



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2021

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 3 maggio 2021

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

Indice

Pag.

1 -	Composizione degli organi sociali	2
2 -	Considerazioni introduttive	4
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale	5
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	6
5 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	7
6 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	11
7 -	Risk management	15
8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	18
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	19
10 -	Eventi successivi	20
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione	22
12 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento	23
13 -	Note illustrative	28
14 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	38

1 - Composizione degli organi sociali

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2021-2022-2023 dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 (come più ampiamente specificato nel paragrafo 10 "eventi successivi" del presente resoconto) e si compone dei seguenti cinque membri:

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

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

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

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

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

COLLEGIO SINDACALE

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

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

- (1) I sindaci effettivi Riccardo Previtali e Francesca Monti ed il sindaco supplente Paolo Nannetti sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento;
- (2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

SOCIETA' DI REVISIONE

L’assemblea del 19 aprile 2021, previa approvazione della risoluzione consensuale anticipata del mandato conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, ha deliberato di conferire l’incarico per la revisione legale dei conti alla società ERNST&YOUNG Spa per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029. Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo 10 “Eventi successivi” del presente resoconto.

2 - Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 31 marzo 2021 registra una perdita di 6,1 milioni di euro sostanzialmente in linea con il risultato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (5,9 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 114,6 milioni contro i 120,7 milioni di euro del 31 dicembre 2020 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 480,8 milioni di euro (negativa) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2020 pari a 472,8 milioni di euro (negativa).

Con riferimento alla iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, sono proseguite nel corso del primo trimestre le attività propedeutiche all'ottenimento della variante al PII; in particolare sono stati effettuati una serie di incontri con gli Enti interessati in merito anche alle infrastrutture che hanno comportato una modifica progettuale riguardante alcune opere in fascia di rispetto autostradale previste nel progetto. Questa modifica ha determinato un rallentamento dell'iter autorizzativo e quindi della definizione dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma la cui sottoscrizione – originariamente prevista entro marzo 2021 così come concordato nel “Protocollo di Intesa per la messa a disposizione dell'Arena per l'evento olimpico” firmato in data 16 febbraio 2021 insieme a Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano e Comune di Milano - è stata posticipata nel corrente mese di maggio.

Gli Enti prevedono di chiudere l'istruttoria sotto ogni profilo entro la prima decade di maggio. La Regione Lombardia potrà quindi emettere il decreto finale del PAUR (che nel frattempo ha visto la positiva conclusione dei lavori specifici con la Conferenza dei Servizi tenutasi in data 9 aprile 2021) per la fine del mese di maggio 2021.

Si rammenta che la conclusione del PAUR comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista entro la fine del prossimo mese di luglio 2021.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, nonché ai rapporti con il gruppo Lendlease si rinvia al successivo paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo”.

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

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

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

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

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

4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 marzo 2021 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2021, pari a 647 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2020, di circa 659 milioni di euro.

€/000	31-mar-21	31-mar-20	31-dic-20
Ricavi	28	329	360
Variazione delle rimanenze	266	36	4.296
Altri proventi	40	1.332	2.462
Valore della produzione	334	1.697	7.118
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(3.657)	(2.174)	(12.365)
Risultato Operativo	(4.138)	(2.642)	(14.257)
Risultato netto derivante dalle attività in funzionamento	(6.110)	(5.881)	(25.807)
Risultato Netto	(6.110)	(5.881)	(25.807)

€/000	31-mar-21	31-dic-20	31-mar-20
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	646.555	646.300	642.065
Patrimonio Netto	114.584	120.694	140.620
Posizione Finanziaria Netta	(480.814)	(472.753)	(461.381)
Totale passività	604.909	599.257	585.801

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2021, espone un risultato netto negativo di 6,1 milioni di euro sostanzialmente in linea con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 5,9 milioni di euro).

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 114,6 milioni contro i 120,7 milioni di euro del 31 dicembre 2020 e i 140,6 milioni di euro al 31 marzo 2020 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 480,8 milioni di euro (negativa) si confronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2020 (472,8 milioni di euro negativi) e con il dato registrato al 31 marzo 2020 (461,4 milioni di euro negativi).

