato e riguardano, principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate, controllate, con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo. Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale, estranee alla normale gestione dell'impresa.



31.12.2019 (Euro '000)	Società controllante	Società controllate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali						
Crediti commerciali		65	16	81	1.230	6,59%
Attività finanziarie correnti		109		109	110	99,09%
Altre attività correnti	2.620			2.620	2.706	96,82%
Debiti commerciali			56	56	553	10,13%
Altre passività correnti		1		1	280	0,36%
Rapporti economici						
Altri ricavi operativi			24	24	47	51,06%
Altri costi operativi			83	83	1.103	7,52%

31.12.2020 (Euro '000)	Società controllante	Società controllate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali						
Crediti commerciali		65	35	100	856	11,68%
Attività finanziarie correnti		103		103	103	100,00%
Altre attività correnti	2.234			2.234	2.303	97,00%
Debiti commerciali		5	97	102	441	23,13%
Passività finanziarie correnti		5.204		5.204	6.466	80,48%
Altre passività correnti		1		1	257	0,39%
Rapporti economici						
Altri ricavi operativi			24	24	25	96,00%
Altri costi operativi		5	80	85	984	8,64%
Interessi passivi		4		4	67	5,97%

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i Crediti finanziari sono relativi alla quota del finanziamento soci concesso a titolo gratuito alla Vianini Energia Srl (75 mila Euro) e alla Ind 2004 Srl (28 mila Euro);
- le altre attività correnti sono relative al credito verso la Caltagirone SpA e FGC SpA descritti alla nota n. 9.
- Le passività finanziarie correnti si riferiscono al finanziamento concesso nel corso dell'esercizio da Domus Roma 15 Srl;
- i costi operativi per 85 mila euro riguardano le prestazioni di servizi offerte da società del gruppo, di cui 27 mila Euro riguardano il canone di locazione della sede addebitato dalla società correlata ICAL 2 S.p.A. e 32 mila Euro riguardano le inserzioni pubblicitarie.



Transazioni con amministratori, sindaci e personale dirigente delle aziende del Gruppo

Per il dettaglio dei compensi spettanti ai componenti degli organi di amministrazione e controllo si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123 ter del Testo Unico, messa a disposizione del pubblico e pubblicata come richiesto dall'art. 84 quater del Regolamento Emittenti sul sito internet della Società <http://www.vianinispa.com/assemblea-azionisti/2021/>.

La stessa Relazione sulla remunerazione, inoltre, contiene le informazioni sulle partecipazioni detenute nella Società e nelle società controllate di ogni componente gli organi di amministrazione e controllo.

23. Informativa per settori di attività

La Vianini S.p.A. a seguito della cessione del ramo d'azienda è di fatto una holding di partecipazione, per tale ragione svolge la propria attività esclusivamente in Italia, pertanto non sono stati individuati né settori di attività, né settori geografici distinti.

24. Altre informazioni

Si fornisce di seguito il dettaglio dell'indebitamento netto a breve, a medio e a lungo termine, così come raccomandato dalla comunicazione della CONSOB n. 6064293 del 28 luglio 2006.

	31.12.2020	31.12.2019
A. Cassa	1	4
B. Altre disponibilità liquide	323	-
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	324	4
E. Crediti finanziari correnti	103	109
F. Debiti bancari correnti	2	10.562
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.250	-
H. Altri debiti finanziari correnti	5.214	-
I. Indebitamento finanziario corrente (F+G+H)	6.466	10.562
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I-E-D)	6.039	10.449
K. Debiti bancari non correnti	4.982	-
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	-	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K+L+M)	4.982	10.449

Valori in migliaia di euro

Informativa ai sensi dell' art. 149 duodecies delibera Consob 11971/99

L'incarico alla società di revisione KPMG SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 19 aprile 2013 per il periodo 2013/2021. I compensi di competenza per l'esercizio 2020 ammontano a circa 33,4 mila Euro, di cui 1 mila Euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770 e 6 mila Euro allo svolgimento delle attività di



revisione sulla situazione patrimoniale e finanziaria predisposta ai fini del consolidato semestrale abbreviato, senza considerare il contributo CONSOB e le spese vive.

25. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

26. Proposte all'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 899.028.

Il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323,22 euro corrispondente a 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 24 maggio 2021 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 25 maggio 2021 ai fini della legittimazione al pagamento degli utili e di fissare la data di pagamento del dividendo, al netto della ritenuta di legge in quanto applicabile, a partire dal 26 maggio 2021 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00187 VIA DI SAN NICOLA DA TOLENTINO, 18

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 Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rosario Testa, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della Vianini 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 dell'anno 2020.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio consolidato:
 - 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.
 - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, 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 sottoposti.

Roma, 8 marzo 2021

Il Presidente

F.to Elena De Simone

Il Dirigente Preposto

F.to Rosario Testa

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00187 VIA DI SAN NICOLA DA TOLENTINO, 18

***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 Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rosario Testa, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della Vianini 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 dell'anno 2020.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio d'esercizio.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio d'esercizio:
 - 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.
 - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, 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 sono sottoposti.

Roma, 8 marzo 2021

Il Presidente

Il Dirigente Preposto

F.to Elena De Simone

F.to Rosario Testa



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Curtatone, 3
00185 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
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 della
Vianini S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Vianini (nel seguito anche il “Gruppo”), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, del conto economico, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del 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 Vianini 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 alla Vianini 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.



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.

Valutazione degli investimenti immobiliari

Note esplicative al bilancio: paragrafo relativo ai principi contabili adottati – sezione "Investimenti immobiliari", sezione "Uso di stime", nota esplicativa n.3 "Investimenti immobiliari".

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2020 include Investimenti immobiliari per €276.220 migliaia, valutati al relativo <i>fair value</i>. Il Gruppo ha determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").</p> <p>Tale metodo è caratterizzato da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, circa:</p> <ul style="list-style-type: none"> — i flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento; — i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione. <p>Per tali ragioni abbiamo considerato la valutazione degli investimenti immobiliari un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> — comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari; — verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali; — verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dal Gruppo ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari; — coinvolgimento di esperti del network KPMG nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni; — esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alla valutazione degli investimenti immobiliari.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Vianini 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 una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Vianini 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.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti della Vianini S.p.A. (già Vianini Industria S.p.A.) ci ha conferito in data 19 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

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.



Gruppo Vianini
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

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 della Vianini S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Vianini 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 Vianini 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 Vianini 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.

Roma, 29 marzo 2021

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Curtatone, 3
00185 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
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 della
Vianini S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, del conto economico e del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del 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 della Vianini 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 alla Vianini 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.



Vianini S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

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.

Recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate

Note esplicative al bilancio d'esercizio: paragrafo relativo ai principi contabili adottati – sezione "Partecipazioni in società controllate e collegate", nota esplicativa n.3 "Investimenti in Partecipazioni".

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2020 include nella voce Investimenti in Partecipazioni, la partecipazione nella controllata Domus Italia S.p.A. valutata al costo per €90.503 migliaia. Ai fini della valutazione della recuperabilità del valore della suddetta partecipazione, gli Amministratori hanno determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari detenuti direttamente dalla società controllata Domus Italia S.p.A. e indirettamente tramite la sua controllata al fine di identificare eventuali perdite per riduzioni di valore della partecipazione in Domus Italia S.p.A.. Tale <i>fair value</i> è determinato mediante il metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").</p> <p>La determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari è caratterizzata da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, circa:</p> <ul style="list-style-type: none"> — i flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento; — i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione. <p>Per tali ragioni abbiamo considerato la recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> — comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari; — verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali; — verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dalla Domus Italia S.p.A. e dalla sua controllata ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari; — coinvolgimento di esperti del network KPMG nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni; — esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alle partecipazioni in imprese controllate ed alla verifica della relativa recuperabilità.



Vianini S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Vianini 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.

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;



Vianini S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

- 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 della Società 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 la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati 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 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 della Vianini S.p.A. (già Vianini Industria S.p.A.) ci ha conferito in data 19 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

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.



