



**RISANAMENTO S.p.A.**

***Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2023***

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 4 maggio 2023



<b>1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE.....</b>	<b>5</b>
<b>3 – PRESENTAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE TRIMESTRALE .....</b>	<b>6</b>
<b>4 – RISULTATI DI SINTESI CONSOLIDATI .....</b>	<b>7</b>
<b>5 – DESCRIZIONE DEI FATTI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL PERIODO .....</b>	<b>8</b>
<b>6 – ANALISI SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO.....</b>	<b>17</b>
<b>7 – RISK MANAGEMENT .....</b>	<b>21</b>
<b>8 – RAPPORTI TRA LE SOCIETÀ DEL GRUPPO E LE ENTITÀ CORRELATE.....</b>	<b>23</b>
<b>9 – RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CORRELATE .....</b>	<b>24</b>
<b>10 – EVENTI SUCCESSIVI .....</b>	<b>25</b>
<b>11 – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....</b>	<b>26</b>
<b>12 – PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI.....</b>	<b>27</b>
<b>13 – NOTE ILLUSTRATIVE.....</b>	<b>32</b>
<b>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 .....</b>	<b>43</b>

## 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 e si compone attualmente dei seguenti cinque membri:

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

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

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

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

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

I signori Claudio Calabi, Giulia Pusterla, e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Franco Carlo Papa (dimissionario dal 27 febbraio 2023) 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.

\* L'amministratore Paolo Baessato, a seguito delle dimissioni del consigliere Giancarlo Scotti intervenute il 3 febbraio 2022), è stato cooptato ai sensi dell'art. 2386, comma 1, c.c. dal Consiglio di Amministrazione in data 1° marzo 2022 e confermato dall'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 quale Consigliere di Amministrazione della società, stabilendo che il medesimo resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

\*\* L'Amministratore Gian Marco Nicelli, a seguito delle dimissioni del Consigliere Dott. Franco Carlo Papa, intervenute in data 27 febbraio 2023, è stato nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2023, stabilendo che il medesimo resterà in carica per la durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

## **COLLEGIO SINDACALE**

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

<b>Nome e cognome</b>	<b>Carica</b>
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.

## 2 – Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 31 marzo 2023 registra una perdita di 7,5 milioni di euro che non si discosta significativamente con il risultato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (6,5 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 34,5 milioni contro i 42 milioni di euro del 31 dicembre 2022 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 570,1 milioni di euro (negativa) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2022 pari a 567,4 milioni di euro (negativa).

L'evento principale intercorso nel primo trimestre 2023 è sicuramente quello correlato alla sottoscrizione dei term sheet vincolanti con Lendlease e le banche finanziatrici del gruppo Risanamento ("Banche") volti a rimodulare in maniera significativa il Project Development Agreement sottoscritto nel 2017 ("PDA") con Lendlease Europe Holdings Limited e Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") relativo all'iniziativa Milano Santa Giulia. Più in particolare è stata definita una articolata e complessa operazione (l'"**Operazione**") che consentirà - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento ex art. 56 del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ("CCI") - inter alia:

- (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione al completamento sia dell'attività di bonifica dell'area sia della realizzazione delle opere infrastrutturali olimpiche di cui alla Convenzione di Variante;
- (ii) il trasferimento dell'area Milano Santa Giulia oggetto del PDA (c.d. Lotti Nord) a valori in linea con il relativo *book value / fair value* a favore di un fondo comune di investimento alternativo regolato dalla legge italiana, le cui quote saranno detenute, *inter alios*, dalle Banche o loro eventuali aventi causa, con contestuale accollo liberatorio da parte del suddetto fondo dell'indebitamento finanziario vantato dalle Banche stesse (o loro eventuali aventi causa) nei confronti del Gruppo Risanamento (che al 31 dicembre 2022 ammonta complessivamente a circa 566 milioni di euro) e con pagamento in favore di Risanamento, a certi termini e condizioni, dell'importo complementare rispetto ai valori sopra richiamati.

L'Operazione inoltre consentirà l'integrale esdebitazione del Gruppo Risanamento dal proprio indebitamento finanziario complessivo nei confronti del ceto bancario e di taluni loro aventi causa.

Con riferimento allo sviluppo della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, sono proseguite nel corso del primo trimestre tutte le attività correlate alla progettazione delle opere infrastrutturali previste dal progetto; procedono inoltre senza sosta le opere di bonifica delle aree così come previste dal contratto di appalto e dal progetto esecutivo di bonifica dell'area approvato nonché tutte le attività volte alla progettazione dell'Arena Pala Italia (queste ultime in capo all'operatore dell'Arena CTS Eventim).

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, nonché ai rapporti con il gruppo Lendlease e gli istituti bancari 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.

#### **Avvertenza:**

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

## 4 – Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 marzo 2023 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2023, pari a 647 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2022, di circa 668 milioni di euro.

	31/03/23	31/03/22	31/12/22
Fatturato	93	92	370
Variazione rimanenze	58	66	567
Altri proventi	163	138	1.544
<b>Valore della produzione</b>	<b>314</b>	<b>296</b>	<b>2.481</b>
<b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>	<b>(3.756)</b>	<b>(3.561)</b>	<b>(40.228)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>(4.233)</b>	<b>(4.029)</b>	<b>(42.149)</b>
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(7.523)</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(53.785)</b>
<b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b>			
<b>Risultato netto</b>	<b>(7.523)</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(53.785)</b>

	31/03/23	31/03/22	31/12/22
<b>Patrimonio immobiliare</b>	<b>647.280</b>	<b>646.716</b>	<b>647.187</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>34.451</b>	<b>89.282</b>	<b>41.974</b>
<b>PFN</b>	<b>(570.052)</b>	<b>(513.178)</b>	<b>(567.359)</b>
<b>Totale passività</b>	<b>670.119</b>	<b>633.173</b>	<b>665.102</b>

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2023, espone un risultato netto negativo di 7,5 milioni di euro che non si discosta significativamente con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 6,5 milioni di euro).

Il patrimonio netto si attesta a 34,5 milioni contro i 42 milioni di euro del 31 dicembre 2022 ed i 89,3 milioni di euro al 31 marzo 2022.

La posizione finanziaria netta è esposta secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021) che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

La posizione finanziaria netta pari a circa 570,1 milioni di euro (negativa) si confronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2022 (567,4 milioni di euro negativi) e con il dato registrato al 31 marzo 2022 (513,2 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) iniziative di sviluppo immobiliare:
  - progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
  - altre iniziative;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni.

### a) Eventi societari

- Il Consiglio di Amministrazione del **2 febbraio 2023** ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.  
La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2022 evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 53,8 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 24,9 milioni di euro.  
Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2022 si presenta negativo per 59,9 milioni di euro che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 5,3 milioni di euro; la considerevole differenza è correlata in via principale alla svalutazione della partecipazione detenuta da Risanamento nella controllata Milano Santa Giulia S.p.A. che risente (i) della posta straordinaria e non ricorrente relativa all'adeguamento del fondo bonifiche per i maggiori costi (in parte sostenuti e ancora da sostenere) per le attività da effettuare anche fuori ambito territoriale rispetto al piano di sviluppo Milano Santa Giulia e (ii) alla contrazione del fair value della iniziativa Milano Santa Giulia.  
La perdita di esercizio sopra indicata ha comportato una riduzione del capitale sociale in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile. Il Consiglio di Amministrazione ha pertanto deliberato di convocare l'assemblea degli azionisti, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio 2022, anche per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 C.C..
- In data **27 febbraio 2022** la Società ha ricevuto le dimissioni, con effetto immediato e senza indicazione di specifiche motivazioni, del Consigliere indipendente Dott. Franco Carlo Papa. Il Consigliere Dott. Papa, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, terzo comma, del D. Lgs. 58/1998 nonché ai sensi del Codice di Corporate Governance, era stato nominato dalla lista di minoranza presentata da Unicredit S.p.A. nell'assemblea ordinaria del 19 aprile 2021, alla quale non appartengono altri candidati non eletti.  
Il medesimo era membro dei seguenti comitati consiliari: (i) Presidente del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, (ii) Presidente del Comitato Remunerazioni e (iii) membro del Comitato Controllo e Rischi.
- In data **3 marzo 2023** il Consiglio di Amministrazione ha nominato, in sostituzione del dimissionario Dott. Papa, il Dott. Paolo Baessato quale membro del Comitato Parti Correlate, ed attribuito alla Dott.ssa Giulia Pusterla la carica di Presidente del Comitato stesso.

