

RISANAMENTO S.p.A.

Relazione finanziaria annuale Esercizio 2024



Risanamento S.p.A.
Via Nervesa, 21 - 20139 Milano
tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI.....	4
2 - STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO	6
3 – RELAZIONE SULLA GESTIONE	7
CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE.....	7
3.1 - RISULTATI DI SINTESI.....	10
3.2 - CONTESTO OPERATIVO.....	13
3.3- EVENTI PRINCIPALI.....	20
3.4 ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO	30
3.5 - VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	34
3.6 - RISK MANAGEMENT.....	35
3.7- INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI.....	45
3.8 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO	48
3.9 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' CORRELATE.....	51
3.10 - INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE.....	52
3.11 - RISORSE UMANE	53
3.12– ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DI RISANAMENTO S.P.A.....	54
3.13 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE.....	59
3.14- ALTRE INFORMAZIONI	60
3.15.1 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO.....	63
3.15.2 - AZIONI PROPRIE	63
3.15.3 - SEDI SECONDARIE	63
3.16- CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI	64
3.17 - INFORMATIVA EX ART. 123 bis DEL TUF 58/98.....	65
3.18 - EVENTI SUCCESSIVI	66
3.19- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	69
3.20- PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	70

4 – GRUPPO RISANAMENTO – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024..... 72

4.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA.....	72
4.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO.....	73
4.3 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO COMPLESSIVO	74
4.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO.....	75
4.5 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	76
4.6 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO.....	77
4.7 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE.....	132
4.8 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter del REGOLAMENTO CONSOB n. 11971/1999	136
4.9 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	137
4.10 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	141

5 – RISANAMENTO S.P.A. – BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024..... 150

5.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA.....	150
5.2 – CONTO ECONOMICO.....	151
5.3 – CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	152
5.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO	153
5.5 - RENDICONTO FINANZIARIO.....	154
5.6 – NOTE AL BILANCIO.....	155
5.7 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971/1999	216
5.8 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	217
5.9 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	239

1 – Composizione degli organi sociali

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

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

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

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

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

(5) Componente del Comitato Sostenibilità (si precisa che ai sensi del decreto legislativo di attuazione della direttiva CSRD Risanamento rientra nella definizione di Piccola e Media Impresa quotata e sarà tenuta alla rendicontazione delle informazioni di sostenibilità ai sensi del decreto a partire dal 2027, salvo esenzione)

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

COLLEGIO SINDACALE

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

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

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

SOCIETA' DI REVISIONE

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

2 - Struttura societaria del Gruppo

Situazione al 31.12.2024



3 – Relazione sulla gestione

Considerazioni introduttive

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024 ha evidenziato un risultato netto negativo di 47,5 milioni di euro che si confronta con quello registrato lo scorso esercizio (risultato positivo di 10,6 milioni di euro).

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

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto consolidato si attesta a 5,2 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 14,4 milioni di euro (positiva) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2023 pari a 50,2 milioni di euro (positiva).

In via preliminare, e come già ampiamente evidenziato nelle precedenti relazioni / resoconti finanziari del 2024, si segnala che i dati economici e patrimoniali dell'esercizio, pur continuando ad essere positivamente influenzati dalla nuova struttura patrimoniale del gruppo a valle degli effetti generati dalla definizione della operazione Project Starfighter intercorsa nel giugno 2023, risultano fortemente penalizzati dai maggiori oneri per opere di ripristino ambientale stanziati come meglio precisato nel prosieguo della presente relazione. A tale riguardo si ricorda che la rendicontazione semestrale approvata in data 29 luglio 2024 ha evidenziato che sotto il profilo operativo, in conseguenza della decisione condivisa con gli enti pubblici e tutti i soggetti coinvolti di effettuare le bonifiche in due fasi pre e post olimpico, si è dovuto prevedere necessariamente la rimozione dell'impianto di soil washing utilizzato per il trattamento in sito del materiale contaminato¹ e conseguentemente l'unica metodologia applicabile di trattamento del materiale contaminato nel rispetto delle tempistiche olimpiche è risultata essere quella (più onerosa) che prevede lo scavo e lo smaltimento diretto in discarica; pertanto si è reso necessario l'effettuazione di un accantonamento per adeguare il fondo rischi a un valore che rappresentasse la miglior stima allora possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla quantificazione dei costi di bonifica della fase post olimpica e (ii) dell'attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi).

¹ Il menzionato impianto era infatti ubicato su parte dell'area interessata dalla realizzazione di talune opere infrastrutturali olimpiche, previa bonifica della stessa. Proprio al fine di realizzare la bonifica e, successivamente, le opere infrastrutturali entro i termini previsti dall'evento olimpico, l'impianto è stato rimosso, su richiesta degli Enti preposti, anticipatamente nell'aprile 2024 (anziché nell'ottobre 2024 come originariamente previsto).

Con riferimento a quest'ultimo punto il suddetto confronto con tutte le parti interessate si è protratto e concluso positivamente con il perfezionamento di un term sheet vincolante sottoscritto nel mese di marzo 2025 al quale ha fatto seguito la sottoscrizione in data 18 aprile 2025 del definitivo documento denominato Addendum al DFA; tale addendum - come meglio descritto nel prosieguo della presente Relazione nel paragrafo 3.18 "Eventi successivi" - prevede che (i) Risanamento proseguirà fino al completamento (quale committente attraverso terzi appaltatori) le attività di bonifica dell'area Milano Santa Giulia legate all'evento olimpico e la realizzazione di talune opere infrastrutturali c.d. olimpiche; e (ii) gli importi necessari per il completamento delle suddette attività di bonifica per massimi aggiuntivi euro 39 milioni - oltre a quelli originariamente previsti dagli accordi del 2023 anche per le opere di riempimento - saranno messi a disposizione di Risanamento da parte del Fondo MSG Heartbeat (il "Fondo") a stato avanzamento lavori mentre (iii) con riferimento alle attività di bonifica post olimpica (Macrofase 3) il Fondo, oltre a quanto già previsto dagli accordi originari, metterà a disposizione di Risanamento ulteriori importi per circa 16 milioni di euro aggiuntivi.

Parallelamente con riferimento alle attività di bonifica successive all'evento olimpico sono state effettuate le necessarie attività di scouting i cui esiti hanno permesso, ai consulenti del Gruppo, di redigere una relazione tecnica da cui si evince (i) la presenza di materiale contenente amianto anche nelle aree facenti parte della Macrofase 3 nonché (ii) un maggior quantitativo di volumi di terreno da trattare e spostare rispetto a quanto previsto dal POB originario.

Alla luce di quanto sopra indicato si è reso necessario adeguare il fondo bonifiche al 31 dicembre 2024 con un accantonamento di euro 32,3 milioni, di cui euro 17,3 milioni già contabilizzato nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata.

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

In particolare e con riferimento specifico alle attività di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto Milano Santa Giulia - si fa presente che per quanto riguarda le opere infrastrutturali la procedura di gara per l'affidamento dei lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate si è conclusa e i lavori sono stati avviati in data 19 giugno 2024, sono regolarmente in corso e, al momento, nonostante le problematiche da affrontare in fase esecutiva siano aumentate per eventi imprevisti e imprevedibili causati anche dalla ritardata esecuzione di altre opere, è prevista la messa in esercizio dell'opera per lo svolgimento delle Olimpiadi. In data 9 dicembre è stata avviata la procedura a evidenza pubblica per l'aggiudicazione dei lavori di costruzione della Via Toledo, procedura conclusasi con la sottoscrizione del contratto di appalto il 21 marzo 2025: tale contratto prevede che anche questa opera sia messa in esercizio per lo svolgimento delle Olimpiadi. Difatti, i lavori sono stati avviati con tre settimane di anticipo rispetto alle previsioni e stanno proseguendo a pieno ritmo.

Nell'ambito invece dei lavori di bonifica si segnala che così come convenuto con gli Enti in data 17 maggio 2024 è stata depositata "la c.d. Variante 5" al POB e la relativa istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024. La variante è stata approvata e divenuta efficace in data 16 dicembre 2024. Pertanto, alla fine del mese di dicembre 2024 sono stati immediatamente avviati i lavori nei primi tre lotti nei quali è prevista, a carico di Lendlease SGR, la realizzazione di alcune delle opere di urbanizzazione funzionali all'evento olimpico, e in data 24 marzo 2025 sono, come da programma,

terminate le attività sul primo dei suddetti lotti per il quale nel mese di aprile 2025 è stato ottenuto il certificato di avvenuta bonifica.

Si ricorda che detta variante si è resa necessaria per ripartire le attività di bonifica in due fasi; la prima ha per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica mentre la seconda quelle che saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi.

Relativamente alla Capogruppo si anticipa che il risultato economico evidenzia una perdita di 47,3 milioni di euro che si raffronta con il risultato registrato lo scorso esercizio ovvero un utile di 11,9 milioni di euro.

A tale riguardo si evidenzia che la perdita di esercizio pari a 47.285.523,45 euro, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a euro 28.891.719,80 (considerando anche gli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo per euro 11.899.113,44), comporta una riduzione del patrimonio netto a 43.411.382,39 euro, in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

Si precisa altresì che nella determinazione del patrimonio netto della Società sopra indicato – al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale – non concorrono, per i cinque esercizi successivi alla loro rispettiva emersione, le perdite relative agli esercizi 2020 e 2021 pari a complessivi euro 38.039.808,69 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).

Conseguentemente, considerando le perdite sopra citate, si evidenzia che il patrimonio netto contabile della Capogruppo al 31 dicembre 2024 è pari a euro 5.371.574.

Pertanto, sussistendo i presupposti previsti dall'art. 2446 c.c., il Consiglio di Amministrazione delibererà di convocare l'assemblea degli Azionisti, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio 2024, anche per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 Cod.Civ..

Sul punto sarà messa a disposizione degli azionisti con le modalità e nei termini previsti dalla normativa la relativa Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, e all'operazione Project Starfighter, si rinvia ai successivi paragrafi 3.3 "Eventi principali" e 3.18 "Eventi successivi".

Il Consiglio di amministrazione di Risanamento S.p.A del 14 marzo 2025 ha deliberato di avvalersi del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale per l'approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024, ai sensi dell'art. 2364, comma 2 del Codice Civile e come consentito dallo Statuto sociale. Il differimento è finalizzato a consentire anche di tenere conto delle attività in corso volte alla definizione di eventuali modifiche agli accordi di Project Starfighter e dei possibili effetti da esse derivanti, come ampiamente descritto nel corpo della presente relazione.