5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni.

a) Eventi societari

- Il consiglio di amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 19 aprile 2021 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 26 aprile 2021, con il seguente ordine del giorno:
 1. Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti;
 - 1.1 Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020;
 - 1.2 destinazione del risultato di esercizio
 2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;
 - 2.1 approvazione della politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;
 - 2.2 deliberazioni sulla "seconda sezione" della relazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998
 3. Nomina del Consiglio di Amministrazione
 - 3.1 Determinazione del numero dei componenti
 - 3.2 Determinazione della durata in carica
 - 3.3 Nomina del Consiglio di Amministrazione
 - 3.4 Nomina del Presidente
 - 3.5 Determinazione del compenso
 4. Risoluzione consensuale dell'incarico di revisione legale dei conti conferito alla società KPMG S.p.A.. Deliberazioni inerenti e conseguenti
 5. Nomina della società di revisione legale per il novennio 2021 – 2029 e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni inerenti e conseguenti
- Ai sensi dell'art. 106 del Decreto Legge n.18 del 17 marzo 2020 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27), come da ultimo modificato dall'art. 3, comma 6, del Decreto Legge 31 dicembre 2020 n. 183 (c.d. Decreto "Cura Italia") l'intervento in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è stato consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato.

b) Progetti di sviluppo

Area Milano Santa Giulia

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

Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni, individuato il corretto procedimento, il 15 ottobre 2020 si è provveduto al deposito della istanza di attivazione del PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale).

Alla conclusione del primo periodo di pubblicazione, in data 17 dicembre 2020 si è tenuta la prima Conferenza dei Servizi in cui è stata dichiarata la completezza e la procedibilità dell'istanza ed è stato determinato nel 8 gennaio 2021 il termine per la presentazione delle osservazioni/pareri.

In data 21 gennaio 2021 è stata convocata la seconda Conferenza dei Servizi nel corso della quale Regione Lombardia ha informato i partecipanti di aver ricevuto il parere di un solo soggetto: pertanto, ha dovuto prorogare al 5 febbraio 2021 il termine ultimo per il ricevimento dei contributi da parte degli altri Enti competenti.

I successivi mesi di febbraio e marzo hanno visto il susseguirsi di una serie di incontri tra Enti interessati in merito anche alle infrastrutture che hanno comportato una modifica progettuale riguardante alcune opere in fascia di rispetto autostradale previste nel progetto. Questa modifica ha determinato un rallentamento dell'iter autorizzativo e quindi della definizione dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma la cui sottoscrizione – originariamente prevista entro marzo 2021 così come concordato nel “Protocollo di Intesa per la messa a disposizione dell'Arena per l'evento olimpico” firmato in data 16 febbraio 2021 insieme a Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano e Comune di Milano - è stata posticipata nel corrente mese di maggio.

Gli Enti prevedono di chiudere l'istruttoria sotto ogni profilo entro la prima decade di maggio. La Regione Lombardia potrà quindi emettere il decreto finale del PAUR (che nel frattempo ha visto la positiva conclusione dei lavori specifici con la Conferenza dei Servizi tenutasi in data 9 aprile 2021) per la fine del mese di maggio 2021.

Si rammenta che la conclusione del PAUR comporterà la definitiva approvazione della Variante e la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi prevista entro la fine del prossimo mese di luglio 2021.

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

Per quanto riguarda il Progetto Operativo di bonifica delle “aree Nord” si conferma che in data 22 marzo 2021 il Comune di Milano ha comunicato di aver concluso l’iter di approvazione e di aver emesso apposita Autorizzazione. MSG ha quindi incaricato l’Appaltatore di eseguire la progettazione esecutiva delle attività così da consentire l’inizio lavori a partire dal prossimo mese di giugno.

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

Via Grosio - Milano

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl prosegue l’iter per l’approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d’uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2020.

In particolare l’iter relativo all’istruttoria preliminare si dovrebbe concludere entro il prossimo mese di maggio con il parere conformità; sono in corso confronti con l’amministrazione al fine di allineare il progetto alle richieste formulate dai vari settori. Non appena ottenuto il parere di conformità la società potrà presentare il permesso di costruire (che è già in fase di predisposizione). Nel frattempo è stato conferito mandato a primarie società di agency per la commercializzazione degli spazi ad uffici e commerciali.

Si procederà infine con la presentazione del Progetto definitivo e relativa richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato che ragionevolmente dovrebbe essere rilasciato entro la fine del corrente anno.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

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

Valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia

Accordi con il gruppo LENDLEASE

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

Inoltre si segnala che nel corso del primo trimestre sono proseguite e sono tuttora in corso le attività volte alla rivisitazione del sopracitato accordo alla luce delle nuove tempistiche dettate dagli impegni assunti a valle della assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alla città di Milano ovvero la messa a disposizione di una arena per lo svolgimento di alcune gare della rassegna olimpica.