Vianini S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2020

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 della Vianini S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Vianini 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 della Vianini 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 della Vianini S.p.A. 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.

Roma, 29 marzo 2021

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio

VIANINI S.p.A.

Sede legale in Roma, Via di San Nicola da Tolentino n. 18 – 00187 Roma

Codice fiscale e Iscrizione al Registro Imprese di Roma 03873920585 – R.E.A. 461017

Partita IVA 01252941008

Capitale sociale euro 30.105.387,00= i.v.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

(ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58 del 1998)

Signori Azionisti,
il Collegio Sindacale (di seguito, il “Collegio”) di Vianini S.p.A. (di seguito, “Vianini” o la “Società”), ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58 del 1998 (di seguito, il “TUF”) è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale. Il Collegio è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

La presente relazione riferisce sull'attività svolta dal Collegio della Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Il Collegio sindacale in carica alla data della presente Relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2020 ed è composto da Alberto De Nigro (Presidente), Fabiana Flamini (Sindaco effettivo) e Giampiero Tasco (Sindaco effettivo).

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020, il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge (e, in particolare, dall'art. 149 del TUF e dall'art. 19 del D.Lgs. n. 39 del 2010), tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, e delle disposizioni Consob in materia di controlli societari.

La revisione legale dei conti *ex art. 2409-ter* cod. civ., spetta, invece, alla società KPMG S.p.A. (di seguito, la “Società di Revisione”) alla quale, in data 19 aprile 2013, è stata affidata per un novennio detta attività.

Attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto.

Il Collegio sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, le audizioni del *Management* della Società e del Gruppo, gli incontri con il Revisore legale, l'analisi dei flussi informativi acquisiti dalle competenti strutture aziendali, nonché ulteriori attività di controllo.

L'attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta nel corso di 10 riunioni del Collegio, assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione che sono state tenute in numero complessivo di 5 e con la partecipazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 23 aprile 2020. Si precisa, inoltre, che nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dal Revisore legale, non sono state rilevate omissioni, fatti censurabili o irregolarità o comunque fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo. Si evidenzia che a causa della pandemia le riunioni a partire del mese di marzo si sono tenute in video e audio conferenza.

Inoltre, il Collegio:

- ai sensi dell'art. 150, commi 1 e 3 del TUF:
 - (i) ha ottenuto dagli Amministratori, adeguate informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate, assicurandosi che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, non fossero in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, non fossero manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Come segnalato nella Relazione sulla gestione, nel corso del 2020 l'attività di locazione esercitata dal Gruppo ha risentito degli effetti della pandemia da Covid-19 ed in particolare delle conseguenti misure restrittive poste in essere da parte delle autorità pubbliche per il suo contenimento che hanno inciso sui volumi delle transazioni, sia per effetto della sospensione per circa tre mesi dell'attività di commercializzazione che per la limitata mobilità della potenziale clientela. Nonostante le criticità derivanti dalla pandemia, il Gruppo nel corso del 2020 ha comunque incrementato il numero dei contratti di locazione attivi rispetto al 31 dicembre 2019. Inoltre, si legge sempre nella Relazione sulla gestione, Il Gruppo ha agito tempestivamente monitorando gli effetti sia in termini di ricavi che di solvibilità dei crediti e mettendo in atto interventi mirati a garantire la salute e la sicurezza della propria forza lavoro;

- (ii) ha tenuto riunioni con gli esponenti della Società di Revisione e non sono emersi dati e/o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- ai sensi dell'art. 151, commi 1 e 2, del TUF, ha avuto uno scambio di informazioni con i Collegi Sindacali delle società direttamente controllate.
 - ha ricevuto dall'Organismo di Vigilanza (di seguito, l'"OdV") informazioni circa la propria attività, dalla quale non risultano anomalie o fatti significativi censurabili.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo.