Avvertenza:

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

3.1 - RISULTATI DI SINTESI

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2024 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 dicembre 2024, pari a 111,1 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2024, di circa 112,7 milioni di euro.

Gruppo Risanamento

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Fatturato	135	595.603	370
Variazione rimanenze	384	(544.826)	567
Altri proventi	579	6.315	1.544
Valore della produzione	1.097	57.092	2.481
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	(46.410)	29.890	(40.228)
Risultato operativo	(46.798)	7.223	(42.149)
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	(46.006)	11.748	(53.785)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	(1.450)	(1.100)	
Risultato netto	(47.456)	10.648	(53.785)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio immobiliare	111.129	102.345	647.187
Patrimonio netto	5.166	52.622	41.974
PFN	14.356	50.241	(567.359)
Totale passività	146.374	122.692	665.102

Risanamento S.p.A.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Fatturato	1.848	595.593	2.280
Variazione rimanenze	-	(549.169)	-
Altri proventi	325	6.240	678
Valore della produzione	2.173	52.664	2.958
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	(45.924)	27.064	(5.157)
Risultato operativo	(47.076)	2.193	(50.427)
Risultato ante imposte	(46.008)	(339)	(58.672)
Risultato netto	(47.286)	11.899	(59.895)

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio immobiliare	86.414	78.014	15.847
Patrimonio netto	5.372	52.657	69.650
PFN	8.287	45.496	(471.178)
Totale passività	148.821	126.627	493.507

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

La presente Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2024 espone a livello consolidato un risultato netto negativo di 47,5 milioni di euro che si confronta con l'utile netto registrato nel precedente esercizio pari a 10,6 milioni di euro.

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

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto consolidato si attesta a 5,2 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 14,4 milioni di euro (positiva) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2023 pari a 50,2 milioni di euro (positiva).

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2024 si presenta negativo per 47,3 milioni di euro che si confronta con l'utile netto registrato nell'esercizio precedente (pari a 11,9 milioni di euro). Si rinvia al successivo paragrafo 3.12 per l'analisi dettagliata dei dati economici e patrimoniali.

Come già in precedenza anticipato – e come meglio specificato in seguito - si evidenzia che la perdita di esercizio pari a 47.285.523,45 euro, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a euro

28.891.719,80 (considerando anche gli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo per euro 11.899.113,44), comporta una riduzione del patrimonio netto a 43.411.382,39 euro, in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

Si precisa altresì che nella determinazione del patrimonio netto della Società sopra indicato - al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale - non concorrono, per i cinque esercizi successivi alla loro rispettiva emersione, le perdite relative agli esercizi 2020 e 2021 pari a complessivi euro 38.039.808,69 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).

Conseguentemente, considerando le perdite sopra citate, si evidenzia che il patrimonio netto contabile della Capogruppo al 31 dicembre 2024 è pari a euro 5.371.574.

Pertanto, sussistendo i presupposti previsti dall'art. 2446 c.c., il Consiglio di Amministrazione delibererà di convocare l'assemblea degli Azionisti, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio 2024, anche per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 Cod.Civ..

Sul punto sarà messa a disposizione degli azionisti con le modalità e nei termini previsti dalla normativa la relativa Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione.

3.2 - CONTESTO OPERATIVO

Nei primi mesi dell'anno l'attività economica globale ha mostrato segni di rallentamento, in particolare negli Stati Uniti, dove le imprese e i consumatori risentono dell'incertezza sulle prospettive economiche. Il 2 aprile l'amministrazione statunitense ha annunciato nuovi dazi su tutte le importazioni, con incrementi particolarmente elevati per i paesi con un avanzo commerciale nei confronti degli Stati Uniti, tra cui Cina, Unione europea, Giappone e le economie del Sud Est asiatico. Il 9 aprile la misura è stata parzialmente sospesa per tre mesi verso i principali partner commerciali, ad eccezione della Cina, verso cui sono stati ulteriormente inaspriti. La decisione del 2 aprile rappresenta un netto cambio di rotta rispetto alle politiche commerciali adottate finora e introduce comunque significativi rischi sulle prospettive dell'interscambio globale. I prezzi del petrolio e del gas, dopo un picco a febbraio, sono scesi riflettendo prospettive di un indebolimento della domanda mondiale. Le previsioni di crescita globale, che erano divenute meno favorevoli già prima del 2 aprile, risentiranno ulteriormente delle tensioni commerciali, in un clima di forte incertezza sul futuro delle relazioni internazionali.

Alla fine del 2024 l'attività economica negli Stati Uniti ha continuato a espandersi (2,4 per cento), rallentando rispetto al terzo trimestre. Nei primi mesi del 2025 la dinamica dei consumi, che aveva trainato la crescita nel 2024, si è affievolita. In Cina l'attività ha accelerato nell'ultimo trimestre del 2024, ma all'inizio del nuovo anno i consumi sono rimasti fiacchi. Lo scorso marzo il governo ha fissato l'obiettivo di crescita del PIL reale per il 2025 a "circa il 5 per cento", e ha aumentato quello sul disavanzo di bilancio di un punto percentuale del prodotto (al 4 per cento).

I segnali congiunturali desunti dagli indici dei responsabili degli acquisti delle imprese (purchasing managers' indices, PMI) elaborati prima del 2 aprile delineavano un quadro eterogeneo tra settori e paesi. Nella media del primo trimestre i PMI della manifattura si sono collocati appena al di sopra della soglia di espansione in Cina e negli Stati Uniti, prefigurando una crescita fiacca per l'inizio dell'anno. Nello stesso periodo gli indici dei servizi sono scesi negli Stati Uniti, presumibilmente a causa dei tagli attesi alla spesa pubblica federale e del possibile aumento dei costi legati alle tensioni commerciali; sono tuttavia rimasti al di sopra della soglia di espansione, come pure nelle altre principali economie avanzate e in Cina.

Nel quarto trimestre dello scorso anno il commercio mondiale ha perso slancio, nonostante un forte incremento degli scambi di merci a dicembre. Questi ultimi hanno ulteriormente accelerato in gennaio, sospinti dal marcato aumento delle importazioni degli Stati Uniti. Tali recenti segnali suggeriscono che l'anticipazione degli acquisti per attenuare gli effetti dei dazi imposti dalla nuova amministrazione statunitense abbia temporaneamente sostenuto i flussi del commercio. Nei mesi invernali gli indici globali degli ordini esteri manifatturieri, sebbene in miglioramento, sono rimasti al di sotto del livello coerente con l'espansione; quelli dei servizi, ancora in linea con un aumento degli ordini, si sono indeboliti. L'incertezza delle politiche commerciali, misurata sulla base del trade policy uncertainty index, ha raggiunto il massimo storico in marzo. Il 2 aprile, con un deciso cambio di passo rispetto alle disposizioni precedenti, l'amministrazione del Presidente Trump ha annunciato un nuovo pacchetto di dazi. Le misure prevedono un incremento minimo di 10 punti percentuali, con aumenti oltre questa soglia differenziati per paese, più marcati per le economie con un avanzo commerciale nei confronti degli Stati Uniti, come Cina, Sud Est asiatico, Giappone e Unione europea. I provvedimenti del 2 aprile si applicano alla quasi totalità dei beni. Fanno eccezione quelli già soggetti a restrizioni, che includono le produzioni dell'acciaio, dell'alluminio e quelle del settore automobilistico, nonché una lista di prodotti temporaneamente esentati, tra cui semiconduttori e farmaci, che saranno oggetto di interventi specifici ancora in fase di definizione. Non sono stati colpiti dai nuovi rialzi

Messico e Canada, già soggetti a un precedente incremento dei dazi, ed è stata confermata l'esenzione sui prodotti conformi alle regole dell'accordo commerciale di libero scambio tra Stati Uniti, Messico e Canada (United States-Mexico-Canada Agreement, USMCA). Per determinare l'aliquota applicata a ciascun paese, l'amministrazione statunitense ha adottato un criterio basato sul rapporto tra il disavanzo bilaterale degli Stati Uniti con ogni paese e il valore delle importazioni dallo stesso, senza considerare il differenziale effettivo tra i dazi statunitensi e quelli imposti dai partner commerciali. Il 9 aprile la misura è stata parzialmente sospesa per un periodo di tre mesi, durante il quale verrà applicata un'aliquota ridotta al 10 per cento verso tutti i partner commerciali degli Stati Uniti, fatta eccezione per la Cina. Nei confronti di quest'ultima, infatti, i dazi sono stati elevati molto al di sopra del 100 per cento, a seguito delle ritorsioni pressoché simmetriche da essa introdotte. L'introduzione di questi nuovi dazi, unita all'incertezza anche sull'effettiva applicazione degli stessi e sulle possibili contromosse dei partner potrebbe avere profonde e negative ripercussioni sugli scambi commerciali, con effetti che si estenderebbero anche al prossimo anno.

Secondo le proiezioni pubblicate in marzo dall'OCSE, il prodotto mondiale si espanderebbe del 3,1 per cento nel 2025, con un rallentamento rispetto all'anno precedente. Le stime sono state corrette al ribasso rispetto a quanto prefigurato a dicembre. Permangono significative differenze nella dinamica del PIL tra i principali paesi avanzati: la crescita degli Stati Uniti si collocherebbe al 2,2 per cento (in diminuzione rispetto al 2024), resterebbe prossima al 5 per cento in Cina e rimarrebbe debole nell'area dell'euro. L'acuirsi delle tensioni commerciali tra Stati Uniti, Europa e Cina costituisce un forte rischio al ribasso per l'attività economica globale e al rialzo sull'inflazione, specie negli Stati Uniti.

In febbraio l'inflazione al consumo sui dodici mesi è scesa – rispetto al mese precedente – negli Stati Uniti, nel Regno Unito e in Giappone; la componente di fondo è diminuita ovunque tranne che in Giappone, dove è rimasta stabile. Nella riunione di marzo la Federal Reserve ha nuovamente mantenuto i tassi di riferimento invariati, al 4,25-4,50 per cento. A fronte del deterioramento delle prospettive di crescita e di attese di una più sostenuta dinamica dei prezzi – per via degli annunci sui dazi da parte dell'amministrazione statunitense – le proiezioni dei membri del Federal Open Market Committee (FOMC) continuano a indicare due tagli dei tassi di riferimento entro dicembre 2025. Per lo stesso orizzonte temporale, i mercati a inizio aprile stimano almeno quattro tagli con una probabilità di circa il 70 per cento. A marzo anche la Bank of England e la Banca del Giappone hanno lasciato invariati i tassi di riferimento, rispettivamente al 4,5 e allo 0,5 per cento. La Banca centrale cinese ha confermato un orientamento monetario accomodante, impegnandosi a intensificare il sostegno all'attività economica; nella riunione di marzo ha mantenuto stabili i tassi di riferimento sui prestiti a uno e a cinque anni, rispettivamente al 3,1 e al 3,6 per cento.