- In data **21 marzo 2023**, il Consiglio di Amministrazione ha, tra l'altro, esaminato e approvato, ai sensi dell'art. 2505, secondo comma, cod. civ., il progetto di fusione per incorporazione in Risanamento della propria controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (la "Fusione"- come meglio di seguito descritta). Il progetto di fusione è stato altresì approvato dal Consiglio di Amministrazione di Milano Santa Giulia S.p.A., sempre in pari data, ed è stato depositato presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza Brianza -Lodi, come previsto dall'art. 2501-ter c.c., in data 23 marzo 2023.
- Nel corso del mese di marzo 2023 nell'ambito del Project Starfighter (come meglio specificato nel punto seguente) la società correlata Unicredit ha comunicato al Gruppo Risanamento la cessione del proprio credito complessivamente vantato nei confronti del Gruppo Risanamento – pari a circa 74 milioni di euro – al fondo Back2Bonis gestito da Prelios. La cessione è avvenuta nella totale continuità delle linee di finanziamento sottostanti e degli accordi in essere incluso quello di moratoria sottoscritto nel luglio 2018.

### ➤ **Accordi con il gruppo LENDLEASE**

Il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. del 21 marzo 2023, ha approvato, dopo una lunga ed articolata negoziazione intercorsa tra il Gruppo Risanamento, il Gruppo Lendlease ("LL") e i Creditori (come *infra* definiti), una complessa operazione che - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento ex art. 56 del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ("CCI") - è volta a consentire *inter alia* (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere, con riferimento all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione sia dell'attività di bonifica dell'area di intervento sia della realizzazione delle opere infrastrutturali legate all'evento olimpico di cui alla nota convenzione urbanistica stipulata in data 16 giugno 2022 e, al contempo, (ii) l'integrale esdebitazione del Gruppo Risanamento dal proprio indebitamento finanziario (l'"**Indebitamento Finanziario**") nei confronti del ceto bancario e di taluni loro aventi causa (i "**Creditori**"), pari - alla data del 31 dicembre 2022 - a circa euro 566 milioni (l'"**Operazione**" o "**Project Starfighter**").

Si elencano di seguito una sintesi dei principali *step* attraverso i quali l'Operazione verrà realizzata:

1. fusione ex art. 2505 c.c. di Milano Santa Giulia ("**MSG**") in Risanamento, al fine di consolidare in capo ad un unico soggetto, *inter alia*, l'intero Indebitamento Finanziario del Gruppo Risanamento e l'intera area costituente i c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia;
2. costituzione - da parte di Lendlease Italy SGR S.p.A. - di un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso (il "**Fondo**");
3. successivamente alla predetta fusione, trasferimento - da parte di Risanamento - dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezion fatta per il c.d. lotto Arena) del progetto Milano Santa Giulia in favore del Fondo - da realizzarsi in due fasi successive, la prima consistente nella costituzione del diritto di superficie sulle porzioni fondiarie dell'area (pari a circa 385.091 mq. edificabili) e la seconda avente ad oggetto la vendita della proprietà dell'area - per un corrispettivo complessivo di euro 648 milioni (valore in linea con il relativo *fair market value*), da corrispondersi come segue:
  - (a) una porzione del suddetto corrispettivo complessivo, mediante immediato accollo liberatorio - da parte del Fondo - contestualmente alla costituzione del diritto di superficie, (i) di una porzione dell'Indebitamento Finanziario, allo stato oggetto di moratoria ai sensi dell'Accordo di Moratoria e pari al 31 dicembre 2022 a euro 529 milioni circa (l'"**Indebitamento Finanziario Principale**") e (ii) della residua porzione dell'Indebitamento Finanziario derivante dal finanziamento soci

concesso da ISP in favore di Risanamento ai sensi del contratto di finanziamento sottoscritto in data 29 luglio 2022 tra Intesa Sanpaolo S.p.A. ("ISP"), in qualità di finanziatrice, e Risanamento, in qualità di prenditrice (pari a circa euro 37 milioni) (il "**Finanziamento Soci**");<sup>1</sup>

- (b) quanto alla residua porzione del suddetto corrispettivo - dedotti euro 10 milioni corrisposti da Lendlease ai sensi del Project Development Agreement del 2017 - in denaro da versarsi in favore di Risanamento, a certi termini e condizioni, secondo tempistiche in linea con le esigenze finanziarie di Risanamento relative allo stato di avanzamento dei lavori connessi alle attività di bonifica;
- 4. successivamente al predetto accollo liberatorio, compensazione dei debiti in capo al Fondo nei confronti dei Creditori relativi a (a) l'Indebitamento Finanziario Principale e (b) il Finanziamento Soci, con i corrispondenti debiti dei Creditori nei confronti del Fondo derivanti dalla sottoscrizione delle quote del medesimo Fondo, e più precisamente, quanto: (i) alla sola ISP, quote di categoria A1 per un importo pari al debito del Finanziamento Soci, (ii) ai Creditori, quote di categoria B2 per un importo corrispondente al debito residuo;
- 5. versamento - da parte di un investitore terzo riconducibile a LL - di un importo in denaro funzionale alla liberazione di quote di Categoria A2 e versamento - da parte di Risanamento - di un importo (non significativo) in denaro, funzionale alla liberazione di quote di categoria C. Le quote di categoria C daranno il diritto a Risanamento di ricevere il 50% dei flussi di cassa del Fondo residui dopo la distribuzione dei flussi stessi alle altre categorie di quote;
- 6. prosecuzione - da parte di Risanamento, attraverso terzi appaltatori - delle attività di bonifica e di riempimento relative all'area di intervento, nonché delle attività funzionali alla realizzazione delle opere infrastrutturali legate all'evento olimpico previste dalla suddetta convenzione urbanistica (la cui realizzazione è stata garantita da MSG mediante le fidejussioni emesse da UnipolSai S.p.A. in data 20 dicembre 2022 e consegnate al Comune di Milano in pari data), il tutto in un arco temporale di circa 3 anni, ricevendo dal Fondo gli importi necessari per il completamento delle opere da realizzare.

Ai fini di cui sopra le rispettive parti hanno sottoscritto in data odierna il term sheet vincolante relativo al "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Creditori e LL) e il term sheet vincolante relativo al "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e LL), concernenti rispettivamente i principali termini e condizioni dell'Operazione e i principali termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia, tra cui i termini e condizioni degli impegni assunti dal Gruppo Risanamento di bonificare e infrastrutturare l'area.

La definizione di tali contratti, come ampiamente comunicato al mercato dalla Società, si è resa necessaria a seguito dell'oggettiva necessità di rimodulare in maniera significativa gli accordi già in essere tra le suddette parti, a causa dell'accelerazione temporale allo sviluppo del progetto Milano Santa Giulia imposta dall'evento olimpico 2026, senza tuttavia modificarne le principali assunzioni (anche finanziarie), e così (i) mantenendo: la valorizzazione dell'*asset* in linea con il relativo *fair market value* e la partecipazione di Risanamento, attraverso le quote di categoria C, all'eventuale marginalità residua; e (ii) consentendo l'immediata liberazione del Gruppo dall'intero suo indebitamento finanziario ed il conseguente azzeramento degli oneri finanziari per la durata del periodo di sviluppo dell'iniziativa; (iii) mantenendo il proprio ruolo di soggetto responsabile del completamento delle attività di bonifica e delle attività infrastrutturali del progetto legate all'evento olimpico. Sulla base di tali circostanze, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto che l'Operazione risponda all'interesse della Società e dell'intero Gruppo Risanamento.

<sup>1</sup> Gli importi finali dell'indebitamento oggetto di accollo liberatorio saranno definiti entro ultimo giorno del mese precedente la data del closing (*i.e.*, la data in cui verrà costituito il predetto diritto di superficie).