Il Collegio:

- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la Società di Revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;

- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni acquisite, il Collegio dà atto che le scelte gestionali sono ispirate al principio di corretta informazione e di ragionevolezza e che gli Amministratori sono consapevoli della rischiosità e degli effetti delle operazioni compiute.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni significative atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate infragruppo e non infragruppo.

Come precisato dagli Amministratori nelle Note Esplicative al bilancio consolidato e al bilancio d'esercizio, le operazioni poste in essere con società del Gruppo o con parti correlate – per il dettaglio delle quali si rinvia a quanto descritto, rispettivamente, nella Nota Esplicativa n. 25 del bilancio consolidato e in quella n. 21 del bilancio d'esercizio – sono regolate a valori normali e correnti condizioni di mercato.

In riferimento a tali operazioni, il Collegio ritiene adeguate le informazioni rese nel progetto di bilancio della Società cui la presente relazione si riferisce.

Peraltro, il Collegio ha verificato l'esistenza di un corretto flusso di informazioni con le società controllate e/o partecipate, ricevendo conferma circa la sussistenza di disposizioni impartite dalla Società ai sensi dell'art. 114, comma 2 del TUF.

* * * * *

Con specifico riferimento alle attività previste dal D.Lgs. 39/2010 si segnala quanto segue:

A) Informativa al Consiglio di Amministrazione sull'esito della revisione legale e sulla relazione aggiuntiva di cui all'art. 11 del Regolamento europeo (Reg. UE 537/2014).

Il Collegio rappresenta che la società di revisione KPMG S.p.A. ha rilasciato in data 29 marzo 2021 la relazione aggiuntiva *ex art. 11* del Regolamento europeo, che rappresenta i risultati della revisione legale dei conti effettuata e include la dichiarazione relativa all'indipendenza di cui all'art. 6, paragrafo 2, lettera a), del Regolamento, oltre che le informative richieste dall'art. 11 del medesimo Regolamento, senza individuare carenze significative. Il Collegio Sindacale provvederà ad informare il Consiglio di Amministrazione della Società in merito agli esiti della revisione legale, trasmettendo a tal fine la relazione aggiuntiva, corredata di eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 39/2010.

B) Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio ha verificato l'esistenza di norme e procedure a presidio del processo di formazione e diffusione delle informazioni finanziarie. A tale proposito, la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari definisce le linee guida di riferimento per l'istituzione e la gestione del sistema delle procedure amministrative e contabili. Il Collegio ha esaminato, con l'assistenza del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari (di seguito, il "**Dirigente preposto**"), Dott. Rosario Testa, le procedure relative all'attività di formazione del bilancio della Società e del bilancio consolidato, oltre che degli altri documenti contabili periodici. Si evidenzia che il Dirigente preposto è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 6 maggio 2020 con parere favorevole del Collegio, in quanto giudicato in possesso di un'adeguata esperienza in materia di amministrazione, finanza e controllo e, quindi, di tutti i requisiti di professionalità previsti dalla legge e dallo statuto.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, avuto evidenza del processo che consente al Dirigente preposto e all'Amministratore a ciò delegato di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-*bis* del TUF.

Il Collegio Sindacale è stato informato che le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio e di ogni altra comunicazione finanziaria sono predisposte sotto la responsabilità del Dirigente preposto, il quale, congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione, ne attesta l'adeguatezza ed effettiva applicazione in occasione del bilancio di esercizio, di quello consolidato e della relazione finanziaria semestrale.

In data 8 marzo 2021, sono state rilasciate da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Dirigente preposto le attestazioni del bilancio consolidato e del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-*ter* del Regolamento Consob del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all'Assemblea.

C) Attività di vigilanza sull'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio.

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e sull'efficacia dei sistemi di controllo interno e di gestione del rischio.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto tale sistema idoneo a garantire una conduzione della Società sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati, senza la necessità di dover costituire, al proprio interno, un Comitato di controllo interno e gestione rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione non ha nemmeno ritenuto necessario individuare al proprio interno un amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, giudicando sufficiente: *i*) istituire la funzione di *Internal Audit* e nominando responsabile della stessa il Dott. Fabrizio Caprara (dirigente del gruppo di riferimento); *ii*) nominare il responsabile della funzione di *Internal Audit* anche "Preposto al controllo interno", con l'incarico di verificare che il sistema di controllo interno sia sempre adeguato, pienamente operativo e funzionante.