Nell'area dell'euro Gli indicatori congiunturali più recenti segnalano una dinamica ancora moderata del PIL dell'area dell'euro nel primo trimestre dell'anno. Il prodotto ha beneficiato del proseguimento della crescita dei servizi e del recupero dell'attività nella manifattura. L'andamento dei consumi si è confermato positivo, mentre quello degli investimenti resta debole. Sulle prospettive economiche dell'area grava l'introduzione dei nuovi dazi da parte dell'amministrazione statunitense. L'inflazione è rimasta poco sopra al 2 per cento; negli ultimi due mesi la dinamica dei prezzi dei servizi si è avviata su un sentiero di disinflazione. Nelle riunioni di gennaio e di marzo il Consiglio direttivo della BCE ha ulteriormente abbassato di complessivi 50 punti base il tasso di interesse sui depositi presso la banca centrale, portandolo al 2,5 per cento. La riduzione dei tassi, pari a 150 punti base dall'avvio del ciclo di allentamento monetario, si sta trasmettendo al costo del credito, in linea con le regolarità storiche.

Nel quarto trimestre del 2024 il prodotto dell'area dell'euro è aumentato dello 0,2 per cento sul periodo precedente (da 0,4 nel trimestre estivo). Il valore aggiunto è salito nei servizi e nelle costruzioni, ma è sceso nell'industria in senso stretto. Il PIL è diminuito sia in Germania sia in Francia (-0,2 e -0,1 per cento, rispettivamente), è leggermente aumentato in Italia (0,1 per cento) e ha continuato a crescere vigorosamente in Spagna (0,8 per cento) grazie alla solida espansione della domanda interna. L'attività nell'area, non tenendo conto della volatilità degli andamenti in Irlanda, ha risentito del contributo negativo della domanda estera netta, dovuto sia alla contrazione delle esportazioni sia all'incremento delle importazioni. I consumi delle famiglie sono ulteriormente saliti, sebbene con intensità minore nel confronto con il trimestre precedente, quando erano stati sospinti da alcuni fattori temporanei, come i giochi olimpici. Seppure con un rallentamento rispetto ai tre mesi precedenti, gli investimenti hanno continuato a crescere, anche grazie a una dinamica sostenuta in Italia, nei Paesi Bassi e in Spagna.

Gli indicatori congiunturali più recenti suggeriscono una crescita ancora moderata del PIL dell'area dell'euro nel primo trimestre dell'anno in corso. Il ciclo industriale ha segnato una parziale ripresa, come indicato dal recupero della produzione in gennaio dopo la flessione alla fine del 2024. Gli indici PMI sono compatibili con un recupero dell'attività nel corso del primo trimestre: la componente relativa alla produzione corrente ha superato in marzo la soglia di espansione per la prima volta da aprile 2023. Tuttavia le indicazioni prospettiche desumibili dai PMI relativi agli ordini e dagli indici sul clima di fiducia elaborati dalla Commissione europea confermano un quadro di complessiva debolezza dell'attività manifatturiera. Anche le valutazioni delle imprese dei servizi sull'attività corrente e sulla domanda attesa – nell'ambito delle indagini della Commissione europea – sono divenute meno favorevoli, prefigurando un'attenuazione della crescita nel corso dell'anno. È proseguita anche nei mesi invernali l'espansione moderata dell'attività nelle costruzioni. Vi ha contribuito la ripresa del mercato immobiliare in alcuni paesi, favorita dal progressivo allentamento delle condizioni di finanziamento. Sulla base delle informazioni disponibili, nel primo trimestre i consumi hanno continuato a espandersi a tassi contenuti, riflettendo la debolezza della fiducia delle famiglie, che rimane su valori inferiori alla media storica. Gli investimenti hanno ristagnato, in particolare per l'andamento fiacco dei beni strumentali, come segnalato dalle rilevazioni sulla fiducia delle imprese produttrici di beni capitali e dal basso grado di utilizzo della capacità produttiva nell'industria. In un contesto di tensioni commerciali particolarmente accentuate, l'evoluzione della domanda estera netta rimane soggetta a forte incertezza. Nei primi tre mesi dell'anno l'indicatore PMI degli ordini dall'estero, come pure il relativo indice desunto dalle indagini della Commissione europea, benché in miglioramento rispetto all'ultimo trimestre del 2024, suggerivano un calo delle vendite. Tuttavia, secondo i dati di commercio estero, le esportazioni di beni sono aumentate in gennaio sia all'interno sia all'esterno dell'area dell'euro. L'incremento delle vendite verso i paesi esterni all'area, sostenuto dal buon andamento di quelle verso gli Stati Uniti, potrebbe segnalare l'anticipazione di alcuni acquisti prima dell'entrata in vigore dei dazi statunitensi, annunciati nelle settimane antecedenti. In marzo l'indicatore €-coin elaborato dalla Banca d'Italia continuava a prefigurare per i mesi invernali un'espansione dell'attività di fondo complessivamente contenuta.

Secondo le proiezioni degli esperti della BCE pubblicate in marzo, dopo una crescita dello 0,9 per cento nel 2025 il prodotto dell'area si espanderà dell'1,2 nel 2026 e dell'1,3 nel 2027. Rispetto allo scorso dicembre le previsioni sono state riviste al ribasso complessivamente per circa 4 decimi nel biennio 2025-26. La revisione riflette soprattutto il protrarsi della debolezza degli investimenti e delle esportazioni. L'aumento dei dazi introdotto dall'amministrazione statunitense, non incluso nelle previsioni, eserciterà ulteriori effetti negativi sull'attività dell'area.

In marzo l'inflazione al consumo è diminuita al 2,2 per cento sui dodici mesi (dal 2,3 in febbraio). La dinamica dei prezzi dell'energia è tornata negativa (-0,7 per cento), dopo il rialzo dei mesi passati dovuto in parte ai rialzi dei corsi petroliferi e del prezzo all'ingrosso di elettricità e gas. Per contro, è aumentata l'inflazione dei beni alimentari, principalmente a causa dei rincari delle relative materie prime. L'inflazione di fondo, misurata al netto dei beni alimentari ed energetici, è ulteriormente scesa al 2,4 per cento. Tale dinamica è attribuibile all'inflazione dei servizi, in diminuzione per il terzo mese consecutivo (3,4 per cento). In febbraio i prezzi alla produzione dei beni venduti sul mercato interno sono aumentati del 3,0 per cento sui dodici mesi: la riduzione dei prezzi registrata dalla primavera del 2023 si è progressivamente attenuata nel corso dell'anno passato. Ciò ha riflesso principalmente l'andamento dei prezzi delle materie prime energetiche, che sono cresciuti in misura marcata fino a febbraio.

Nel quarto trimestre del 2024 la crescita delle retribuzioni contrattuali nell'area dell'euro è rimasta superiore al 4 per cento; le retribuzioni orarie di fatto hanno però rallentato. In media l'occupazione è aumentata appena (0,1 per cento): a fronte di una sostanziale stabilità in Francia, Germania e Italia, ha continuato a espandersi in Spagna. Le ore lavorate sono salite (dello 0,6 per cento), trainate dall'accelerazione registrata in Spagna (1,8 per cento) e dall'incremento più moderato in Germania e in Italia (0,6 e 0,2 per cento, rispettivamente).

Secondo le proiezioni di marzo formulate dagli esperti della BCE, l'inflazione si collocherà al 2,3 per cento nel 2025, all'1,9 nel 2026 e al 2,0 nel 2027. Rispetto alle stime di dicembre, le previsioni sono state riviste al rialzo di 0,2 punti percentuali per l'anno in corso, rispecchiando soprattutto aumenti più marcati all'inizio dell'anno dei prezzi dei beni energetici, mentre sono rimaste invariate per il 2026 e sono diminuite di un decimo per il 2027.

In base alle indagini della Commissione europea, nella media del primo trimestre le aspettative delle imprese sugli aumenti dei propri listini nei tre mesi successivi si sono mantenute stabili nei servizi (dove si collocano al di sopra della media storica), mentre sono aumentate nella manifattura (pur confermandosi inferiori alla media dei valori passati). In febbraio le aspettative delle famiglie sull'andamento dei prezzi al consumo, censite dalla BCE nella Consumer Expectations Survey, si sono attestate su un valore mediano del 2,6 per cento sull'orizzonte a dodici mesi e del 2,4 su quello a tre anni, invariate rispetto a gennaio. La percentuale delle famiglie che si attende un rialzo dell'inflazione sui dodici mesi è aumentata nelle ultime rilevazioni.

Nelle riunioni di gennaio e marzo il Consiglio direttivo della BCE ha ulteriormente ridotto di complessivi 50 punti base il tasso di interesse sui depositi presso la banca centrale, portandolo al 2,5 per cento; le decisioni hanno riflesso la valutazione aggiornata delle prospettive di inflazione, della dinamica dell'inflazione di fondo e della trasmissione della politica monetaria. La riduzione complessiva dall'avvio del ciclo di allentamento della politica monetaria è pari a 150 punti base.

Dalla metà di gennaio le attese sui tassi di riferimento implicite nei contratti swap sul tasso €STR sono scese, risentendo del peggioramento delle prospettive economiche e delle tensioni geopolitiche. A inizio aprile i mercati si attendevano un nuovo taglio dei tassi di riferimento, compreso tra i 75 e i 100 punti base, entro la fine del 2025. Gli operatori intervistati dalla BCE a metà febbraio nell'ambito della SMA prevedevano un profilo di riduzione lievemente meno marcato.

Tra novembre e febbraio è proseguito il calo del tasso di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie e sui nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (rispettivamente al 4,1 e al 3,3 per cento, dal 4,5 e dal 3,5). La riduzione osservata dall'inizio del ciclo di

allentamento è in linea con quella dei tassi di riferimento privi di rischio⁶ e con la diminuzione del costo della raccolta bancaria.