In tale contesto la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. - unitamente a Lendlease MSG North S.r.l. nella sua qualità di *development manager* ai sensi del PDA ha in corso contatti con società leader a livello internazionale nel settore, inter alia, della costruzione e gestione di impianti idonei ad ospitare eventi sportivi e/o di intrattenimento volti alla a definire gli accordi inerenti la costruzione e la gestione di un'arena all'interno dell'area Milano Santa Giulia (l'"Arena").

Si segnala che tenuto conto dell'andamento dell'iter amministrativo di approvazione che (come in precedenza evidenziato) si è protratto rispetto ai tempi inizialmente previsti anche a seguito di alcune condizioni intervenute nella firma del Protocollo di Intesa, la definizione degli accordi è prevista entro il corrente esercizio.

Si ricorda che l'Arena ospiterà eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale oltre che eventi nazionali e, come indicato in precedenza, sarà innanzitutto sede di alcune gare della rassegna olimpica prevista a Milano per il 2026.

6 - Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2021 espone un risultato netto negativo di 6,1 milioni di euro, che si confronta con una perdita netta di 5,9 milioni di euro registrata nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

€/000	31-mar-21	31-mar-20	31-dic-20
Ricavi	68	1.661	2.822
Produzione interna	266	36	4.296
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	334	1.697	7.118
Costi esterni operativi	(2.801)	(2.763)	(14.180)
VALORE AGGIUNTO	(2.467)	(1.066)	(7.062)
Costi del personale	(1.057)	(1.005)	(3.993)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(3.524)	(2.071)	(11.055)
Ammortamenti ed accantonamenti	(574)	(519)	(2.155)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(4.098)	(2.591)	(13.210)
Risultato dell'area accessoria	(33)	(51)	(1.037)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	255	1	1
Risultato dell'area straordinaria	(7)	0	(11)
Oneri finanziari	(2.202)	(3.229)	(9.579)
RISULTATO LORDO	(6.085)	(5.870)	(23.836)
Imposte sul reddito	(25)	(11)	(1.971)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(6.110)	(5.881)	(25.807)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	0	0
RISULTATO NETTO	(6.110)	(5.881)	(25.807)

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà di immobili come detto in precedenza, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia (lotti nord) prioritariamente sotto il profilo urbanistico/ambientale.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 0,3 milioni di euro, si confronta con il dato del 31 marzo 2020 pari a 1,7 milioni di euro. Nello specifico si ricorda che la voce ricavi nel corrispondente periodo dello scorso anno aveva registrato la contabilizzazione della plusvalenza legata alla cessione della partecipazione in Intown Srl (pari a circa 1,3 milioni di euro)

I "costi esterni operativi" (pari a 2,8 milioni di euro) risultano essere in linea rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi del 2020; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 0,7 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,5 milioni di euro, gli emolumenti per

organi sociali si attestano a 0,3 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fideiussioni sono pari a 0,7 milioni di euro.

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

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 2,2 milioni di euro risulta in notevole diminuzione rispetto a quanto registrato al 31 marzo 2020 (pari a 3,2 milioni di euro); a tale riguardo si ricorda che il dato del 2020 è stato influenzato dalla registrazione della posta negativa non ricorrente di circa 1 milione di euro connessa al recepimento (come previsto dai principi contabili) delle attualizzazioni dei crediti verso Lendease per la cessione della partecipazione in Intown e verso quest’ultima per la cessione delle volumetrie.

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

€/000	31-mar-21	31-dic-20	31-mar-20
Attività non correnti	64.215	64.665	62.815
Attività correnti	652.760	652.117	657.382
Attività destinate alla vendita	0	0	0
Passività non correnti	(100.987)	(101.577)	(95.584)
Passività correnti	(20.590)	(21.758)	(22.612)
CAPITALE INVESTITO NETTO	595.398	593.447	602.001
Patrimonio netto di Gruppo	114.584	120.694	140.620
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	114.584	120.694	140.620
Posizione Finanziaria Netta	480.814	472.753	461.381
MEZZI FINANZIARI NETTI	595.398	593.447	602.001

Il “Capitale investito netto” al 31 marzo 2021, unitamente a tutte le voci che lo compongono, si presenta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2020.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 115 milioni di euro positivi contro i 121 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2020 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

n €(000)	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
Passività finanziarie correnti	(6.468)	(7.089)	(6.336)
Passività finanziarie non correnti	(476.864)	(468.833)	(461.269)
Disponibilità e cassa	2.336	2.980	6.024
Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	182	189	200
Posizione Finanziaria Netta	(480.814)	(472.753)	(461.381)