In particolare, il Collegio, nell'ambito degli incontri periodici avuti con il Dott. Caprara (Responsabile dell'*Internal Audit* e Preposto al controllo interno), è stato compiutamente informato in merito agli interventi di *Internal Audit* finalizzati a verificare l'adeguatezza e l'operatività del sistema di controllo interno e il rispetto della

normativa interna ed esterna, nonché sull'attività di gestione del rischio.

In data 8 marzo 2021, il Preposto al controllo interno ha riferito al Consiglio di Amministrazione in merito alla efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ritenendolo idoneo a garantire una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati.

Ulteriormente, il Collegio ha preso atto che, nel corso del 2020, l'OdV di Vianini ha proseguito nell'analisi degli strumenti organizzativi, di gestione e di controllo per garantire che il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo *ex* D.Lgs. n. 231 del 2001 (di seguito, il "MOG") adottato da Vianini fosse coerente sia con l'evoluzione normativa che con le modifiche organizzative intervenute nell'anno. In data 8 marzo u.s. il Consiglio di amministrazione ha approvato una versione aggiornata del Modello. L'OdV ha, inoltre, attuato il piano di azione per il monitoraggio e la valutazione dell'adeguatezza ed effettiva attuazione del MOG stesso.

Il Collegio ha esaminato la relazione annuale dell'ODV del 26 febbraio 2021 riferita alle attività svolte nel 2020 e non ha osservazioni da riferire in proposito nella presente relazione.

D) Attività di vigilanza sulla revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato.

- la contabilità è stata sottoposta ai controlli previsti dalla normativa da parte della Società di Revisione KPMG S.p.A., alla quale, come detto, l'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2013 ha conferito l'incarico di revisore legale dei conti per gli esercizi 2013-2021. Nel corso degli incontri periodici avuti con il Collegio, la Società di Revisione non ha evidenziato rilievi a riguardo;
- il Collegio Sindacale: (i) ha analizzato l'attività svolta dalla società di revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio e la pianificazione del lavoro di revisione; (ii) ha condiviso con la società di revisione le problematiche relative ai rischi aziendali, potendo così apprezzare l'adeguatezza della riposta pianificata dal revisore in termini di approccio di revisione con i profili, strutturali e di rischio, della Società e del Gruppo;
- la KPMG S.p.A. ha emesso in data 29 marzo 2021 la relazione sulla revisione del bilancio d'esercizio e la relazione sulla revisione del bilancio consolidato. Sul punto si rappresenta che:
 - entrambe le relazioni contengono: (i) il giudizio di rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Vianini S.p.A. e del Gruppo 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; (ii) la descrizione degli aspetti chiave della revisione e le procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave; (iii) il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge; (iv) il giudizio di coerenza di alcune specifiche informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-*bis*, comma 4, del D.Lgs. 58/1998 con il bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2020; (v) la conferma che il giudizio sul bilancio d'esercizio e il giudizio sul bilancio consolidato espresso nelle rispettive relazioni sono in linea con quanto

indicato nella relazione aggiuntiva destinata allo scrivente Collegio Sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento europeo;

- o le citate relazioni non contengono rilievi né richiami di informativa;

Infine, si informa che, a norma dell'art. 6, comma 1 del D.Lgs. n. 254 del 2016, non si è provveduto alla redazione della Dichiarazione consolidata di carattere non finanziaria, essendo la Società esonerata in quanto detta relazione è redatta dalla società controllante Caltagirone S.p.A. (cd. Società madre, soggetta ai medesimi obblighi). La Società ha provveduto ad approvare un documento relativo alle Informazioni per la Dichiarazione non finanziaria consolidata del Gruppo Caltagirone

E) Indipendenza della Società di Revisione.