La dinamica del credito alle società non finanziarie nell'area dell'euro si è leggermente rafforzata rispetto a novembre, ma resta nel complesso debole; in febbraio era pari al 4,6 per cento sui tre mesi e al 2,1 su base annua, un valore ben al di sotto della media dell'ultimo ventennio. Tra i principali paesi, la crescita dei finanziamenti alle imprese si conferma più robusta in Francia e Spagna, mentre si mantiene fiacca in Germania e negativa in Italia. Queste dinamiche risentono dell'eterogeneità nell'andamento dei criteri di offerta, in un contesto caratterizzato da una moderata ripresa della domanda di finanziamenti, supportata dal calo dei tassi⁷. I finanziamenti alle famiglie, pur rimanendo deboli nel confronto storico, hanno accelerato sui tre mesi e in ragione d'anno (2,7 e 1,5 per cento, rispettivamente), rispecchiando il miglioramento della domanda di prestiti per acquisto di abitazioni.

Il 4 marzo la Commissione ha annunciato la proposta riguardante un nuovo piano, denominato ReArm Europe, finalizzato ad aumentare rapidamente e in modo significativo le capacità di difesa dell'Unione, la cui spesa militare nel 2024 ammontava sempre secondo la Commissione all'1,9 per cento del PIL (326 miliardi di euro). Il piano potrebbe consentire fino a 800 miliardi di maggiori spese militari nei prossimi quattro anni e prevede, tra l'altro: (a) l'attivazione della clausola di salvaguardia nazionale del Patto di stabilità e crescita, in modo da permettere per i prossimi quattro anni agli Stati membri di deviare dalla traiettoria di spesa netta delineata nei rispettivi piani strutturali di bilancio di medio termine (o dal sentiero correttivo, per i paesi sottoposti a Procedura per i disavanzi eccessivi), per aumentare la spesa per la difesa fino a un massimo dell'1,5 per cento del PIL; (b) prestiti concessi dalla UE ai paesi membri fino a un ammontare complessivo di 150 miliardi di euro, da impiegare per iniziative di public procurement congiunte (anche con partner esterni all'Unione europea); (c) la possibilità, su iniziativa di uno Stato membro, di reindirizzare verso spese per la difesa i fondi di coesione di cui dispone⁹. Il Consiglio europeo, il Consiglio della UE e il Parlamento si sono espressi nel complesso positivamente in merito al piano ReArm Europe, incoraggiando la Commissione a proseguire i lavori.

Alla fine di marzo in Germania sono state approvate alcune modifiche costituzionali, che consentono tra l'altro al governo di indebitarsi per le spese per la difesa eccedenti l'1 per cento del PIL. Si è inoltre deciso di costituire un fondo di 500 miliardi in dodici anni per investimenti in infrastrutture. Ogni incremento di spesa sarà comunque vincolato dalla flessibilità concessa dalle regole europee in caso di attivazione della clausola di salvaguardia nazionale nei limiti indicati dalla Commissione.

In Italia alla fine dello scorso anno il prodotto è cresciuto marginalmente, grazie all'espansione dell'industria, mentre i servizi hanno sostanzialmente ristagnato. Secondo le nostre stime l'attività economica si è espansa moderatamente nei primi mesi dell'anno. Dal lato della domanda, il prodotto è stato sospinto dai consumi, che beneficiano dell'incremento dei redditi da lavoro. Gli investimenti in beni strumentali sono tornati a indebolirsi, in un contesto di basso utilizzo della capacità produttiva e condizioni di finanziamento ancora restrittive; lo stimolo fornito dalla progressiva realizzazione delle opere del PNRR ha però sostenuto gli investimenti in costruzioni. Il consolidamento della ripresa è tuttavia soggetto alla forte incertezza connessa con le politiche commerciali degli Stati Uniti.

Nell'ultimo trimestre del 2024 l'espansione del prodotto è stata contenuta (0,1 per cento). Sono cresciuti lievemente i consumi – sospinti dai redditi da lavoro – e, in misura maggiore, gli investimenti. Questi ultimi hanno recuperato il calo del trimestre precedente, ma restano al di

sotto dei livelli dello stesso periodo del 2023. La ripresa congiunturale dell'accumulazione ha riguardato tutte le principali componenti, ad eccezione del comparto delle abitazioni. Un apporto fortemente positivo è derivato dalle costruzioni non residenziali, che avrebbero beneficiato della progressiva realizzazione dei progetti del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR). Al netto del contributo negativo delle scorte (-0,4 punti percentuali), nel complesso la domanda interna ha sostenuto la crescita per circa mezzo punto percentuale. Le esportazioni, che hanno risentito della debolezza della domanda internazionale, sono scese per il quarto trimestre consecutivo (-0,2). Tuttavia, la flessione più accentuata delle importazioni (-0,4 per cento) ha determinato un contributo appena positivo della domanda estera netta alla crescita del prodotto.

Dal lato dell'offerta, il valore aggiunto dell'industria in senso stretto ha recuperato il calo del terzo trimestre del 2024 (0,8 per cento), nonostante la riduzione della produzione. Anche il settore delle costruzioni è tornato a crescere (1,2 per cento), mentre i servizi, che nei trimestri precedenti avevano sospinto in misura rilevante la dinamica del valore aggiunto, hanno ristagnato (-0,1 per cento). Si è interrotta l'espansione delle attività connesse con il turismo (soprattutto per un minore contributo dei trasporti); dopo quattro trimestri consecutivi di crescita, i servizi finanziari e assicurativi hanno registrato una diminuzione.

Il prodotto è aumentato moderatamente anche nel primo trimestre del 2025. Il valore aggiunto è tornato a crescere nei servizi e ha segnato un nuovo, contenuto rialzo nell'industria in senso stretto; l'andamento di quest'ultima nei prossimi mesi è soggetto alla forte incertezza legata agli effetti delle politiche commerciali degli Stati Uniti. Nelle costruzioni l'attività ha mostrato un'espansione sostenuta. Dal lato della domanda, i consumi hanno proseguito a crescere in misura moderata. La dinamica degli investimenti invece si è nuovamente attenuata, con andamenti eterogenei fra le componenti. L'indebolimento degli investimenti in capitale produttivo è stato compensato dal rafforzamento di quelli in costruzioni, ascrivibile alla componente non residenziale. Sebbene in un contesto di notevole incertezza, le vendite all'estero sono salite nei primi mesi dell'anno; vi potrebbe aver inciso fra l'altro l'anticipazione degli acquisti dagli Stati Uniti in vista dell'entrata in vigore dei dazi. Sulla base delle nostre proiezioni più recenti, che incorporano una prima valutazione dell'impatto dei dazi statunitensi, il prodotto crescerà dello 0,6 per cento nell'anno in corso, dello 0,8 nel 2026 e dello 0,7 nel 2027.

Con riferimento specifico al mercato immobiliare italiano la congiuntura di settore al primo trimestre 2025 conferma il posizionamento del mercato nella fase di ripresa del ciclo immobiliare raggiunto nel 2024 grazie a una crescita dei prezzi e delle compravendite.

Si tratta di una lenta risalita non priva di incertezze nel breve periodo. Il lento recupero della capacità di spesa delle famiglie e il progressivo allentamento delle condizioni di accesso al credito, unite ad un'offerta ancora inadeguata rispetto alla domanda sono i fattori che contribuiscono a determinare la precarietà del quadro. Segnali di ottimismo, invece, arrivano dalla domanda che continua ad essere sostenuta, sia per l'acquisto sia per la locazione, e dal risultato positivo delle compravendite che, grazie alla performance del quarto trimestre (+7,6%), nel 2024 hanno visto una variazione annuale positiva del +1,3% per un totale di 719.578 transazioni. Al contempo, il tasso di variazione tendenziale delle compravendite sostenute da mutuo è progressivamente cresciuto fino a raggiungere il valore del +19,5% nell'ultimo trimestre dell'anno.

Sul fronte dei valori, si rileva come i prezzi delle abitazioni in termini nominali assorbono l'inflazione con una crescita media annua per i mercati intermedi del +2,1% e del +1,5% dei mercati principali.

Non si segnalano particolari differenze nei due segmenti residenziali del nuovo e dell'usato ma vi sono mercati dove l'aumento dei prezzi delle abitazioni in ottimo stato è superiore dell'usato.

Se nei mercati maggiori le difficoltà di accesso al mercato della compravendita hanno favorito un progressivo spostamento di interesse della domanda verso l'affitto, nei mercati secondari si conferma la preferenza verso l'acquisto.

Considerando il mercato della locazione, la pressione di una domanda ancora sostenuta ha fatto sì che, anche nell'ultimo anno, non si arrestasse la crescita dei canoni (+3,4%). Si tratta di variazioni che, per quanto significative, risultano inevitabilmente condizionate dalle capacità di spesa delle famiglie.

Nel complesso, il rendimento totale lordo delle abitazioni si attesta nella media dei mercati al 7,7%, superiore a quello dello scorso anno per effetto dell'aumento del tasso di variazione dei prezzi. Si mantiene su livelli elevati la liquidità dei mercati con tempi di assorbimento e sconti praticati sul prezzo richiesto che hanno raggiunto i minimi storici degli ultimi 10 anni. Nei mercati monitorati risultano necessari in media poco meno di 5 mesi per concludere una trattativa di vendita nel residenziale, mentre nella locazione si stabilizzano attorno ai 2 mesi. L'offerta, forte di uno squilibrio a proprio favore, non è disposta a rivedere al ribasso le aspettative di realizzo. Per questo motivo lo sconto praticato sul prezzo di vendita di un'abitazione si attesta in media al 10%.

Guardando al futuro, si prospetta un consolidamento della crescita delle compravendite residenziali, attese stabilizzarsi su livelli medio-alti di dinamismo del mercato. La vivacità dell'attività transattiva alimenterà la crescita dei prezzi delle abitazioni, così come nel mercato della locazione si registreranno aumenti nei contratti e nei canoni, pari rispettivamente a +2% e +4%. Uno scenario questo motivato anche dal fatto che si dovrebbero confermare le condizioni favorevoli di accesso al credito. L'offerta sul mercato, invece, si manterrà sugli stessi livelli del 2024 e non ci sarà un repentino cambio di preferenze verso l'affitto rispetto all'acquisto dell'alloggio.

Le dinamiche del mercato immobiliare di Milano e Roma nel primo trimestre 2025 registrano per la capitale dinamiche di crescita anche se lente sia sul versante della compravendita sia su quello dei valori, mantenendo sempre una certa distanza rispetto ai livelli di Milano. Le proiezioni degli operatori di mercato riguardo le compravendite di abitazioni nel corso del 2025 restituiscono un'invarianza per la piazza di Milano (nel 2024 sono stati registrati poco meno di 24.000 scambi, con una flessione del -3,4% rispetto al 2023) e una crescita a Roma (rispetto ai 35.999 scambi nel 2024, +2,1% annuo).