In particolare, si precisa che:

- le **“Passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 6,3 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,2 milioni di euro;

- le **“Passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 476,1 milioni di euro e debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,8 milioni di euro;

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

- le **“Disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 0,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

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

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

(valori in €/000)

	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
● Passività finanziarie correnti	(18.945)	(19.253)	(18.866)
● Passività finanziarie non correnti	(389.063)	(382.158)	(375.760)
● Disponibilità e cassa	1.292	1.502	1.134
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	15.846	9.660	47.571
Posizione Finanziaria Netta	(390.870)	(390.249)	(345.921)

A maggior chiarimento, si precisa che:

- le **“passività finanziarie correnti”** risultano sostanzialmente in linea con il dato dello scorso esercizio e sono composte delle quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 0,6 milioni di euro, dei debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro e dei debiti per finanziamenti da controllate per 18,2 milioni di euro.

- le **“passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 389,0 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro.

- i **“crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** si riferiscono a crediti finanziari verso imprese controllate per circa 15,6 milioni di euro e a crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,2 milioni di euro.

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

7 - Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 marzo 2021 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 480,8 milioni di euro (negativa).

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

	31 dic 18	31 dic 19	31 dic 20	31 mar 21
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	664	455	473	481

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 n 82277/17 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 marzo 2021 che alla data di redazione del presente Resoconto intermedio non si segnalano *covenants* non rispettati.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 marzo 2021 è di 2,1 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro i 2,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020, mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro contro gli 0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2021 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Alla data del 31 marzo 2021 non si segnalano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 marzo 2021 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi fiscali

Relativamente al contenzioso tributario e più in generale ai rischi fiscali non vi sono novità da segnalare rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2020.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19

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

1. IAS 36 – Misurazione di valore attività

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

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

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

Tutto ciò porta a considerare che non si rende al momento opportuno introdurre aggiustamenti dei valori immobiliari determinati a fine 2020

2. IAS 1 - Continuità aziendale

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

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

3. Effetti a Conto Economico

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

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture	182					
Società Correlate (Istituti di credito)		2.179	10	(364.760)	(4.350)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	182	2.179	10	(364.760)	(4.350)	(652)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(201)		(1.704)
Altre società Correlate					
Totale			(201)		(1.704)

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	15.665		1.097		(18.271)	(5.148)
Società Collegate	182					
Società Correlate (Istituti di credito)		1.264	10	(277.699)	(631)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	15.846	1.264	1.108	(277.699)	(18.902)	(5.799)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				63	(100)
Società Correlate (Istituti di credito)					(1.317)
Altre società Correlate					
Totale				63	(1.417)

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

10 - Eventi successivi

L'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2020 e la proposta di portare a nuovo la perdita di esercizio pari a euro 32,8 milioni.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 che evidenzia un risultato netto negativo di 25,8 milioni di euro, coerente con quello degli ultimi esercizi in assenza di componenti straordinari positivi.

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

L'assemblea ha determinato in cinque il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, stabilendo in tre esercizi – e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 - la durata della loro carica, e ha nominato amministratori i signori:

Claudio Calabi, Antonia Maria Negri Clementi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; e Franco Carlo Papa, candidato nella lista presentata da Unicredit S.p.a., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

A Claudio Calabi è stata attribuita la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

I signori Antonia Maria Negri Clementi, Giulia Pusterla, Giancarlo Scotti, e Franco Carlo Papa hanno dichiarato, in sede di presentazione delle liste, di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998.

L'assemblea ha determinato il compenso al Consiglio di Amministrazione nella seguente misura annua: 30.000 euro a ciascun Consigliere, ulteriori 150.000 euro al Presidente per la carica ricoperta, 10.000 euro a ciascun componente dei Comitati che verranno istituiti in seno al Consiglio.

L'assemblea ha infine deliberato:

- la risoluzione consensuale anticipata, ai sensi dell'art. 13, comma 4, del d.lgs. n. 39/2010 e dell'art. 7 del d.m. del ministro dell'economia e delle finanze n. 261/2012, per la sua parte residua, dell'incarico di revisione legale originariamente conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A., per il novennio 2017-2025, dall'assemblea degli azionisti della società del 13 aprile 2017; e contestualmente
- di conferire alla società Ernst Young S.p.A. l'incarico di revisione legale dei conti di Risanamento S.p.A. per gli esercizi 2021-2029.

Il Consiglio di Amministrazione del 22 aprile 2021 ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori nominati dall'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021.