L'esecuzione dell'intera Operazione (compresa l'esecuzione della fusione di MSG in Risanamento) è subordinata (i) all'attestazione del Piano (come *infra* definito) ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 CCI, nonché (ii) a ulteriori condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni.

### **Piano industriale/finanziario di Gruppo**

Il Consiglio di Amministrazione sempre in data 21 marzo 2023 ha approvato un piano di risanamento ex art. 56 CCI relativo al Gruppo Risanamento (il "Piano") che verrà sottoposto ad un esperto indipendente per l'attestazione di cui all'articolo 56 CCI.

Il Piano si compone, tra l'altro, del piano industriale del Gruppo Risanamento per gli anni 2023-2026; tale piano industriale si fonda sulle seguenti componenti: (1) implementazione dell'Operazione; (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare l'asset ad oggi industriale di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese e l'asset di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di ISP); (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da 26 persone, con forte *track record* e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, *project development*, riqualificazione fabbricati e asset management; e (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.

### **Progetto di Fusione per incorporazione di MSG in Risanamento**

Come previsto dal Piano e come già in precedenza evidenziato, il Consiglio di Amministrazione, sempre in data 21 marzo 2023, ha altresì esaminato e approvato, ai sensi dell'art. 2505, secondo comma, cod. civ., il progetto di fusione per incorporazione in Risanamento della propria controllata MSG (la "Fusione"). Il progetto di fusione è stato altresì approvato dal Consiglio di Amministrazione di MSG sempre in data odierna.

La Fusione rappresenta una delle operazioni essenziali al fine di implementare la più ampia Operazione sopra descritta, consentendo, tra l'altro, di riunire in capo ad un unico soggetto, ossia la società incorporante Risanamento (i) l'Indebitamento Finanziario Principale, (ii) il Finanziamento Soci e (iii) le aree costituenti i c.d. Lotti Nord del progetto di sviluppo Milano Santa Giulia e così successivamente procedere, *inter-alia*, all'esecuzione di tutti gli ulteriori step funzionali alla realizzazione dell'Operazione, tra cui in particolare il trasferimento delle aree costituenti i c.d. Lotti Nord in favore del Fondo e gli accolti liberatori sopra descritti.

MSG è – e sarà alla data di perfezionamento dell'atto di Fusione – direttamente e interamente posseduta da Risanamento e pertanto, applicandosi la procedura di fusione semplificata ai sensi dell'art. 2505 cod. civ., non si rendono necessarie né la relazione illustrativa degli organi amministrativi della società partecipante alla Fusione (art. 2501-quinques cod. civ.) né la relazione degli esperti sulla congruità del rapporto di cambio (art. 2501-sexies cod. civ.). Inoltre, non è necessario procedere alla determinazione del rapporto di cambio e delle modalità di assegnazione delle azioni, nonché della data dalla quale tali azioni parteciperanno agli utili. L'operazione di Fusione si esaurisce nell'annullamento del capitale sociale della società incorporanda, senza emissione di nuove azioni.

La Fusione è stata sottoposta all'approvazione dell'organo amministrativo della Società – ai sensi dell'art. 2505, secondo comma, cod. civ. – e dell'assemblea di MSG in data 13 aprile 2023.

A partire dalla data di efficacia della Fusione, Risanamento subentrerà in tutti i rapporti giuridici – attivi e passivi – facenti capo a MSG. Non sono previsti vantaggi particolari a favore degli amministratori delle società partecipanti alla Fusione.

## Operazioni con parti correlate

Si evidenzia che la Fusione è una operazione con parti correlate in quanto Risanamento e MSG sono parti correlate, essendo la seconda interamente posseduta dalla prima, circostanza che integra una fattispecie di “controllo” ai sensi della Procedura Parti Correlate. A tale operazione non si applica la Procedura Parti Correlate della Società per effetto dell’esonazione prevista dalla procedura stessa per le operazioni con le controllate.

Si evidenzia altresì che, sebbene non preveda come controparte diretta parti correlate di Risanamento, secondo la definizione dettata dalla normativa applicabile vigente, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno in via prudenziale considerare l’operazione di trasferimento da parte di Risanamento al Fondo dell’intera area relativa ai c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia (per un corrispettivo totale di euro 648 milioni), prevista nell’ambito di Project Starfighter come un’operazione rilevante ai fini della Procedura Parti Correlate, in considerazione della partecipazione e del ruolo rivestito nell’Operazione nel suo complesso di ISP, sua parte correlata. In particolare, ISP possiede direttamente una partecipazione pari al 48,87% del capitale sociale di Risanamento e, in occasione dell’assemblea del 19 aprile 2021, ha nominato la maggioranza dei componenti dell’organo amministrativo attualmente in carica dell’Emittente, circostanza quest’ultima che, unitamente alla partecipazione detenuta da ISP nel capitale di Risanamento, integra una fattispecie di “controllo” ai sensi della Procedura Parti Correlate.

Tale operazione si configura come un’operazione di maggior rilevanza - poiché supera le soglie di rilevanza di cui alle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate adottate dalla Società

Pertanto, il Comitato Parti Correlate della Società ha espresso in data 17 marzo 2023 il proprio motivato parere favorevole sull’interesse della società al compimento di Project Starfighter, alla sua convenienza e alla correttezza sostanziale delle condizioni applicate, , in considerazione, tra l’altro, del fatto che la stessa consente al Gruppo, *inter alia*, di:

- (1) liberarsi dall’indebitamento del Gruppo, con effetti positivi sulla continuità aziendale della Società e del conseguente *derisking* del Gruppo Risanamento (tenendo anche presente la situazione di elevata incertezza che connota l’attuale contesto internazionale), valorizzando al contempo il principale asset di sviluppo del Gruppo (l’iniziativa Milano Santa Giulia) in coerenza con (ed in adempimento de) gli accordi sottoscritti con il Gruppo Lendlease nel 2017 e mantenendo le *chance* si partecipare al rendimento complessivo dell’Operazione attraverso le quote del Fondo assegnate; e
- (2) completare le attività di bonifica e le attività infrastrutturali legate all’evento olimpico, in adempimento agli obblighi assunti nei confronti degli Enti pubblici ai sensi della Convenzione del 16 giugno 2022, reperendo attraverso l’Operazione i mezzi a ciò necessari.

In data 28 marzo 2023 la Società ha messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale sul sito internet della società e presso meccanismo di stoccaggio un Documento Informativo OPC secondo le disposizioni regolamentari in materia di trasparenza informativa.

Si precisa che Risanamento ha esercitato la facoltà di derogare agli obblighi informativi di cui agli articoli 70, comma 6, e 71, comma 1, del Regolamento adottato da Consob con delibera 11971 del 1999 nella sua versione attualmente vigente e, pertanto, non è prevista, la messa a disposizione del pubblico, ai sensi della normativa sopra richiamata, di un documento informativo né su Project Starfighter, né sull’operazione di trasferimento dell’intera area relativa ai c.d. Lotti Nord né infine sulla Fusione.

## b) Iniziative di sviluppo immobiliare

- **Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia**

Con riferimento all'iniziativa in questione dal punto di vista operativo si ricorda che la società, per accelerare i tempi di esecuzione delle opere e poter consentire il rispetto della scadenza rappresentata dalle Olimpiadi, ha avviato ancor prima della sottoscrizione della nuova Convenzione urbanistica intercorsa nel giugno 2022, la progettazione esecutiva delle opere individuate dalla convenzione quali "opere infrastrutturali" ovverosia il nuovo svincolo della tangenziale est in corrispondenza di Viale Mecenate, il prolungamento del II lotto della SP Paullese e la nuova linea tranviaria Rogoredo – Forlanini. Con la progettazione esecutiva sono iniziati anche i confronti con gli Enti gestori di alcuni servizi, per il necessario coordinamento degli interventi in programma, le indagini preliminari relative alle aree esterne all'ambito del PII. Contestualmente; sono stati avviate anche le attività finalizzate all'impostazione delle gare di appalto che consentiranno l'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere infrastrutturali. Inoltre, la società ha avviato la progettazione definitiva di alcune opere di urbanizzazione interne all'ambito di PII, anch'esse necessarie per lo svolgimento della manifestazione olimpica del 2026: trattasi della viabilità interna al nuovo quartiere che consente l'accesso all'Arena e ai suoi bacini di sosta.