Secondo gli operatori del settore, i fattori che concorrono a confermare i livelli di attività nel 2025 a Milano sono riconducibili in primis alle condizioni di accesso al credito, che non si modificheranno in modo sostanziale rispetto allo scorso anno, così come ai bisogni e alle disponibilità finanziari delle famiglie. A Roma, invece, l'aumento delle compravendite sarà sostenuto dagli acquisti per investimento e dall'orientamento a valutare la convenienza ad acquistare un'abitazione piuttosto che locarla, dati gli elevati livelli raggiunti dai canoni.

3.3- EVENTI PRINCIPALI

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

In particolare, vengono analizzati:

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

a) Eventi societari

Come comunicato al mercato in **data 2 gennaio 2024**, a seguito delle dimissioni del Direttore Generale, Ing. Davide Albertini Petroni, con decorrenza dal 1° gennaio 2024, la Società ha adeguato, su decisione del Consiglio di amministrazione, il proprio sistema di deleghe di Gruppo come segue. Sono state attribuite una serie di deleghe, già di competenza del Direttore Generale, al Presidente, al quale è stato conferito anche il ruolo di Amministratore Delegato di Risanamento.

Per quanto concerne le principali controllate operative (Ri Ambiente S.r.l., Ri Infrastrutture S.r.l. e Ri Rental S.r.l.) i relativi consigli di amministrazione sono stati riorganizzati, integrando il numero dei rispettivi componenti e nominando quale Amministratore Delegato delle stesse l'Ing. Alessandro Meneghelli, dirigente della Società da oltre dieci anni, il quale durante la sua permanenza nel Gruppo ha sempre operato in stretta sinergia con il Direttore Generale dimissionario, acquisendo adeguate esperienze e capacità nell'ambito della gestione di asset immobiliari. Al medesimo sono state attribuite le deleghe, già di competenza del Direttore Generale, per la gestione ordinaria del patrimonio immobiliare di gruppo e riferirà gerarchicamente direttamente al Presidente e AD della capogruppo.

La riorganizzazione ha coperto, ad interim, il periodo dal 1° gennaio 2024 sino alla data di scadenza del mandato dei rispettivi organi amministrativi, sia della Società che delle sue controllate, vale a dire fino al 12 aprile 2024, data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. Come più oltre illustrato, a seguito del rinnovo del Consiglio di amministrazione, sia della Società che delle sue controllate, deliberato dalle rispettive assemblee nel mese di aprile 2024, la sopra indicata riorganizzazione è stata confermata.

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

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

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

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

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

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

Conseguentemente – come previsto dai suddetti accordi - in data 30 giugno sono stati perfezionati gli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al corrispettivo di 648 milioni di euro in linea con il fair market value, al fondo comune di investimento di tipo chiuso denominato *"Lendlease MSG Heartbeat"* e gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (il *"Fondo"*), che si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Piano Integrato di Intervento e della relativa Convenzione attuativa sottoscritta il 16 giugno 2022, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo (per ulteriori dettagli *cfr.* comunicato stampa del 30 giugno 2023 e successivi).

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

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

- ha confermato i contenuti del piano industriale facente parte del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di amministrazione il 21 marzo 2023 e successivamente attestato dal Dott. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.

Si ricorda che i punti principali su cui il piano si articola sono i seguenti:

- (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter;
- (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallarate, che prevede la riqualificazione di 18.000 mq ad oggi a destinazione industriale, in 9.000 mq ad uffici e 9.000 mq in area retail di cui 2.500 mq. Di Food Court per la quale la società è in attesa di ricevere l'approvazione del permesso di costruire presentato nei mesi scorsi, e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo) che prevede la riqualificazione di circa 25.000 mq di uffici esistenti

nonché la realizzazione di ulteriori 15.000 mq sull'area, sempre a destinazione terziaria, per il quale è stato presentato in Comune un progetto preliminare di attuazione;

(3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e

(4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.

- ha dato mandato al Presidente di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 12 aprile 2024 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 19 aprile 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 18 aprile 2024 il Consiglio di amministrazione:

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

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

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

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

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

- ha nominato il Presidente Dott. Calabi Amministratore Delegato della Società, attribuendo al medesimo poteri (i) di governo organizzativo, (ii) di gestione (iii) in materia di lavoro (iv) in materia di sicurezza) e (v) di rappresentanza. Al riguardo il Consiglio di amministrazione ha valutato l'opportunità di individuare un Lead Independent Director, come raccomandato dal Codice ed ha ritenuto che la nomina di una figura che rappresenti un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli indipendenti, non appare necessaria. Ciò in quanto per prassi consolidata di funzionamento del Cda, le deliberazioni gestionali, anche se riferite a materie ricomprese nei limiti di delega del neonominato AD, vengono prevalentemente assunte collegialmente e quindi anche con il contributo degli amministratori indipendenti e non esecutivi, presenti all'interno del Consiglio in maggioranza (quattro su cinque).
- ha istituito al proprio interno i seguenti Comitati:
 - i. il Comitato per il Controllo e Rischi, nelle persone di: Dott.ssa Giulia Pusterla, Presidente, Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi e Dott. Gian Marco Nicelli, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - ii. il Comitato Remunerazioni, nelle persone di: Dott. Gian Marco Nicelli, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - iii. il Comitato Operazioni Parti Correlate, nelle persone di: Dott.ssa Giulia Pusterla, Presidente, Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi e Dott. Paolo Baessato tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - iv. il Comitato Sostenibilità nelle persone di: Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott. Gian Marco Nicelli, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
- ha confermato quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili il Dott. Silvio Di Loreto.

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

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

- a ciascun membro del Comitato Remunerazione, un compenso annuo di euro 5.000;
- a ciascun membro del Comitato Sostenibilità, un compenso annuo di euro 5.000.

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

In **data 27 giugno 2024** è stato depositato presso il Registro Imprese Di Milano Monza Brianza Lodi il progetto di fusione per incorporazione in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. delle società Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l., tutte possedute al 100% da Risanamento S.p.A.

In **data 7 ottobre 2024** le rispettive assemblee delle società Immobiliare Cascina Rubina S.r.l., Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l. hanno deliberato la fusione per incorporazione delle ultime due nella prima.

In **data 12 dicembre 2024**, essendo decorso il termine di cui all'art. 2503 c.c. senza che sia intervenuta opposizione da parte dei creditori, è stato stipulato l'atto di fusione, con efficacia nei confronti dei terzi ai sensi dell'art. 2504-bis C.C. dal **16 dicembre 2024**, data dell'ultima delle iscrizioni al registro delle imprese competente prescritte dal già menzionato articolo.

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

- (i) ha approvato la situazione patrimoniale della Società al 30 giugno 2024 redatta ai sensi dell'art. 2446 cod. civ., dalla quale emerge che la Società ha registrato una perdita di periodo pari a 25.817.291,43 euro che, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a euro 28.891.719,80 (considerando anche gli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo per euro 11.899.113,44), comporta una riduzione del capitale sociale in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del Codice civile. Quanto sopra indicato, considerando anche le perdite degli esercizi precedenti pari a euro 38.039.808,69, comporta una riduzione del capitale sociale a 26.839.805,72 euro; e
- (ii) ha deliberato di convocare l'Assemblea degli azionisti della Società in prima convocazione per il giorno 15 ottobre 2024 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 16 ottobre 2024, con il seguente ordine del giorno:

Ordinaria

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

Straordinaria

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

In **data 16 ottobre 2024** l'Assemblea degli Azionisti riunitasi in seconda convocazione, sotto la presidenza del Dott. Claudio Roberto Calabi, ha deliberato:

in parte ordinaria:

- di approvare la situazione infrannuale al 30 giugno 2024 di Risanamento S.p.A. dalla quale emerge una perdita di periodo pari ad euro 25.817.291,43;

- di rinviare all'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 l'adozione, ricorrendone i presupposti, dei provvedimenti previsti dall'articolo 2446 comma 2, del codice civile;

in parte straordinaria:

- di modificare l'art. 2 dello statuto sociale introducendo la previsione esplicita che la Società possa rendersi intestataria di licenze e autorizzazioni amministrative per attività commerciali;
- di modificare l'art. 11 dello statuto sociale introducendo la previsione che, ove consentito dalla, ed in conformità alla, normativa, anche regolamentare, pro tempore vigente la Società possa prevedere che l'intervento e l'esercizio del diritto di voto in assemblea da parte degli aventi diritto possa avvenire anche esclusivamente per il tramite del rappresentante designato al quale potranno essere conferite deleghe e sub-deleghe ai sensi dell'art. 135-novies, anche in deroga all'art. 135-undecies TUF.

b) Project Starfighter – implementazione ed aggiornamento

Si ricorda che a seguito del perfezionamento intercorso in data 30 giugno 2023 degli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (di seguito, "Lendlease SGR"), quest'ultimo si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

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

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

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

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

3. I ritardi accumulati nel rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione dei lavori di costruzione della nuova linea tranviaria e non imputabili al Soggetto Attuatore impediscono la messa in esercizio del servizio entro l'inizio della manifestazione olimpica.

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

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

Con riferimento specifico alle attività infrastrutturali di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto in questione - si fa presente che la procedura di gara per l'affidamento dei lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate si è conclusa e i lavori sono stati avviati in data 19 giugno 2024, sono regolarmente in corso e, al momento, nonostante le problematiche da affrontare in fase esecutiva siano aumentate per eventi imprevisi e imprevedibili causati anche dalla ritardata esecuzione di altre opere, è prevista la messa in esercizio dell'opera per lo svolgimento delle Olimpiadi. In data 9 dicembre è stata avviata la procedura a evidenza pubblica per l'aggiudicazione dei lavori di costruzione della Via Toledo, procedura conclusasi con la sottoscrizione del contratto di appalto il 21 marzo 2025: tale contratto prevede che anche questa opera sia messa in esercizio per lo svolgimento delle Olimpiadi. Difatti, i lavori sono stati avviati con tre settimane di anticipo rispetto alle previsioni e stanno proseguendo a pieno ritmo.

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

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

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

In data 14 novembre 2024 si è tenuta l'udienza di trattazione nel merito del ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista: si è in attesa della sentenza.