Il Collegio Sindacale ha vigilato, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, sull'indipendenza della società di revisione KPMG S.p.A., verificando la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo contabile prestati alla Vianini S.p.A. e alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti al network della medesima.

Nella relazione finanziaria annuale al bilancio, al quale si rinvia, è stata data completa informativa sui compensi corrisposti dalla Vianini S.p.A, e dalle sue controllate alla società di revisione KPMG S.p.A., inclusa la sua rete, ai sensi dell'articolo 149 duodecies del Regolamento Emittenti.

I compensi corrisposti nel 2020, senza considerare il contributo Consob e le spese vive, sono:

Revisione contabile € 75,2 mila

Servizi di attestazione € 3 mila

Altri servizi € 8 mila

Si precisa che gli 8 mila euro inclusi nella categoria "Altri servizi" (diversi dalla revisione contabile e dai servizi di attestazione) si riferiscono a servizi vari relativi allo svolgimento di specifiche procedure di revisione cd Agreed Upon Procedures.

L'incidenza degli "Altri servizi" rispetto alla "Revisione contabile" e ai "Servizi di attestazione (connessi alla revisione contabile)" è pertanto pari al 10,23%.

Alla luce di quanto esposto, il Collegio ritiene quindi sussistente il requisito di indipendenza della società di revisione KPMG S.p.A., che ha fornito, con lettera allegata alla Relazione aggiuntiva ex art. 11 del regolamento europeo, conferma annuale della propria indipendenza ai sensi dell'art. 6, paragrafo 2), lett. a) del Regolamento Europeo 537/2014 e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260.

Omissioni o fatti censurabili, altri pareri resi, azioni intraprese.

Il Collegio dà atto che:

- ha espresso parere favorevole alla conferma del Dott. Rosario Testa dell'incarico di dirigente preposto. Al riguardo si evidenzia che per l'esercizio 2021 il

Consiglio in data 8 marzo u.s. ha provveduto ad incaricare dirigente preposto la dr.ssa Giorgia Barbaresi;

- nel corso dell'esercizio non ha rilasciato ulteriori pareri, oltre a quanto in precedenza riferito;
- non sono state presentate denunce di cui all'art. 2408 cod. civ., così come non sono stati presentati esposti di alcun genere.

Bilancio d'esercizio, bilancio consolidato e relazione sulla gestione.

Con specifico riguardo all'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, del bilancio consolidato (redatti 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 dalla Consob in attuazione dell'art. 9, comma 3 del D.Lgs. n. 38 del 2005) e della Relazione sulla gestione, il Collegio riferisce quanto segue:

- il fascicolo di bilancio è stato consegnato al Collegio in tempo utile affinché sia depositato presso la sede della Società corredato dalla presente relazione;
- ha verificato che il bilancio della Società e il bilancio consolidato risultano redatti secondo la struttura e gli schemi imposti dalle norme vigenti e sono accompagnati dai documenti previsti dal codice civile e dal TUF;
- ha verificato la razionalità dei procedimenti valutativi applicati e la loro rispondenza alle logiche dei principi contabili internazionali;
- ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'espletamento dei doveri che gli competono; non si hanno, quindi, osservazioni al riguardo;
- per quanto a conoscenza del Collegio, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, cod. civ.;
- ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni da riferire.

Come sopra anticipato, a norma dell'art. 6, comma 1 del D.Lgs. n. 254 del 2016, non si è provveduto alla redazione della Dichiarazione consolidata di carattere non finanziaria, essendo la Società esonerata in quanto detta relazione è redatta dalla società controllante Caltagirone S.p.A. (cd. Società madre, soggetta ai medesimi obblighi). La Società ha provveduto peraltro ad approvare un documento relativo alle Informazioni per la Dichiarazione non finanziaria consolidata del Gruppo Caltagirone.

Proposta all'Assemblea

Sulla base di quanto precede a parere del Collegio nulla osta all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 ed il Collegio non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di riportare a nuovo la perdita di esercizio nonché di distribuire un dividendo mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Roma, 29 marzo 2021

Per Il Collegio Sindacale

Il Presidente


Alberto De Nigro