Contemporaneamente, in coordinamento con la società CTS Eventim (come meglio specificato al successivo paragrafo), sono state avviate altresì le attività propedeutiche al rilascio del titolo abilitativo dell'Arena così da iniziare quanto prima le attività di costruzione: in data 17 marzo 2022 è stato depositato il progetto con richiesta di istruttoria preliminare che si è conclusa all'inizio del mese di agosto con l'emissione di una serie di pareri tecnici relativi al progetto.

A valle di questo iter, quindi, con il recepimento delle richieste avanzate, sono state intraprese una serie di istruttorie "parallele" che hanno portato all'ottenimento di alcune necessarie parziali autorizzazioni quali quelle della Commissione per il Paesaggio, dei Vigili del Fuoco e del CONI.

Il titolo edilizio è stato rilasciato il 30 marzo 2023 e l'inizio dei lavori è condizionato alla conclusione del procedimento di confronto finalizzato a definire il testo della Convenzione che regolerà i rapporti tra il Comune di Milano e il proprietario dell'attrezzatura: l'inizio dei lavori di costruzione è previsto nelle prime settimane del prossimo mese di maggio. Nel mese di febbraio 2023 sono stati consegnati anche i progetti definitivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'Arena.

I suddetti depositi sono consentiti dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano poiché in data 21 dicembre 2022 è stato nel frattempo approvato il Progetto di Coordinamento dell'Unità di Coordinamento Progettuale 21E comprendente le opere in argomento.

Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si ricorda che in data 16 settembre 2021 è stato notificato un ricorso al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A., proposto dalla società Forumnet S.p.A. mentre in data 15 ottobre 2021 è stato notificato un ricorso straordinario innanzi al Presidente della Repubblica - poi oggetto di trasposizione dinnanzi al TAR Lombardia – Milano in data 23 novembre 2021 - contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A. proposto dalla società Immobiliare Ametista S.r.l. proprietaria della Galleria Borromeo (un centro commerciale ubicato a Peschiera Borromeo). Si ricorda altresì che i ricorsi non contengono richiesta di sospensione dell'efficacia degli atti impugnati. Pertanto, mentre le attività di sviluppo stanno proseguendo con regolarità, tutti i soggetti contro cui il ricorso è stato notificato (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. e Esselunga S.p.A.), hanno collaborato congiuntamente con l'ausilio dei rispettivi consulenti legali, alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento.

Per entrambi i ricorsi l'udienza di discussione del merito si è tenuta il 21 giugno 2022 e in data 11 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla

società Immobiliare Ametista srl mentre in data 12 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.

Ciò nondimeno, l'11 novembre 2022 Ametista ha notificato a mezzo p.e.c. a MSG ricorso innanzi al Consiglio di Stato in sede giurisdizionale contro il Comune di Milano, Regione Lombardia e Città Metropolitana e nei confronti di Milano Santa Giulia ed Esselunga S.p.A. (in qualità di contro interessate), per l'annullamento della sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, n. 1664, pubblicata in data 11 luglio 2022 e non notificata, con cui è stato dichiarato inammissibile il ricorso proposto da Immobiliare Ametista s.r.l. n. 2081/2021 R.G.

Mediante il ricorso Ametista ha chiesto la riproposizione dei motivi del precedente ricorso proposto dinnanzi al T.A.R. Lombardia – Milano. A seguito della citata notificazione, in data 16 novembre 2022 Ametista ha depositato il ricorso presso il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale e Milano Santa Giulia S.p.A., in data 03 gennaio 2023, si è costituita in giudizio.

Inoltre, in data 10 febbraio 2023 Forumnet ha notificato a MSG ricorso in appello innanzi al Consiglio di Stato (depositato e rubricato al Ruolo Generale n. 1572/2023) contro il Comune di Milano, Regione Lombardia e Città Metropolitana e nei confronti di Milano Santa Giulia ed Esselunga S.p.A., per l'annullamento della richiamata sentenza di primo grado emessa dal T.A.R. Lombardia, n. 1671/2022.

Allo stato attuale, non sono state ancora fissate le udienze di trattazione nel merito dei ricorsi.

Con riferimento alle attività di bonifica relative al sito si ricorda che in data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell'area (predisposizione dell'area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività operative di scavo che proseguono ininterrottamente nel rispetto delle stringenti previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti. In data 29 settembre è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena". Nel mentre continuano le attività sugli altri lotti così come continuano i sopralluoghi effettuati dagli Enti preposti. In particolare, come concordato, le attività sono presidiate con regolare frequenza da ARPA. È confermato che nella seconda metà del 2023 termineranno le attività relative alle aree sulle quali saranno realizzate la viabilità principale del nuovo quartiere e l'insediamento commerciale.

- **Altre iniziative**

### ***Via Grosio - Milano***

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022.

### ***Torri di Quartesolo – Vicenza***

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo sono proseguite le attività di progettazione per lo sviluppo urbanistico, in condivisione con l'amministrazione comunale, finalizzate da un lato alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e dell'altro alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico; è altresì proseguito lo studio di un masterplan complessivo dell'iniziativa, articolato in due stralci, attuabile per comparti e fasi separate, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2022.

## 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**

Come ampiamente illustrato nel precedente paragrafo “Eventi societari” il Gruppo Risanamento, il Gruppo Lendlease (“LL”) e le Banche creditrici del gruppo Risanamento, dopo una lunga ed articolata negoziazione, hanno sottoscritto in data 22 marzo 2023 il term sheet vincolante relativo al "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e LL) e il term sheet vincolante relativo al "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e LL), entrambi concernenti i principali termini e condizioni dell'Operazione già descritta e avente come oggetto lo sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia.

Si ricorda che la definizione di tali contratti si è resa necessaria a seguito dell'oggettiva necessità di rimodulare in maniera significativa l'originario contratto - denominato “Project Development Agreement”, come successivamente modificato (il “PDA”) sottoscritto in data 1 novembre 2017 tra Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. da una parte e Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited dall'altra - a causa dell'accelerazione temporale allo sviluppo del progetto Milano Santa Giulia imposta dall'evento olimpico 2026, senza tuttavia modificarne le principali assunzioni (anche finanziarie). Pertanto i nuovi accordi raggiunti consentono (i) di confermare la valorizzazione dell'*asset* in linea con il relativo *fair market value* e la partecipazione di Risanamento e (ii) di ottenere l'immediata liberazione del Gruppo dall'intero suo indebitamento finanziario ed il conseguente azzeramento degli oneri finanziari per la durata del periodo di sviluppo dell'iniziativa e (iii) di mantenere il proprio ruolo di soggetto responsabile del completamento delle attività di bonifica e delle attività infrastrutturali del progetto legate all'evento olimpico.

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

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

Si ricorda infatti che ai sensi del Master Agreement, MSG ed EVD si sono reciprocamente impegnate a rispettare il cronoprogramma temporale previsto dall'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la riqualificazione delle aree Milano Santa Giulia pubblicato sul B.U.R.L. il 17 giugno 2021 (e la relativa Convenzione attuativa di prossima sottoscrizione) nonché, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026

Milano-Cortina, gli impegni verso le relative Autorità in relazione ai previsti termini di consegna dell'Arena, e ciò rispettivamente (i) quanto a MSG, impegnandosi a realizzare le opere di bonifica e a fare in modo che siano realizzate le opere infrastrutturali e (ii) quanto a EVD, impiegandosi alla realizzazione dell'Arena.

Pertanto, a oggi EVD ha avviato tutte le attività correlate alla progettazione esecutiva dell'opera interloquendo con gli uffici tecnici del comune di Milano, previo il deposito della documentazione necessaria all'attivazione dell'istruttoria facoltativa preliminare ai sensi dell'art.40 del Regolamento Edilizio del Comune avvenuto il 17 marzo 2022. Tale istruttoria si è conclusa lo scorso mese di agosto e il 20 settembre è stato avviato il procedimento ex art. 55 del RE del Comune di Milano per l'ottenimento del parere preliminare della Commissione per il paesaggio. Parallelamente, MSG ha ottenuto in data 29 settembre 2022 da Città Metropolitana di Milano la Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena". In data 25 febbraio 2023 EVD ha presentato la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a valere quale permesso di costruire ed il Comune in data 31 marzo 2023, ha confermato l'efficacia del titolo subordinatamente al soddisfacimento di alcune condizioni tra cui la piena titolarità dell'area. A tale riguardo si prevede di stipulare l'atto di cessione dell'area entro il mese di maggio 2023.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2023 espone un risultato netto negativo di 7,5 milioni di euro, che si confronta con una perdita netta di 6,5 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.