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

- risultano essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 i signori: Giulia Pusterla, Antonia Maria Negri Clementi, Franco Carlo Papa e Giancarlo Scotti;
- risultano essere in possesso anche dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 2 del Codice di Corporate Governance (pubblicato dal Comitato per la Corporate Governance il 31 gennaio 2020), cui Risanamento S.p.A. aderisce, i signori: Giulia Pusterla, Antonia Maria Negri Clementi e Franco Carlo Papa.

Il Consiglio di Amministrazione, in continuità con il precedente mandato:

- ha confermato l'attribuzione al Presidente delle deleghe in materia di governo organizzativo, di gestione e di rappresentanza;
- ha nominato quale Vice Presidente il Dott. Giancarlo Scotti;
- ha istituito al proprio interno i seguenti Comitati:
 - i. il Comitato per il Controllo e Rischi, nelle persone di: Dott.ssa Giulia Pusterla, Presidente, Dott. Franco Carlo Papa e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - ii. il Comitato Remunerazioni, nelle persone di: Dott. Franco Carlo Papa, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - iii. il Comitato Operazioni Parti Correlate, nelle persone di: Dott. Franco Carlo Papa, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
- ha confermato quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili il Dott. Silvio Di Loreto.

* * * * *

Con riferimento al Project Development Agreement ("PDA") - sottoscritto in data 1 novembre 2017 tra Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. ("MSG R"), da una parte e, Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") e Lendlease Europe Holdings Limited ("LLEH") dall'altra e già in precedenza citato si comunica che - a seguito del precedente posticipo effettuato in data 29 ottobre 2020 - Lendlease ha nuovamente esercitato, in data 28 aprile 2021, il diritto di posticipare il termine finale per l'avveramento delle condizioni sospensive dedotte nel PDA relative e connesse a: **(i)** l'approvazione da parte delle competenti autorità della Variante; e **(ii)** l'approvazione da parte delle banche finanziatrici di un term-sheet relativo al finanziamento delle opere di bonifiche nonché delle opere infrastrutturali, dal 30 aprile 2021 (termine precedente) al 31 luglio 2021 (nuovo termine).

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

11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2020 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per i prossimi mesi, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentreranno sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione della variante da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma e della relativa Convezione Urbanistica, mentre sotto il profilo operativo si procederà con l'avvio delle attività di Bonifica delle aree nonché con la predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione propedeutiche all'apertura dell'Arena.

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

12 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
- Attività immateriali a vita definita		110	88	93	22
- Immobili di proprietà	1)	33.468	33.896	35.177	(428)
- Altri beni	2)	5.796	5.836	5.799	(40)
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3)	-	-	-	-
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	4)	182	189	200	(7)
<i>di cui con parti correlate</i>		182	189	200	(7)
- Crediti vari e altre attività non correnti	5)	24.841	24.845	21.746	(4)
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		64.397	64.854	63.015	(457)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	6)	646.555	646.300	642.065	255
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	7)	6.205	5.817	15.317	388
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10	10	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	8)	2.336	2.980	6.024	(644)
<i>di cui con parti correlate</i>		2.179	2.825	5.771	(646)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		655.096	655.097	663.406	(1)
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		719.493	719.951	726.421	(458)
Patrimonio netto:	9)				
quota di pertinenza della Capogruppo		114.584	120.694	140.620	(6.110)
quota di pertinenza dei Terzi					
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		114.584	120.694	140.620	(6.110)
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	10)	476.864	468.833	461.269	8.031
<i>di cui con parti correlate</i>		364.760	357.929	351.763	6.831
Benefici a dipendenti		2.464	2.620	2.401	(156)
Passività per imposte differite		11.865	11.850	10.073	15
Fondi per rischi e oneri futuri	11)	82.524	82.534	82.760	(10)
Debiti vari e altre passività non correnti	12)	4.134	4.573	350	(439)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		577.851	570.410	556.853	7.441
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	13)	6.468	7.089	6.336	(621)
<i>di cui con parti correlate</i>		4.350	3.957	3.505	393
Debiti tributari	14)	2.332	2.458	4.462	(126)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15)	18.258	19.300	18.150	(1.042)
<i>di cui con parti correlate</i>		652	652	652	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		27.058	28.847	28.948	(1.789)
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		604.909	599.257	585.801	5.652
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		719.493	719.951	726.421	(458)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	1° trimestre 2021	1° trimestre 2020	31 dicembre 2020	variazioni a - b	
		a	b		assolute	%
Ricavi	16)	28	329	360	(301)	(91)
Variazione delle rimanenze	6)	266	36	4.296	230	639
Altri proventi	17)	40	1.332	2.462	(1.292)	(97)
Valore della produzione		334	1.697	7.118	(1.363)	(80)
Costi per servizi	18)	(2.518)	(2.480)	(10.509)	(38)	2
<i>di cui con parti correlate</i>		(201)	(236)	(896)	35	
Costi del personale		(1.057)	(1.005)	(3.993)	(52)	5
Altri costi operativi	19)	(416)	(386)	(4.981)	(30)	8
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/S VALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(3.657)	(2.174)	(12.365)	(1.483)	68
Ammortamenti		(474)	(468)	(1.881)	(6)	1
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(7)	-	(11)	(7)	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(4.138)	(2.642)	(14.257)	(1.496)	57
Proventi finanziari		255	1	1	254	25.400
<i>di cui con parti correlate</i>		-	1	(1)	(1)	
Oneri finanziari	20)	(2.202)	(3.229)	(9.579)	1.027	(32)
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.704)	(1.686)	(6.778)	(18)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.085)	(5.870)	(23.835)	(215)	4
Imposte sul reddito del periodo		(25)	(11)	(1.972)	(14)	127
PERDITA DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.110)	(5.881)	(25.807)	(229)	4
Risultato netto da attività destinate alla vendita		-	-	-	-	-
PERDITA DEL PERIODO		(6.110)	(5.881)	(25.807)	(229)	4
Attribuibile a:						
- Perdita del periodo attribuibile alla Capogruppo		(6.110)	(5.881)	(25.807)	(229)	4
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-