Con riferimento, infine, alle attività di bonifica relative al sito si ricorda che in data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell'area (predispersione dell'area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività operative di scavo; in data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena" (ovvero il lotto ceduto ad EDV Milan Srl e sul quale quest'ultima sta costruendo il nuovo PalaItalia) mentre in data 23 ottobre 2023 è stata rilasciata la Certificazione di Avvenuta Bonifica relativa all'area su cui è prevista la realizzazione della struttura di vendita commerciale. Nel corso del 2024 sono proseguite le attività

sugli altri lotti sotto la supervisione degli Enti preposti ed il presidio costante da parte di ARPA. In particolare, nel mese di giugno 2024 si sono conclusi i lavori relativi alle aree attigue al lotto Arena per le quali è stato rilasciato il Certificato di Avvenuta Bonifica in data 1 ottobre e sulle quali sarà realizzata la viabilità principale del nuovo quartiere e nel mese di agosto si sono concluse le attività di bonifica riguardanti le aree in cui è previsto l'insediamento commerciale di Esselunga, aree per le quali si è ottenuto il Certificato di Avvenuta Bonifica nel mese di novembre. In questo contesto rispetto al cronoprogramma sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo in quanto l'ottenimento del rinnovo dell'autorizzazione dell'impianto di trattamento (di esclusiva competenza dell'appaltatore) è stato solo parziale per una revisione di pareri operata unilateralmente dagli Enti di controllo, revisione che ha comportato anche il coinvolgimento del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e che ha impedito il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato.

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

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

Nel merito, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024 ha preso atto della situazione determinando la necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante “la c.d. Variante 5” è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024 e in data 16 dicembre 2024 è divenuta efficace la sua approvazione, considerato che l'istruttoria tecnica si era conclusa positivamente il 21 agosto 2024. Pertanto, alla fine del mese di dicembre 2024 sono stati immediatamente avviati i lavori nei primi tre lotti nei quali è prevista, a carico di Lendlease SGR, la realizzazione di alcune delle opere di urbanizzazione funzionali all'evento olimpico, e in data 24 marzo 2025 sono, come da programma, terminate le attività sul primo dei suddetti lotti per il quale nel mese di aprile 2025 è stato ottenuto il certificato di avvenuta bonifica.

c) Iniziative di sviluppo immobiliare

- *Via Grosio - Milano*

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2023. La Conferenza dei Servizi convocata nel dicembre 2023 dal Comune di Milano per l'esame del progetto congiunto da parte dei vari settori ha emesso la richiesta di integrazione documentale con scadenza per la consegna degli elaborati nel gennaio 2024. Tale consegna è stata puntualmente effettuata; pertanto, la società ha sollecitato l'Amministrazione a rilasciare il titolo edilizio ma a tale sollecito l'Amministrazione non ha dato seguito (tenuto anche conto delle problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale). In data 30 settembre 2024 è stato inoltrato all'Amministrazione un nuovo sollecito in tal senso al quale, in data 11 febbraio 2025, l'Amministrazione ha risposto con un preavviso di diniego di rilascio del Permesso di Costruire motivato dai rilievi mossi al Comune di Milano in virtù della contestata applicazione della normativa urbanistica regionale mossa al Comune medesimo dalla Procura della Repubblica.

La società ha immediatamente controdedotto tali rilievi con riferimento ai contenuti di una serie di atti emessi nel passato dall'Amministrazione e, anche, ai disposti normativi nazionali. Nonostante le motivate controdeduzioni, il Comune di Milano, in data 28 aprile 2025, ha inviato il provvedimento di diniego al rilascio del Permesso di Costruire indicando che, entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di emissione, verso tale provvedimento può essere opposta resistenza presso il Tribunale Amministrativo. Nel frattempo, sono già stati predisposti gli appositi studi di carattere ambientale per attestare la non necessità di prevedere attività di bonifica come la non necessità di prevedere opere di compensazione per potenziali impatti viabilistici e l'istruttoria relativa a queste due istanze si è conclusa positivamente.

Il mancato rilascio del titolo edilizio sta comportando un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare nonostante le opportunità che oggi offre il mercato milanese.

Tale situazione (che continua a perdurare tenuto anche conto delle sopra citate problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale di Milano e che è stata monitorata con molta attenzione anche per cogliere eventuali nuove opportunità offerte dal mercato immobiliare) ha indotto la società a modificare il processo di valorizzazione di questa iniziativa accettando una proposta vincolante di acquisto dell'intero complesso immobiliare (soggetta a due diligence) nello stato attuale ed a valori coerenti con quelli peritali nonché con il valore iscritto in bilancio.

- ***Torri di Quartesolo – Vicenza***

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

d) Cessioni di immobili / partecipazioni

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

ARENA – PALAITALIA – OLIMPIADI 2026

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

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

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

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

La presente relazione finanziaria al 31 dicembre 2024 espone un risultato netto negativo di 47,5 milioni di euro, che si confronta con l'utile netto di 10,6 milioni di euro registrato nell'esercizio precedente.

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

Si ricorda altresì sempre ai fini dell'analisi che l'esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dagli effetti non ricorrenti correlati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter intervenuta nei giorni 29 e 30 giugno 2023.

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.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi	714	601.918	1.914
Produzione interna	384	-544.826	567
Valore della produzione operativa	1.098	57.092	2.481
Costi esterni operativi	-11.817	-21.884	-11.200
Valore aggiunto	-10.719	35.208	-8.719
Costi del personale	-3.349	-3.400	-3.717
Margine operativo lordo	-14.068	31.808	-12.436
Amm.ti, svalutazioni, perdite e accantonamenti	-32.689	-24.539	-29.629
Risultato operativo della gestione caratteristica	-46.757	7.269	-42.065
Risultato dell'area accessoria	-41	-46	-85
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	1.041	4.387	780
Risultato dell'area straordinaria	-	-	-
Oneri finanziari	-264	-6.925	-11.137
Risultato lordo	-46.021	4.685	-52.507
Imposte sul reddito	15	7.063	-1.279
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	-46.006	11.748	-53.786
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-1.450	-1.100	-
RISULTATO NETTO	-47.456	10.648	-53.786

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

Il "Valore della produzione operativa", pari a 1,1 milioni di euro, che si confronta con il dato del 31 dicembre 2023 pari a circa 57,1 milioni di euro. A tale riguardo si ricorda che il dato del 2023 era sostanzialmente definito dalla differenza tra la voce ricavi che recepiva il prezzo di cessione attribuito

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

I “costi esterni operativi” (pari a 11,8 milioni di euro) risultano in decremento rispetto a quanto registrato nell’esercizio 2023 (21,9 milioni di euro), dato che recepiva oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell’ambito dell’operazione Project Starfighter) relativo all’attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’area Milano Santa Giulia. Per il periodo 2024 si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 6,0 milioni di euro (ed includono i maggiori costi sostenuti per lo smaltimento di alcuni materiali risultanti inquinati), quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,2 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 1,3 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,5 milioni di euro. A questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU), i costi di assicurazione e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc.) per complessivi 2,8 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in linea rispetto a quanto rilevato nello scorso esercizio.

La voce “ammortamenti e accantonamenti” recepisce lo stanziamento effettuato per opere di ripristino ambientale al fine di ottenere (considerando anche le garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell’ambito degli accordi Project Starfighter) che il fondo rischi possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile a valle delle attività svolte e dei fatti intercorsi come meglio e dettagliatamente specificato alla successiva nota 14 del bilancio consolidato. Si ricorda che il dato registrato nell’esercizio 2023 recepiva sostanzialmente la svalutazione contabilizzata relativa all’adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall’operazione Project Starfighter.

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

La voce “oneri finanziari” pari a circa 0,3 milioni di euro si è drasticamente ridotta non avendo più alcuna posizione debitoria a seguito della esdebitazione totale avvenuta con la sottoscrizione degli accordi relativi al Project Starfighter e si confronta con il dato del corrispondente periodo del 2023 (pari a 6,9 milioni di euro).

Le imposte sul reddito nell’esercizio risultano non significative e si confrontano con il dato dell’esercizio precedente pari ad un saldo netto positivo di circa 7,1 milioni di euro in quanto alla componente negativa per Irap generata sui margini economici realizzati si contrapponeva una importante componente positiva derivante dal rilascio delle imposte differite (come meglio di seguito specificato alla nota 6 del bilancio consolidato dell’esercizio 2023).

Da ultimo si segnala che la voce perdita da attività destinate alla vendita si riferisce all’adeguamento del valore dell’opera d’arte “Sfera di San Leo” rispetto al presumibile valore di realizzo come meglio specificato alla nota 10 del bilancio consolidato.

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

euro/000	31/12/24	31/12/23	31/12/22
Attività non correnti	8.828	11.642	34.094
Attività correnti	125.162	111.420	660.733
Attività e passività destinate alla vendita	450	1.900	3.000
Passività non correnti	(58.978)	(52.848)	(73.884)
Passività correnti	(84.652)	(69.733)	(14.610)
CAPITALE INVESTITO NETTO	(9.190)	2.381	609.333
Patrimonio netto di gruppo	5.166	52.622	41.974
Patrimonio netto di terzi	0	0	0
Totale patrimonio netto	5.166	52.622	41.974
Posizione finanziaria netta	(14.356)	(50.241)	567.359
MEZZI FINANZIARI NETTI	(9.190)	2.381	609.333

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

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

Il "Patrimonio netto di Gruppo", che si attesta a circa 5,2 milioni di euro positivi contro i 52,6 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2023 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

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

La sua composizione risulta essere la seguente

	euro/000	31/12/24	31/12/23	31/12/22
A. Disponibilità liquide		4	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		17.096	50.349	9.246
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	17.100	50.352	9.250
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		614	0	529.192
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		154	46	409
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	767	46	529.601
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(16.332)	(50.306)	520.351
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	36.659
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		1.976	65	10.349
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	1.976	65	47.008
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(14.356)	(50.241)	567.359

Si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” al 31 dicembre 2023 evidenzia una radicale inversione di tendenza posizionandosi in campo positivo a valle degli effetti conseguenti all’esdebitazione complessiva del gruppo correlata alla definizione della operazione Starfighter.

Al 31 dicembre 2024 la composizione in dettaglio risulta la seguente:

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 7,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,2 milioni di euro oltre al debito per commissioni bancarie su garanzie per 0,6 milioni di euro.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 2,0 milioni di euro relativi a debiti per leasing a medio / lungo termine.