	31/03/23	31/03/22	31/12/22
Ricavi	256	230	1.914
Produzione interna	58	66	567
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>314</b>	<b>296</b>	<b>2.418</b>
Costi esterni operativi	(3.206)	(2.950)	(11.200)
<b>Valore aggiunto</b>	<b>(2.892)</b>	<b>(2.654)</b>	<b>(8.719)</b>
Costi del personale	(848)	(882)	(3.717)
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>(3.741)</b>	<b>(3.536)</b>	<b>(12.534)</b>
Ammortamenti e accantonamenti	(477)	(468)	(29.629)
<b>Risultato operativo della gestione caratteristica</b>	<b>(4.217)</b>	<b>(4.004)</b>	<b>(42.064)</b>
Risultato dell'area accessoria	(16)	(25)	(85)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	17	319	780
Risultato dell'area straordinaria	-	-	-
Oneri finanziari	(3.309)	(2.760)	(11.137)
<b>Risultato lordo</b>	<b>(7.526)</b>	<b>(6.470)</b>	<b>(52.506)</b>
Imposte sul reddito	2	(7)	(1.279)
<b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>	<b>(7.523)</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(53.785)</b>
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	-	-
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>(7.523)</b>	<b>(6.477)</b>	<b>(53.785)</b>

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle iniziative immobiliari minori di proprietà, a valle dell'approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia, è prevalentemente focalizzata alla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 0,3 milioni di euro, è in linea con il dato del 31 marzo 2022. Anche i "costi esterni operativi" (pari a 3,2 milioni di euro) risultano essere sostanzialmente in linea rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi del 2022; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 0,8 milioni di euro, quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,7 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,2

milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fideiussioni sono pari a 0,7 milioni di euro. A questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU), i costi di assicurazione e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc.) per complessivi 0,8 milioni di euro.

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

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 3,3 milioni di euro risulta in aumento rispetto a quanto registrato al 31 marzo 2022 (pari a 2,8 milioni di euro); a tale riguardo si ricorda l’incremento è correlato all’erogazione del finanziamento soci erogato nel corso del secondo semestre 2022 che ha generato oneri finanziari non presenti nel corrispondente periodo dello scorso anno.

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

euro/000	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022
Attività non correnti	33.243	34.094	39.188
Attività correnti	658.973	660.733	662.103
Attività e passività destinate alla vendita	3.000	3.000	0
Passività non correnti	(68.618)	(73.884)	(70.137)
Passività correnti	(22.095)	(14.610)	(28.694)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>604.503</b>	<b>609.333</b>	<b>602.460</b>
Patrimonio netto di gruppo	34.451	41.974	89.282
Patrimonio netto di terzi			
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>34.451</b>	<b>41.974</b>	<b>89.282</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>570.052</b>	<b>567.359</b>	<b>513.178</b>
<b>MEZZI FINANZIARI NETTI</b>	<b>604.503</b>	<b>609.333</b>	<b>602.460</b>

Preliminarmente si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2023 è calcolata secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

Il “Capitale investito netto” al 31 marzo 2023, si presenta sostanzialmente in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2022. Più in particolare con riferimento alle passività si segnala che gli scostamenti registrati sono prevalentemente correlati alle attività di bonifica ed in particolare all’utilizzo del fondo bonifiche per quanto riguarda le Passività non correnti e all’incremento dei debiti verso fornitori relativamente alla Passività correnti.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 34,5 milioni di euro positivi contro i 42 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2022 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

## Posizione Finanziaria Netta

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

La sua composizione risulta essere la seguente

	euro/000	31.03.23	31.12.22	31.03.22
A. Disponibilità liquide		5	4	6
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		9.349	9.246	21.158
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D. LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>9.354</b>	<b>9.250</b>	<b>21.164</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		532.235	529.192	522.752
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		302	409	502
<b>G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>532.536</b>	<b>529.601</b>	<b>523.253</b>
<b>H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>523.183</b>	<b>520.351</b>	<b>502.089</b>
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		36.659	36.659	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		10.211	10.349	11.089
<b>L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>46.870</b>	<b>47.008</b>	<b>11.089</b>
<b>M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>570.052</b>	<b>567.359</b>	<b>513.178</b>

La “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2023 è in lieve diminuzione rispetto a quella del 31 dicembre 2022. Di seguito in dettaglio una breve analisi della sua composizione

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

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 532,2 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,3 milioni di euro.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include gli importi erogati nel secondo semestre 2023 ai sensi del finanziamento soci sottoscritto in data 29 luglio 2021 per euro 36,7 (incluso interessi maturati al 31 dicembre 2022) oltre alla posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 10,2 milioni di euro, di cui 10 milioni sono relativi agli acconti incassati da LendLease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017.

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

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

		euro/000	31.03.23	31.12.22	31.03.22
A.	Disponibilità liquide		3	3	5
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		908	2.464	2.596
C.	Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
<b>D.</b>	<b>LIQUIDITA'</b>	<b>(A + B + C)</b>	<b>911</b>	<b>2.467</b>	<b>2.601</b>
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		439.115	436.954	433.013
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente		33	21	15
<b>G.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE</b>	<b>(E + F)</b>	<b>439.148</b>	<b>436.975</b>	<b>433.028</b>
<b>H.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE</b>	<b>(G - D)</b>	<b>438.237</b>	<b>434.508</b>	<b>430.427</b>
I.	Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		36.659	36.659	0
J.	Strumenti di debito		0	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti		38	11	25
<b>L.</b>	<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE</b>	<b>(I + J + K)</b>	<b>36.697</b>	<b>36.670</b>	<b>25</b>
<b>M.</b>	<b>TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>(H + L)</b>	<b>474.933</b>	<b>471.178</b>	<b>430.452</b>

La “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2023 di Risanamento S.p.A. è sostanzialmente in linea rispetto a quella del 31 dicembre 2022.

In merito agli scostamenti significativi relativi all’”**indebitamento finanziario corrente**” e all’”**indebitamento finanziario non corrente**” si rimanda ai commenti indicati in precedenza nella Posizione finanziaria netta consolidata.

## 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 2022 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 2023 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 513,2 milioni di euro.

Si ricorda che l’indebitamento finanziario è esposto (anche per gli anni 2019, 2020 e 2021 per omogeneità) secondo i criteri previsti dagli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti” (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021)

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

	31 dic 20	31 dic 21	31 dic 22	31 mar 23
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	<b>484</b>	<b>522</b>	<b>567</b>	<b>570</b>

In relazione all’indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 marzo 2023 che alla data di redazione del presente resoconto non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si fa presente che a seguito della sottoscrizione dei term sheet vincolanti relativi alla Operazione Starfighter la totalità dei debito finanziario del gruppo verso gli istituti di credito bancari è destinato ad essere totalmente estinto; alla luce di ciò le parti coinvolte hanno sottoscritto in data 31 marzo 2023 un accordo che ha modificato il termine originariamente previsto del 31 marzo 2023 – concordato nell’accordo di moratoria sottoscritto nel 2018 – estendendolo al 31 marzo 2024, il tutto anche nelle more della sottoscrizione degli accordi definitivi correlati alla Operazione Starfighter che come in precedenza indicato comporterà il totale esdebitamento del gruppo Risanamento.

### **Rischi connessi ai debiti scaduti**

- Debiti commerciali

L’ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 marzo 2023 è di 3 milioni di euro contro gli 0,2 milioni al 31 dicembre 2022 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2022.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2023 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 marzo 2023 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

### **Rischi correlati ai contenziosi**

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

Alla data del 31 marzo 2023 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro; tale atto monitorio è stato notificato a Risanamento S.p.A. ed è stato debitamente opposto nei termini di legge.