(euro)			Variazioni a - b	
	a	b	assolute	%
- Utile per azione base:				
- da attività in funzionamento	(0,0034)	(0,0033)	(0,014)	4
- da attività destinate alla vendita	0,0000	0,0000	0,000	0,0000
- Utile per azione base	(0,0034)	(0,0033)	(0,014)	4

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	1° trimestre 2021	1° trimestre 2020	31.12.2020	variazioni a - b	
	a	b		assolute	%
Perdita del periodo	(6.110)	(5.881)	(25.807)	(229)	4
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio					
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo					
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte					
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-	-	-	
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	(6.110)	(5.881)	(25.807)	(229)	4
Attribuibile a:					
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo <i>di cui derivanti da attività cessate</i>	(6.110)	(5.881)	(25.807)	(229)	4
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2021

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2021	197.952	0	0	(77.258)	120.694		120.694
Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2020							
Operazioni in derivati		0			0		0
Altri componenti di conto economico complessivo		0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo				(6.110)	(6.110)		(6.110)
Saldo al 31 marzo 2021	197.952	0	0	(83.368)	114.584		114.584

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2020

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Totale	Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo			
Saldo al 1° gennaio 2020	197.952	0	0	(51.451)	146.501		146.501
Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2020							
Operazioni in derivati		0			0		0
Altri componenti di conto economico complessivo		0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo				(5.881)	(5.881)		(5.881)
Saldo al 31 marzo 2020	197.952	0	0	(57.332)	140.620		140.620

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	1° trimestre 2021	1° trimestre 2020	31.12.2020
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(6.110)	(5.881)	(25.807)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	474	468	1.881
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	7	51	(2.717)
Plus valenze/minus valenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(17)	(1.313)	(1.310)
Variazione fondi	(166)	(241)	(248)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	15		1.777
Investimenti in portafoglio immobiliare	(255)	(60)	(1.476)
Cessioni di portafoglio immobiliare	17		
Variazione netta delle attività commerciali	(388)	(49)	(1.138)
Variazione netta delle passività commerciali	(1.159)	216	(638)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(7.582)	(6.809)	(29.676)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(6)	(15)	(155)
Investimenti in attività immateriali	(31)		(22)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	(435)	831	12.499
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(472)	816	12.322
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	7.850 7.304	2.480 1.807	11.680 9.388
Decremento delle passività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	(440) (80)	(80) (80)	(963) (963)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	7.410	2.400	10.717
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	(644)	(3.593)	(6.637)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL' INIZIO DEL PERIODO (F)	2.980	9.617	9.617
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	2.336	6.024	2.980

(migliaia di euro)	1° trimestre 2021	1° trimestre 2020	31.12.2020
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	933	1.387	1.329
Imposte e tasse pagate	440	776	6.262
Interessi pagati	80	80	963

13 - Note illustrative

Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 3 maggio 2021.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2021 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2020 si segnala la seguente differenza tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale” e le “società collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto”:

- nel corso del mese di dicembre 2020 la società Etoile Actualis S.à.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Etoile François Premier S.à.r.l.