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

3.5 - VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

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

Per le valutazioni al 31 dicembre 2024 la società ha confermato l'incarico conferito nel 2021 ad un soggetto di primario standing (Kroll Spa).

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

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

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

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

A seguito dell'attività svolta il patrimonio immobiliare risulta avere un valore di mercato di circa euro 112,7 milioni, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci; tale importo è da confrontare con un corrispondente valore contabile di bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 di circa euro 111,1 milioni.

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

Settori di attività	Valore contabile	Valore mercato
euro/000	31/12/24	31/12/2024
Sviluppo	95.776	96.614
Trading	15.353	16.053
Totale	111.129	112.667

Per quanto riguarda i criteri di valutazione adottati dai periti indipendenti, si rimanda alla dettagliata informativa presente nelle "Note esplicative dello stato patrimoniale e del conto economico" del bilancio consolidato ed in particolare alla nota n° 7.

3.6 - RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

Nei primi mesi dell'anno l'attività economica globale ha mostrato segni di rallentamento, in particolare negli Stati Uniti, dove le imprese e i consumatori risentono dell'incertezza sulle prospettive economiche. Il 2 aprile l'amministrazione statunitense ha annunciato nuovi dazi su tutte le importazioni, con incrementi particolarmente elevati per i paesi con un avanzo commerciale nei confronti degli Stati Uniti, tra cui Cina, Unione europea, Giappone e le economie del Sud Est asiatico. Il 9 aprile la misura è stata parzialmente sospesa per tre mesi verso i principali partner commerciali, ad eccezione della Cina, verso cui sono stati ulteriormente inaspriti. La decisione del 2 aprile rappresenta un netto cambio di rotta rispetto alle politiche commerciali adottate finora e introduce comunque significativi rischi sulle prospettive dell'interscambio globale. I prezzi del petrolio e del gas, dopo un picco a febbraio, sono scesi riflettendo prospettive di un indebolimento della domanda mondiale. Le previsioni di crescita globale, che erano divenute meno favorevoli già prima del 2 aprile, risentiranno ulteriormente delle tensioni commerciali, in un clima di forte incertezza sul futuro delle relazioni internazionali. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Le proiezioni pubblicate lo scorso 4 aprile dalla BCE prefigurano che in Italia il prodotto aumenterà dello 0,6 per cento nell'anno in corso, dello 0,8 nel prossimo e dello 0,7 nel 2027. Lo scenario include una prima e necessariamente parziale valutazione degli effetti dei dazi annunciati il 2 aprile dagli Stati Uniti, ma non tiene conto degli impatti di eventuali misure ritorsive, delle possibili conseguenze sui mercati internazionali, della temporanea e parziale sospensione annunciata il 9 aprile. Il PIL sarà frenato dalla domanda estera per effetto dei dazi; sarà invece sostenuto dall'espansione dei consumi, favorita dal buon andamento dei redditi reali. Gli investimenti beneficeranno delle misure del PNRR, ma saranno penalizzati dall'incertezza

connessa con le tensioni commerciali, oltre che dagli effetti del venir meno degli incentivi all'edilizia residenziale. Si valuta che l'inflazione al consumo si manterrà su valori intorno all'1,5 per cento sia nel 2025 sia nel 2026, per salire al 2,0 nel 2027.

Su queste prospettive grava la possibilità di ricadute più accentuate dell'inasprimento delle politiche commerciali. La crescita potrebbe risentire in modo particolarmente pronunciato di eventuali misure ritorsive, di ulteriori aumenti dell'incertezza, nonché di tensioni prolungate sui mercati finanziari, da cui potrebbero derivare un forte rallentamento della domanda estera e un deterioramento della fiducia di famiglie e imprese.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

- andamento dei tassi di interesse;

- liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
- crescita economica.

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

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

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

contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;

il mantenimento di un “vacancy rate” basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.

investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale.

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

Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale.

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato (i) alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter per la realizzazione delle attività di bonifica e realizzazione infrastrutture nonché (ii) alla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (che prevalentemente si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di eventuali rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento delle iniziative stesse.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner.

Il Gruppo ha instaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. Inoltre il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

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

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

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

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

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

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

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

Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

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

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

Ciò premesso, il potenziale rischio in oggetto si traduce nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere

ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.

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

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

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

Rischi fiscali

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

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

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

Il Gruppo, alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione.

Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2024 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 14 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	31 dic 22	31 dic 23	31 dic 24
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	(567)	50	14
	negativa	positiva	positiva

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 31 dicembre 2024 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Tutto ciò anche in considerazione del fatto che al 31 dicembre 2024 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario (al netto di commissioni maturate su fidejussioni per 0,6 milioni di euro oggetto di richiesta di riscadenziamento) in quanto - come già ampiamente anticipato - tutte le posizioni debitorie esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2024 è di 6 milioni di euro² contro gli 0,5 milioni al 31 dicembre 2023; alla data del 31 dicembre 2024 non vi sono posizioni in contenzioso contro una posizione, pari a 0,1 milioni di euro, al 31 dicembre 2023.

- Debiti tributari

Alla data del 31 dicembre 2024 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

² Importo che in gran parte si riferisce a debiti nei confronti dell'ATI Semp-Suez per le attività di bonifica effettuate e maturato nelle more della definizione degli accordi poi sottoscritti con il Fondo Heartbeat (Addendum al DFA) e con la stessa ATI (Addendum per il completamento delle opere di bonifica pre olimpiche)

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2024 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2024 non sono in essere decreti ingiuntivi.

Rischi connessi ai conflitti RUSSIA – UCRAINA e ISRAELE - PALESTINA

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

Rischi connessi alla cybersecurity

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

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

Continuità aziendale

Con la definizione della operazione Project Starfighter - intercorsa nel giugno 2023 con il gruppo Lendlease e gli istituti di credito, concernenti i termini e le condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia - il gruppo Risanamento è rimasto responsabile del completamento operativo delle attività di bonifica delle aree e della realizzazione delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Pallese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Il tutto a valle dell'attestazione intervenuta in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante - basato sulle linee guida strategiche 2023-2024 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2023) - prevede le seguenti componenti:

- (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter (nelle modalità ivi previste);
- (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallarate e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo);
- (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e
- (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura

Con specifico riferimento all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia procedono le attività correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oltre a quelle relative alla bonifica dei terreni. In particolare – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 3.3 – sono proseguite tutte le attività operative nel rispetto delle previsioni progettuali dettate dalle esigenze connesse alle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti con i quali la società è costantemente in stretto contatto anche per risolvere problematiche di natura temporale con modalità condivise e volte a consentire il corretto svolgimento dell'evento olimpico. A tale riguardo si ricorda che il Collegio di Vigilanza durante la riunione del 9 febbraio 2024, presenziata da tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti nel progetto, ha concordato con la Segreteria Tecnica sulla necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB ai sensi della quale venissero distinte, anche a livello cronologico e di relativa esecuzione, le attività di bonifica funzionali a consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica e quelle che, invece, sono connesse alle aree da sviluppare dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante "la c.d. Variante 5" è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024; la relativa istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024 e la Variante è stata definitivamente approvata in data 17 dicembre 2024.

Come meglio dettagliato e specificato nell'ambito della presente relazione questo nuovo contesto ha fatto registrare un sensibile ed importante incremento dei costi inerenti le opere di bonifica riconducibili in buona parte a situazioni non dipendenti dalla responsabilità di Risanamento; ciò ha generato conseguentemente la necessità di un confronto tra le parti coinvolte negli accordi Project Starfighter al fine di aggiornare gli stessi identificando le idonee coperture economico finanziarie degli extra costi emersi. A seguito di una articolata negoziazione in data 18 aprile 2025 - in esecuzione del relativo term sheet vincolante sottoscritto il 7 marzo 2025 - è stato sottoscritto con, inter alios, il fondo MSG Heartbeat (il "Fondo"), l'addendum al Development Framework Agreement del 29 giugno 2023 concernente, tra l'altro, i principali termini e condizioni in base ai quali il Fondo stesso si è formalmente impegnato a mettere a disposizione gli importi necessari per il completamento delle

attività di bonifica concernenti la Macrofase 2 (pre olimpica) per massimi aggiuntivi euro 39 milioni, oltre a quelli originariamente previsti dagli accordi; si precisa altresì che complessivamente tali importi allo stato risultano in linea con i costi previsti dal computo metrico estimativo, predisposto nella Variante 5 al POB, ed utilizzato e confermato dall'appaltatore che ha preso in carico l'esecuzione dei lavori con l'addendum al contratto di appalto sottoscritto in data 14 aprile 2025.

Parallelamente il gruppo Risanamento sta proseguendo il processo di valorizzazione degli ulteriori asset in portafoglio (complesso immobiliare sito in via Grosio – Milano e complesso immobiliare sito nel comune di Torri di Quartesolo – Vicenza) nelle modalità precedentemente descritte nel paragrafo 3.3 della presente relazione. Occorre in questo caso evidenziare che con specifico riferimento all'immobile di via Grosio il mancato rilascio del titolo edilizio per l'avvio della riqualificazione prevista sta comportando un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare nonostante le opportunità che oggi offre il mercato milanese.

Tale situazione (che continua a perdurare tenuto anche conto delle problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale di Milano e che è stata monitorata con molta attenzione anche per cogliere eventuali nuove opportunità offerte dal mercato immobiliare) ha indotto la società a modificare il processo di valorizzazione di questa iniziativa accettando una proposta vincolante di acquisto dell'intero complesso immobiliare (soggetta a due diligence) nello stato attuale ed a valori coerenti con quelli peritali nonché con il valore iscritto in bilancio.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2024, pari a circa 9,9 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:

- agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all'iniziativa Milano Santa Giulia e necessarie per lo svolgimento dell'evento olimpico in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e
- agli incassi rivenienti dal Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* come disciplinato dagli accordi Project Starfighter anche alla luce dell'*Addendum DFA* (in precedenza richiamato) propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche

gli Amministratori hanno verificato l'atteso equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2024 per i 12 mesi successivi all'approvazione del bilancio.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione "Risk management" della presente Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Annuale Esercizio 2024 pur in presenza dell'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale – correlata al rischio di liquidità nel breve e medio termine. Infatti nel breve termine, nonostante i costi della Macrofase 2 dei lavori di bonifica, così come le opere infrastrutturali propedeutiche all'accesso all'area olimpica, trovino sostanziale copertura negli accordi con il Gruppo Lendlease, le previsioni di cassa per i prossimi dodici mesi assumono la realizzazione di flussi da cessione di asset, non ancora finalizzata, da incasso di crediti condizionati alla realizzazione di infrastrutture e da svincolo di importi attualmente in pegno a fronte di garanzie rilasciate. Nel medio termine, invece, permane una

significativa incertezza per gli impegni del Gruppo Risanamento successivi ai prossimi dodici mesi, relativi (i) alla copertura della quota di costi dei lavori della Macrofase 3 di competenza di Risanamento (che al netto della contribuzione concordata con il Fondo nell'ambito dell'Amended DFA ammonta a circa 15 milioni di euro) e (ii) al contributo pari a circa 5,3 milioni di euro dovuto da Risanamento a seguito dell'esercizio del diritto di step-in sull'Area Colombo da parte del Developer concordato tra le parti sempre nell'ambito dell'Amended DFA.