Per completezza si ricorda che, in merito ai ricorsi in essere sull'approvazione della Variante urbanistica dell'iniziativa Milano Santa Giulia, è stata data ampia informativa nel paragrafo "5 Descrizione dei fatti più significativi del periodo" cui si rimanda.

### **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 2022.

### **Rischi connessi al conflitto RUSSIA – UCRAINA**

L'attività economica globale sta subendo segnali di rallentamento su diversi settori a seguito del perpetuarsi del conflitto legato all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia.

In seguito a tale evento, un'ampia parte della comunità internazionale ha risposto tempestivamente nei confronti della Russia con sanzioni che non hanno precedenti per severità ed estensione. Gli effetti immediati del conflitto sulle quotazioni nei mercati finanziari globali sono stati significativi, sebbene si siano attenuati a partire dal secondo semestre 2022; la volatilità rimane elevata in molti segmenti di mercato. In generale occorre tenere presente che la guerra acuisce i rischi al ribasso per il ciclo economico mondiale e al rialzo per l'inflazione.

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

### **Rischi connessi alla cybersecurity**

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

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

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

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

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

### RAPPORTI PATRIMONIALI

31/03/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)	9.326	10	(36.659)	(340.045)	(660)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>9.326</b>	<b>10</b>	<b>(36.659)</b>	<b>(340.045)</b>	<b>(660)</b>

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

### RAPPORTI ECONOMICI

31/03/2023

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(201)		(2.712)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>	<b>-</b>		<b>(201)</b>		<b>(2.712)</b>

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che in data 21 marzo 2023 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intesa Sanpaolo) e di “maggiore rilevanza” come meglio specificato all'interno del presente resoconto intermedio al paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” (Eventi societari – Operazione con parti correlate - trasferimento, da parte di risanamento, a un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso, delle aree costituenti i lotti nord dell'area Milano Santa Giulia a fronte (i) dell'accollo liberatorio, da parte del fondo, dell'intero indebitamento finanziario di risanamento riconducibile a IntesaSanPaolo S.p.A (ii) del pagamento di un corrispettivo in denaro). Per maggiori dettagli si rimanda al documento informativo messo a disposizione del mercato in data 28 marzo 2023.

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

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti:

### Rapporti patrimoniali

31/03/2023  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	64.792		1.193		(5.048)	(12.468)
Società Correlate (Istituti di						
Altre società Correlate		886	10	(36.659)	(247.437)	(660)
<b>Totale</b>	<b>64.792</b>	<b>886</b>	<b>1.203</b>	<b>(36.659)</b>	<b>(252.485)</b>	<b>(13.128)</b>

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

### Rapporti economici

31/03/2023  
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate				347	(28)
Società Correlate (Istituti di credito)					(2.326)
Altre società Correlate					
<b>Totale</b>				<b>347</b>	<b>(2.354)</b>

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

Ai sensi della delibera Consob N° 17721 del 12 marzo 2010 si fa presente che in data 21 marzo 2023 è stata effettuata una operazione con parti correlate (Intesa Sanpaolo) e di “maggiore rilevanza” come meglio specificato all’interno del presente resoconto intermedio al paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” (Eventi societari – Operazione con parti correlate - trasferimento, da parte di risanamento, a un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso, delle aree costituenti i lotti nord dell’area Milano Santa Giulia a fronte (i) dell’accollo liberatorio, da parte del fondo, dell’intero indebitamento finanziario di risanamento riconducibile a Intesasanpaolo S.p.A (ii) del pagamento di un corrispettivo in denaro). Per maggiori dettagli si rimanda al documento informativo messo a disposizione del mercato in data 28 marzo 2023.

## 10 – Eventi successivi

- In data **13 aprile 2023** il Consiglio di Amministrazione di Risanamento S.p.A. e l'Assemblea degli azionisti di Milano Santa Giulia S.p.A. hanno approvato la Fusione per incorporazione di MSG in Risanamento, già in precedenza descritta nel paragrafo “Descrizione dei fatti più significativi del periodo – Eventi societari”.
- In data **27 aprile 2023** l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2022, adottando – in parte straordinaria – i provvedimenti di cui all'art. 2446 Cod. Civ. Al riguardo l'assemblea ha deliberato:
  - di coprire integralmente le perdite accertate - al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 oggetto di sospensione ai sensi l'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (sue successive modifiche ed integrazioni) mediante riduzione del capitale sociale della Società per euro 90.262.271,88 e pertanto da euro 197.951.784,08 ad euro 107.689.512,20 senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale espresso;
  - di modificare conseguentemente il primo paragrafo dell'art. 5 dello statuto sociale specificatamente nell'indicazione del valore nominale complessivo del capitale sociale, come segue: *“il capitale sociale è di euro 107.689.512,20 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.”* invariato il resto dell'articolo.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 che evidenzia un risultato netto negativo di 53,8 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 24,9 milioni di euro.

L'Assemblea ha approvato la Relazione sulla politica in materia di remunerazioni e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del d.lgs. n. 58/1998 e dell'art. 123-ter, comma 6, del d.lgs. n. 58/1998.

L'assemblea ha deliberato, su proposta di candidatura individuale dell'azionista Unicredit S.p.A., la nomina a consigliere di amministrazione del Dott. Gian Marco Nicelli, ai fini dell'integrazione del consiglio di amministrazione, a seguito delle dimissioni pervenute dal dott. Franco Carlo Papa in data 27 febbraio 2023. L'amministratore così nominato rimarrà in carica fino alla scadenza dell'attuale mandato del consiglio di amministrazione (e, pertanto, fino alla data dell'assemblea degli azionisti della società che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023) e percepirà il medesimo compenso stabilito dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 con riferimento agli attuali componenti del consiglio di amministrazione (pari a euro 30.000,00 annui, oltre al rimborso delle spese sostenute in ragione dell'incarico). In sede di candidatura il Dott. Gian Marco Nicelli ha dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza di cui all'articolo dell'art. 148, comma 3 del d.lgs. n. 58/1998 e dell'articolo 3 del codice di autodisciplina.

L'assemblea infine ha deliberato di modificare:

- l'articolo 8 dello statuto sociale, introducendo il secondo comma con il testo di seguito riportato: *“Se previsto nell'avviso di convocazione e con le modalità ivi indicate ai fini dell'intervento e della partecipazione, l'assemblea potrà tenersi, con mezzi di telecomunicazione, anche unicamente, ai sensi di legge e in conformità alla normativa anche regolamentare pro tempore vigente.”;*
- l'articolo 11 dello statuto sociale, introducendo il terzo comma con il testo di seguito riportato: *“se previsto nell'avviso di convocazione e con le modalità ivi indicate ai fini dell'intervento e della partecipazione, l'assemblea potrà tenersi, con mezzi di telecomunicazione, anche unicamente, ai sensi di legge e in conformità alla normativa anche regolamentare pro tempore vigente.”.*

## 11 – Evoluzione prevedibile della gestione

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2023, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nelle attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. Nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano, della sottoscrizione della relativa Convezione Urbanistica e dei term sheet vincolanti firmati nel mese di marzo 2023 con Lendlease e gli istituti bancari, sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché le attività propedeutiche alla predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, anche l'esercizio 2023, in assenza di effetti generati da eventi straordinari, potrà risultare di segno negativo ma in riduzione rispetto al dato evidenziato nell'esercizio 2022 (al netto delle partite straordinarie e non ricorrenti).