Rispetto al 31 dicembre 2020 non si segnalano differenze.

Al 31 marzo 2021 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2021		
	Italia	Estero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	1	9
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	9	1	10

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1[^] gennaio 2021 sono gli stessi illustrati nell’ambito del “bilancio consolidato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020 alla quale si rimanda.

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1^a gennaio 2021.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

Stagionalità

I ricavi generati nel primo trimestre dalle diverse attività operative del Gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle locazioni; si fa presente, peraltro, che la redditività connessa al processo di sviluppo immobiliare, anche in considerazione dell’entità delle opere in portafoglio, esplicita gli effetti in un arco temporale pluriennale.

Uso di stime

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

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Immobili di proprietà

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

	31.03.2021			31.12.2020		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	26.757	33.468	60.225	26.329	33.896
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	26.757	33.468	60.225	26.329	33.896

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	31.03.2021
Immobili di proprietà	33.896			(428)	33.468
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
	33.896			(428)	33.468

Nota 2 – Altri beni

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

	31.03.2021			31.12.2020		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Altri beni	6.251	2.530	3.721	6.245	2.511	3.734
Altri beni IFRS 16	215	140	75	235	133	102
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.246	4.450	5.796	10.260	4.424	5.836

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	31.03.2021
Altri beni	3.734	6		(19)	3.721
Altri beni IFRS 16	102		(9)	(18)	75
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
	5.836	6	(9)	(37)	5.796

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

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

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

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

Nota 4 – Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” ammontano a euro 182 mila contro i 189 mila euro al 31 dicembre 2020.

Tali crediti sono interamente vantati nei confronti dell’entità correlata Impresol S.r.l. in liquidazione (vedi anche il paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate); tale credito è esposto al netto di un fondo svalutazione di 247 mila euro (di cui 7 mila rilevati nel corso del presente periodo).

Nota 5 – Crediti vari e altre attività non correnti

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a euro 24.841 mila contro i 24.845 mila euro al 31 dicembre 2020.

Tale posta ricomprende il credito, opportunamente attualizzato, verso Lendlease derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. (22.493 migliaia di euro); la scadenza di tale credito infatti è prevista per il 30 aprile 2022. Inoltre si segnala che la posta ricomprende anche la quota residua del credito verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi (2.191 migliaia di euro).

Nota 6 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2020	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	31.03.2021
Prodotti in corso di lavorazione	607.467		105		607.572
Prodotti finiti e merci	38.787		160		38.947
Acconti	46			(10)	36
Totale	646.300		265	(10)	646.555

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2020.

Nota 7 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Tale posta ammonta a 6.205 mila euro contro i 5.817 mila euro del precedente esercizio. La voce ricomprende anche i “*crediti verso clienti*” che ammontano a euro 7.008 mila lordi e che sono rettificati da un fondo svalutazione di euro 2.035 mila. Le posizioni verso Lendlease e MilanoSesto sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9 ed il fondo, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’*expected credit loss* ai sensi delle regole introdotte dall’IFRS 9.

Si segnala, infine, che tale voce ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

Nota 8 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 2.336 mila (di cui euro 2.179 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,2 milioni di euro ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

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

Nota 9 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*”, la variazione intervenuta nel periodo è dovuta esclusivamente al risultato del periodo.

Si ricorda che in data 18 maggio 2018, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell’adozione dei provvedimenti di cui all’art. 2446 del codice civile, deliberata dall’Assemblea Straordinaria di Risanamento del 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

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

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

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 10 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 476.864 migliaia di euro di cui 364.760 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	31.03.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti verso banche non correnti	476.101	468.800	7.301
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	763	33	730
Totale	476.864	468.833	8.031

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è aumentato lievemente rispetto a quello del 31 dicembre 2020. L’incremento è principalmente relativo a oneri finanziari maturati e oggetto di moratoria, nonché da nuove erogazioni a valere sulla tranche B della linea Corporate per 5,4 milioni di euro.

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

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “*revolving*” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 – pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni allo stato attuale non intervenute. Si fa presente che - come convenuto tra le parti – in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l’utilizzo anticipato della suddetta tranche per un totale, al 31 marzo 2021, di 15,2 milioni di euro di cui 5,4 milioni ottenuti nel presente periodo (come anticipato in precedenza).