## 12 – Prospetti contabili consolidati

### Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

(migliaia di euro)	note	31 marzo 2023	31 dicembre 2022
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita		119	135
Immobili di proprietà	1)	30.050	30.478
Altri beni	2)	2.719	2.699
Crediti vari e altre attività non correnti	3)	355	782
Attività per imposte anticipate		-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>33.243</b>	<b>34.094</b>
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	4)	647.280	647.187
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti <i>di cui con parti correlate</i>	5)	11.693 <i>10</i>	13.546 <i>10</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti <i>di cui con parti correlate</i>	6)	9.354 <i>9.326</i>	9.249 <i>9.221</i>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>668.327</b>	<b>669.982</b>
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria	7)	3.000	3.000
<b>ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>		<b>3.000</b>	<b>3.000</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>		<b>704.570</b>	<b>707.076</b>
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	8)	34.451	41.974
quota di pertinenza dei Terzi			
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>		<b>34.451</b>	<b>41.974</b>
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti <i>di cui con parti correlate</i>	9)	36.716 <i>36.659</i>	36.687 <i>36.659</i>
Benefici a dipendenti		2.055	2.021
Passività per imposte differite		13.149	13.151
Fondi per rischi e oneri futuri	10)	53.142	58.166
Debiti vari e altre passività non correnti	11)	426	866
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>		<b>105.488</b>	<b>110.891</b>
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti <i>di cui con parti correlate</i>	12)	532.536 <i>340.045</i>	529.601 <i>411.918</i>
Debiti tributari	13)	2.094	1.891
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti <i>di cui con parti correlate</i>	14)	30.001 <i>660</i>	22.719 <i>656</i>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>		<b>564.631</b>	<b>554.211</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>		<b>670.119</b>	<b>665.102</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>		<b>704.570</b>	<b>707.076</b>

## Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	31 marzo 2023	31 marzo 2022
Ricavi	15)	93	92
Variazione delle rimanenze	4)	58	66
Altri proventi	16)	163	138
<b>Valore della produzione</b>		<b>314</b>	<b>296</b>
Costi per servizi	17)	(2.926)	(2.646)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(201)</i>	<i>(201)</i>
Costi del personale		(848)	(882)
Altri costi operativi	18)	(296)	(329)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)</b>		<b>(3.756)</b>	<b>(3.561)</b>
Ammortamenti		(477)	(468)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti			
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>(4.233)</b>	<b>(4.029)</b>
Proventi finanziari	19)	17	319
Oneri finanziari		(3.309)	(2.760)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(2.712)</i>	<i>(2.021)</i>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(7.525)</b>	<b>(6.470)</b>
Imposte sul reddito del periodo		2	(7)
<b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(7.523)</b>	<b>(6.477)</b>
Risultato netto da attività destinate alla vendita <i>di cui con parti correlate</i>			
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>(7.523)</b>	<b>(6.477)</b>
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(7.523)	(6.477)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

(euro)	note		
Risultato per azione base:	8)		
- da attività in funzionamento		(0,0042)	(0,0036)
- da attività destinate alla vendita		0,0000	0,0000
Risultato per azione base:		(0,0042)	(0,0036)

## Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	31 marzo 2023	31 marzo 2022
<b>Risultato del periodo</b>	<b>(7.523)</b>	<b>(6.477)</b>
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio</b>		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
<b>Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale risultato complessivo del periodo</b>	<b>(7.523)</b>	<b>(6.477)</b>
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo <i>di cui derivanti da attività cessate</i>	(7.523) -	(6.477) -
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2023

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Totale patrimonio netto
8)							
Saldo al 1 gennaio 2023	197.952	0	0	(155.978)	41.974	0	41.974
<b>Movimenti del patrimonio netto</b>							
Utile (perdita) netto del periodo				(7.523)	(7.523)		(7.523)
Saldo al 31 marzo 2023	197.952	0	0	(163.501)	34.451	0	34.451

## Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2022

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2022	197.952	0	0	(102.193)	95.759	0	95.759
<b>Movimenti del patrimonio netto</b>							
Utile (perdita) netto del periodo				(6.477)	(6.477)		(6.477)
Saldo al 31 marzo 2022	197.952	0	0	(108.670)	89.282	0	89.282

## Rendiconto Finanziario Consolidato

(migliaia di euro)	31 marzo 2023	31 marzo 2022
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO</b>		
Utile (perdita) del periodo	(7.523)	(6.477)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito)		
Ammortamenti	477	468
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)		
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)		
Variazione fondi	(4.990)	(16.530)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	(2)	7
Investimenti in portafoglio immobiliare	(93)	(44)
Cessioni di portafoglio immobiliare		
Variazione netta delle attività commerciali	1.853	24.809
Variazione netta delle passività commerciali	7.485	7.606
<i>di cui parti correlate</i>	4	1
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)</b>	<b>(2.793)</b>	<b>9.839</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
Investimenti in attività materiali	(53)	(11)
Investimenti in attività immateriali		
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	(13)	(367)
<i>di cui parti correlate</i>		
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(66)</b>	<b>(378)</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA</b>		
Incremento delle passività finanziarie	3.417	6.591
<i>di cui parti correlate</i>	(71.420)	6.126
Decremento delle passività finanziarie	(453)	(296)
<i>di cui parti correlate</i>	(453)	(296)
<b>FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)</b>	<b>2.964</b>	<b>6.295</b>
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		
<b>FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)</b>	<b>105</b>	<b>15.756</b>
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)</b>	<b>9.249</b>	<b>5.408</b>
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		
<b>CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)</b>	<b>9.354</b>	<b>21.164</b>

(migliaia di euro)	31 marzo 2023	31 marzo 2022
<b>INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:</b>		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	259	740
Imposte e tasse pagate	443	440
Interessi pagati	453	296

## 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 4 maggio 2023.

### Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2023 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2022 e al 31 dicembre 2022, non si segnalano differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale”:

Al 31 marzo 2023 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2023		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	1	9
<b>Totale imprese</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

## **Criteria 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 2023 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022 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 2022 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2023.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

## **Uso di stime**

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

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

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

### Nota 1 – Immobili di proprietà

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

	31/03/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi	Valore netto	Valore lordo	Fondi	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	30.175	30.050	60.225	29.747	30.478
<b>TOTALE</b>	<b>60.225</b>	<b>30.175</b>	<b>30.050</b>	<b>60.225</b>	<b>29.747</b>	<b>30.478</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/03/2023
Immobili di proprietà	30.478			(428)	30.050
<b>TOTALE</b>	<b>30.478</b>			<b>(428)</b>	<b>30.050</b>

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

### Nota 2 – Altri beni

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

	31/03/2023			31/12/2022		
	Valore lordo	Fondi	Valore	Valore lordo	Fondi	Valore
Altri beni	3.324	2.701	623	3.324	2.680	644
Altri beni IFRS 16	226	130	96	255	200	55
Immob. in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
<b>TOTALE</b>	<b>7.330</b>	<b>4.611</b>	<b>2.719</b>	<b>7.359</b>	<b>4.660</b>	<b>2.699</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/03/2023
Altri beni	644			(21)	623
Altri beni IFRS 16	55	53		(12)	96
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
<b>TOTALE</b>	<b>2.699</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>(33)</b>	<b>2.719</b>

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

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

### **Nota 3 -Crediti vari e altre attività non correnti**

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 355 migliaia (al netto di un fondo svalutazione di 40 mila euro) contro le 782 migliaia di euro al 31 dicembre 2022.

Tale posta ricomprende principalmente la quota residua del credito, opportunamente attualizzato, della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi (198 migliaia di euro).

Il decremento è relativo all’incasso delle rate, come da piano di rimborso pattuito, avvenuto nel corso del periodo.

### **Nota 4 – Portafoglio immobiliare**

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Riclassifiche</b>	<b>31/03/2023</b>
Prodotti in corso di lavorazione	631.320	58			631.378
Prodotti finiti e merci	15.851				15.851
Acconti	16	35			51
<b>TOTALE</b>	<b>647.187</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>647.280</b>

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2022.

Si evidenziano tra gli “*incrementi*” le capitalizzazioni di costi relativi ad investimenti sull’area Milano Santa Giulia e sull’iniziativa di Milano via Grosio.

### **Nota 5 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti**

Tale posta ammonta a 11.693 migliaia di euro contro le 13.546 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per euro 3.973 migliaia, *crediti tributari* per euro 6.178 migliaia ed *altri crediti* per euro 1.542 migliaia.

I “*crediti verso clienti*” ammontano a 5.374 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 1.401 migliaia di euro. Le posizioni verso il partner Lendlease, EVD Milan e MilanoSesto sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato anche in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’expected credit loss ai sensi delle regole introdotte dall’IFRS 9.

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

I *crediti tributari*, che ammontano a euro 6.178 migliaia, sono principalmente composti (euro 6.149 migliaia) da crediti verso l’erario per IVA.

Infine, gli *altri crediti*, che ammontano ad euro 1.542 migliaia, sono quasi esclusivamente composti da anticipi erogati ai sensi dell’accordo sottoscritto con l’ATI Semp/SUEZ per i lavori di ripristino ambientale dell’area denominata “Milano Santa Giulia”.

### **Nota 6 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti**

Le disponibilità liquide ammontano a 9.354 migliaia di euro (di cui euro 9.326 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

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

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

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

### **Nota 7 – Attività destinate alla vendita**

Tale posta, pari a euro 3 milioni, ricomprende il valore dell’opera d’arte denominata La Sfera di San Leo ideata da Arnaldo Pomodoro per la quale è stato conferito mandato per la vendita ad un intermediario.

### **Nota 8 – Patrimonio Netto**

Alla data di chiusura del presente Rendiconto, il 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 9 – Passività finanziarie non correnti**

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 36.716 migliaia di euro di cui 36.659 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

La loro composizione è così dettagliata:

.

	31/03/23	31/12/22	Variazione
Debiti verso banche non correnti	36.659	36.659	-
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	57	28	29
<b>TOTALE</b>	<b>36.716</b>	<b>36.687</b>	<b>29</b>

Il valore, al 31 marzo 2023, dei “*debiti verso banche non correnti*” è pari a euro 36.659 migliaia di euro e non si è movimentato rispetto a quello del 31 dicembre 2022; si segnala che la posta è interamente relativa agli importi erogati in virtù del contratto di Finanziamento Soci sottoscritto in data 29 luglio 2022 tra Risanamento S.p.A. ed Intesa San Paolo S.p.A.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 57 mila euro (contro i 28 mila euro al 31 dicembre 2022), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

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

Tale posta, che si è decrementata di 5.024 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/03/2023
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	47.845		(5.024)	42.821
Altri fondi	10.145			10.145
<b>TOTALE</b>	<b>58.166</b>	<b>0</b>	<b>(5.024)</b>	<b>53.142</b>

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” che ammonta a euro 42.821 migliaia.

Nel corso del periodo è proseguita l’attività di ripristino ambientale (già iniziata nel corso del 2021). I costi sostenuti nel corso del trimestre ammontano a 5 milioni di euro (di cui 4,8 milioni riferiti a lavori effettuati dall’ATI SUEZ-SEMP); tali importi sono stati scaricati dal fondo (vedi tabella voce decrementi).

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.

### Nota 11 – Debiti vari ed altre passività non correnti

La posta ammonta a 426 migliaia di euro contro gli 866 migliaia di euro al 31 dicembre 2022. Tale voce è esclusivamente composta del debito (per rate scadenti oltre i 12 mesi) verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, avvenuta 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 12 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a euro 527.754 mila di cui 410.419 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate). La loro composizione è così dettagliata:

	31/03/2023	31/12/2022	Variazione
Debiti verso banche correnti	457.929	529.192	-71.263
Debiti verso altri finanziatori	74.306	0	74.306
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	302	409	-107
<b>TOTALE</b>	<b>532.536</b>	<b>529.601</b>	<b>2.936</b>

La voce “debiti verso banche correnti” si è decrementata a vantaggio della posta “debiti verso altri finanziatori” cui si rimanda.

Si ricorda che era 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.

Si fa presente che a seguito della sottoscrizione dei term sheet vincolanti relativi alla Operazione Starfighter (come dettagliatamente riportato nel paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo) la totalità del debito finanziario del gruppo verso gli istituti di credito bancari è destinato ad essere totalmente estinto; alla luce di ciò le parti coinvolte hanno sottoscritto in data 31 marzo 2023 un accordo che ha modificato il termine originariamente previsto del 31 marzo 2023 – concordato nell'accordo di moratoria sopra indicato – estendendolo al 31 marzo 2024, il tutto anche nelle more della sottoscrizione degli accordi definitivi correlati alla Operazione Starfighter che come in precedenza indicato comporterà il totale esdebitamento del gruppo Risanamento.

La voce "*debiti verso altri finanziatori*" è valorizzata in quanto, nel corso del mese di marzo nell'ambito del Project Starfighter (ampiamente descritto nel paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo.) la società correlata Unicredit ha comunicato al Gruppo Risanamento la cessione del proprio credito – circa 74 milioni di euro – al fondo Back2Bonis gestito da Prelios.

Le "*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*", pari a 302 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.

### ***Nota 13 – Debiti tributari***

Tale posta, pari a 2.094 mila euro (contro i 1.891 mila euro al 31 dicembre 2022), ricomprende la quota corrente, pari a 1.705 mila euro, del debito verso l'erario sorto a seguito della sottoscrizione, avvenuta 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 14 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31/03/23	31/12/22	Variazione
Caparre e acconti	12.000	12.000	-
Debiti verso fornitori	17.118	9.728	7.389
<b>Debiti commerciali</b>	<b>29.118</b>	<b>21.728</b>	<b>7.389</b>
Debiti verso enti previdenziali	257	171	86
Altre passività correnti	627	820	(193)
<b>Debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>884</b>	<b>991</b>	<b>(108)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>30.001</b>	<b>22.719</b>	<b>7.282</b>

Si segnala in particolare:

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, che si è sensibilmente incrementata in virtù dei debiti per fatture – che scadranno nel secondo trimestre del 2023 – emesse o da emettere dall’ATI SUEZ-SEMP per i lavori di ripristino ambientale;
- la posta “*caparre e acconti*” che è composta (i) per 10 milioni di euro dai due acconti incassati da Lendlease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017 e (ii) per 2 milioni di euro a seguito della sottoscrizione del Master agreement con EVD Milan S.r.l. società appartenente al gruppo CTS Eventim per la realizzazione dell’Arena.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per euro 660 mila (si rimanda al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

### **Nota 15 – Ricavi**

La voce, pari a 93 mila euro è composta esclusivamente da ricavi afferenti “*affitti e locazioni*”; l’importo è in linea con il precedente trimestre (euro 92 mila).

### **Nota 16 – Altri proventi**

Tale voce ammonta ad euro 163 mila (contro i 138 mila del precedente periodo) ed è principalmente composta da rivalse da inquilini e da ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari.

### **Nota 17 – Costi per servizi**

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31/03/23	31/03/22
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	681	597
Gestione immobili	174	272
Consulenze, legali e notarili	693	453
Commissioni su fidejussioni	663	650
Altri servizi	715	674
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>2.926</b>	<b>2.646</b>

Le poste che compongono il saldo sono sostanzialmente in linea con il precedente periodo ad eccezione dei costi per “*consulenze, legali e notarili*” il cui incremento è correlato alle molteplici attività svolte con l’ausilio degli advisor e dei legali che hanno portato alla sottoscrizione tra il Gruppo Risanamento, il Gruppo Lendlease ed il ceto bancario dei term sheet vincolanti e modificativi relativi alla realizzazione del progetto di sviluppo Milano Santa Giulia come meglio specificato nel paragrafo 5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo .

Si segnala infine che la voce “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a euro 201 mila, rilevati verso parti correlate.

### Nota 18 – Altri costi operativi

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	31/03/23	31/03/22
IVA indetraibile	8	15
IMU	232	232
Altri costi operativi	57	82
<b>TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI</b>	<b>296</b>	<b>329</b>

Il valore di tale voce è lievemente diminuito rispetto al precedente periodo.

### Nota 19 – Oneri finanziari

Tale posta che ammonta a 3.309 migliaia di euro (di cui 2.712 mila riferite a parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate) è così composta:

	31/03/23	31/03/22
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	3.270	2.501
Interessi passivi su operazioni di rilocalizzazione	6	9
Altri oneri e commissioni	33	250
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>3.309</b>	<b>2.760</b>

Si segnala (i) l'incremento della voce “*interessi su finanziamenti bancari e mutui*” correlato alle erogazioni di nuova finanza a valere sulla linea corporate e sul nuovo finanziamento soci mentre (ii) il decremento della voce “*altri oneri e commissioni*” riconducibile alle commissioni erogate sull'operazione (una tantum) di factoring effettuata nel primo trimestre 2022.

### Consistenza del personale

La consistenza del personale al 31 marzo 2023 è composta da 26 unità di cui 5 dirigenti e 21 impiegati e quadri; non vi sono variazioni rispetto al 31 dicembre 2022.

## **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 2023 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.