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 763 mila euro (contro i 33 mila euro al 31 dicembre 2020), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16. L’incremento è dovuto alla rinegoziazione dei canoni residui del leasing sull’immobile di Milano, via Grosio che ha permesso di riclassificare una quota del debito da breve a medio/lungo termine.

Nota 11 – Fondo per rischi e oneri futuri

Il valore di tale posta è così composto:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	31.03.2021
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	73.287		(110)	73.177
Altri fondi	9.071	100		9.171
Totale	82.534	100	(110)	82.524

Il “Fondo per rischi e oneri futuri” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2020; si segnala un utilizzo del “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” di euro 110 mila per lavori di ripristino ambientale effettuati nel corso del primo trimestre 2021.

Nota 12 – Debiti vari ed altre passività non correnti

La posta ammonta a euro 4.134 mila contro i 4.573 mila al 31 dicembre 2020. Tale voce è principalmente composta (per 3.836 migliaia euro), dal debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell’atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Nota 13 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 6.468 migliaia di euro di cui 4.350 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	31.03.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti verso banche correnti	6.291	5.793	498
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	177	1.296	(1.119)
Totale	6.468	7.089	(621)

La voce “*debiti verso banche correnti*” è aumentata lievemente rispetto a quello del 31 dicembre 2020.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 177 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16. Il decremento è dovuto alla rinegoziazione dei canoni residui del leasing sull’immobile di Milano, via Grosio che ha permesso di riclassificare una quota del debito da breve a medio/lungo termine.

Nota 14 – Debiti tributari

Tale posta, pari a 2.332 mila euro (contro i 2.458 mila euro al 31 dicembre 2020), ricomprende la quota corrente, pari a 1.705 mila euro, del debito verso l'erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell'atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d'imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Nota 15 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31.03.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	5.708	6.880	(1.172)
• Caparre e acconti	10.000	10.000	-
	15.708	16.880	(1.172)
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	320	346	(26)
• Altre passività correnti	2.230	2.074	156
	2.550	2.420	130
Totale	18.258	19.300	(1.042)

L'importo si è ridotto rispetto a quello del 31 dicembre 2020 principalmente in virtù dei pagamenti dei “debiti verso fornitori” effettuati nel corso del trimestre.

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

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

Nota 16 – Ricavi

La voce, pari a 28 mila euro, è composta esclusivamente da ricavi afferenti “*affitti e locazioni*” (euro 10 mila) e “*vendite terreni*” (euro 18 mila).

Nota 17 – Altri proventi

Tale voce ammonta ad euro 40 mila (contro i 1.332 mila del primo trimestre 2020); la riduzione è imputabile alla plusvalenza lorda di euro 1.313 mila realizzata con la cessione dell’intera quota di partecipazione della *joint venture* InTown S.r.l. nel corso del mese di marzo del 2020.

Nota 18 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31.03.2021	31.03.2020
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	508	205
Gestione immobili	206	256
Consulenze, legali e notarili	390	536
Commissioni su fidejussioni	683	739
Altri servizi	731	744
Totale	2.518	2.480

La posta nel complesso è sostanzialmente in linea con il precedente periodo.

Si segnalano maggiori investimenti in progettazione sulle iniziative Milano Santa Giulia e Milano via Grosio e risparmi nei costi per “*consulenze, legali e notarili*” e “*commissioni su fidejussioni*”.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per euro 201 mila, rilevati verso parti correlate.

Nota 19 – Altri costi operativi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31.03.2021	31.03.2020
Iva indetraibile	29	40
Accantonamenti per rischi ed oneri	100	
IMU	235	224
Svalutazioni e perdite su crediti		51
Altri oneri	52	71
Totale	416	386

L’incremento è imputabile principalmente alla posta “*accantonamenti per rischi ed oneri*”.

Nota 20 – Oneri finanziari

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31.03.21	31.03.20
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	2.178	2.166
Interessi passivi su operazioni di rilocazione	9	16
Altri oneri e commissioni	15	1.047
Totale	2.202	3.229

Il decremento è riconducibile alla voce “*altri oneri e commissioni*” che ricomprendeva, nel primo trimestre 2020, gli oneri derivanti dall’attualizzazione dei crediti vantati verso LendLease per la cessione della partecipazione di InTown e verso la stessa InTown per la cessione di volumetrie edificabili aggiuntive.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per euro 1.704 mila, rilevati verso parti correlate.

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 31 marzo 2021 è composta da 28 unità di cui 7 dirigenti e 21 impiegati e quadri e si è ridotta di un’unità rispetto al 31 dicembre 2020.

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2021 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.