Sono inoltre stati oggetto di attenta valutazione ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, anche i sottoelencati elementi di stima e incertezza relativi nello specifico:

- alle stime di costo per lavori di bonifica da effettuarsi successivamente all'evento olimpico (cd macro fase 3), attualmente riflesse nella Variante al POB depositata in data 9 aprile 2025 al Comune di Milano ed in attesa di approvazione. Tuttavia, la stima dei costi rappresentata ed elaborata con il supporto di esperti indipendenti, così come la fattibilità del cronoprogramma, confermata dalla Direzione Lavori, rappresentano, alla data di approvazione dei bilanci d'esercizio e consolidato, la miglior stima disponibile, e sono ritenute ragionevoli e realistiche tenendo anche in conto l'esperienza ad oggi maturata con i lavori in corso. Si ricorda comunque che – come meglio indicato nel paragrafo eventi successivi in cui vengono specificati i termini dell' Addendum DFA – è prevista la facoltà del Fondo (entro la data del 31 luglio 2025) di subentrare negli impegni contrattuali per l'esecuzione dei lavori di ripristino ambientale relativi alla Macrofase 3 liberando conseguentemente Risanamento da tale obbligazione ("step-in"); in tale caso Risanamento dovrà riconoscere un importo da definire e comunque alternativo a quello sopra indicato per la realizzazione delle opere.
- alle prospettive operative di medio periodo successive alla conclusione delle attività di bonifica e infrastrutturali relative all'area MSG (tenuto anche conto della eventualità di esercizio da parte del Fondo del sopracitato step-in). A seguito del completamento delle opere relative al progetto MSG e della possibile cessione del complesso immobiliare di via Grosio - Milano, si prefigurerebbe la necessità di un aggiornamento del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023.
- equilibrio patrimoniale: alla data di approvazione del bilancio d'esercizio, la perdita realizzata da Risanamento S.p.A. nel 2024 ha sensibilmente ridotto il patrimonio netto della Società portandolo a 5.372 migliaia di euro, integrando pertanto la fattispecie di cui all'art. 2446 del cc. Tuttavia, la Società, nel 2022 aveva deliberato la sospensione delle perdite relative agli esercizi 2020 (32.759 migliaia di euro) e 2021 (5.280 migliaia di euro) ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto Legge 23/2020 (convertito con modifiche alla L. 40/2020, come sostituito dall'art. 1, comma 266, L. 178/2020) e L. 15/2022 (che ha esteso anche al 2021 la possibilità di sterilizzazione). La copertura di tali perdite è pertanto rinviata entro il quinto esercizio successivo rispetto a quello in cui tali perdite sono emerse, con prospettive incerte, per quanto sopra descritto ed unitamente a quanto indicato nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione", sulla capacità di Risanamento di generare proventi sufficienti al loro ripianamento ovvero di ottenere una copertura delle perdite stesse ai sensi di legge.

3.7- INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

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

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

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

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

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

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

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

Rischio di tasso di interesse

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

Allo stato attuale ed a seguito della sottoscrizione nel 2023 degli accordi afferenti l'operazione Project Starfighter il Gruppo non ha in essere alcun finanziamento avendo operato la totale esdebitazione dei debiti verso gli istituti bancari.

Inoltre alla data di redazione della presente relazione non risultano in essere strumenti derivati. Pertanto sulla base dell'attuale situazione il rischio di tasso è considerato marginale.

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

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

operazioni o gruppi di operazioni omogenei.

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

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

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

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

Rischio di cambio

Si fa presente che alla data del 31 dicembre 2024 non risulta alcuna esposizione connessa a tale rischio.

Rischio di credito

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

Come evidenziato nella tabella riepilogativa presentata nelle note al bilancio, le controparti interessate ai crediti finanziari sono Gruppi bancari nazionali ed internazionali di primario *standing*. Infine, non sono in essere fidejussioni la cui escussione è ritenuta probabile.

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

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

Rischio di liquidità

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

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

finanziari contratti a supporto degli investimenti.

Altri rischi

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

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

3.8 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO

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

SVILUPPO

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

euro/000			
Conto economico consolidato - Settore Sviluppo		2024	2023
	Ricavi	134	595.391
	Variazione delle rimanenze	384	(544.279)
	Altri proventi	342	6.143
	Valore della Produzione	860	57.255
	Acquisti di immobili	-	-
	Costi per servizi	(7.261)	(16.966)
	Costi del personale	0	(229)
	Altri costi operativi	(32.690)	(2.658)
	EBITDA	(39.091)	37.402
	Ammortamenti	(16)	(871)
	Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(114)	(21.623)
	RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(39.221)	14.908

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

Il sensibile peggioramento del Risultato Operativo rispetto al precedente esercizio è correlato (come già ampiamente evidenziato) agli effetti dell'operazione Project Starfighter intercorsa nel mese di giugno 2023³. Al netto di tali effetti si evidenzia che:

- I costi per servizi risultano (al netto dell'onere non ricorrente registrato nel 2023) risultano in linea con il dato del precedente esercizio;
- Gli altri costi operativi registrano un sensibile incremento legato all'adeguamento del fondo rischi bonifiche come meglio specificato alla nota 14 nel bilancio consolidato.

³ Si ricorda infatti che con riferimento all'esercizio 2023:

- Il valore della produzione era la risultante della differenza tra la voce ricavi che recepiva il prezzo di cessione attribuito ai diritti di superficie e la voce variazione delle rimanenze che recepiva lo scarico del correlato valore di rimanenza. Si segnala altresì che nella voce altri proventi era stato contabilizzato il ricavo non ricorrente – pari a circa 5,5 milioni di euro – relativo ad un contributo “una tantum” maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter;
- I costi per servizi recepivano oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell'ambito dell'operazione Project Starfighter) relativo all'attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'area Milano Santa Giulia;
- La voce svalutazioni recepiva l'adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall'operazione Project Starfighter.

REDDITO

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

TRADING

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

euro/000

Conto economico consolidato - Settore Trading	2024	2023
Ricavi	0	212
Variazione delle rimanenze	0	(547)
Altri proventi	0	73
Valore della Produzione	0	(262)
Acquisti di immobili	-	-
Costi per servizi	(562)	(620)
Costi del personale	-	-
Altri costi operativi	(355)	(358)
EBITDA	(917)	(1.240)
Ammortamenti	-	-
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	-	-
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(917)	(1.240)

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

Il dato rappresentato risulta essere sostanzialmente in linea con l’esercizio precedente.

INVESTIMENTI

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

Investimenti	euro/000
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	35
Altri beni	1.427
Portafoglio immobiliare	384
Attività di ripristino ambientale	26.722
Totale	28.568

Per un maggior dettaglio degli investimenti, si rimanda alle note n. 1, 3, 7 e 14 del bilancio consolidato.

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

31/12/2024
(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)	8.918	10		(409)	(679)
Altre società Correlate					
Totale	8.918	10		(409)	(679)

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

RAPPORTI ECONOMICI

31/12/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(819)	255	(8)
Altre società Correlate					
Totale			(819)	255	(8)

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

In ottemperanza all'informativa sulle partecipazioni detenute dagli amministratori, dai sindaci, dai direttori generali e dai dirigenti con responsabilità strategiche direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie e per interposta persona, in Risanamento S.p.A. e nelle sue controllate si fa presente che alla data del 31 dicembre 2024 nessuna delle figure precedentemente indicate possiede direttamente o indirettamente alcuna partecipazione azionaria nel capitale di Risanamento S.p.A..

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

3.10 - INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE

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

3.11 - RISORSE UMANE

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

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie	Totale
Uomini (numero)	4	5	8	0	0	17
Donne (numero)	1	6	7	0	0	14
Totale dipendenti	5	11	15	0	0	31
Età media	54	52	47	0	0	51
Anzianità lavorativa	16	15	13	0	0	15
Contratto a tempo indeterminato	5	11	15	0	0	31
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0	0
Titolo di studio: laurea	5	6	8	0	0	19
Titolo di studio: diploma	0	5	7	0	0	12
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	0

Turnover	1-gen-24	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	31-dic-24
<u>Contratto a tempo indeterminato</u>					
- Dirigenti	5	0	(1)	1	5
- Quadri	10	2	0	(1)	11
- Impiegati	14	2	(1)	0	15
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
<u>Contratto a tempo determinato</u>					
- Dirigenti	0	0	0	0	0
- Quadri	0	0	0	0	0
- Impiegati	0	0	0	0	0
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
TOTALE	29	4	(2)	0	31

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate, nel corso dell'anno 2024, l'assetto organizzativo evidenzia l'uscita di 1 Dirigente e di 1 Impiegato; l'assunzione di 2 impiegati e di 2 impiegati con qualifica Quadro (tutti a tempo indeterminato) oltre ad un passaggio di Categoria.

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

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 espone una perdita netta di 47,3 milioni di euro, rispetto alla utile netto di 11,9 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Si ricorda preliminarmente che in data 30 giugno 2023 si è perfezionata la fusione per incorporazione della Controllata Milano Santa Giulia S.p.A. con effetti contabili e fiscali a partire dal 1 gennaio 2023 e che l'esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dagli effetti non ricorrenti correlati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter.

Conseguentemente a partire dall'esercizio 2023 la struttura economico patrimoniale della società risulta sostanzialmente modificata rendendo non omogenee le comparazioni con gli esercizi precedenti.

L'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società è connesso con quello delle società controllate facenti parte del Gruppo. Come già in precedenza anticipato l'operatività, oltre a prevedere il proseguimento della valorizzazione degli immobili di proprietà, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale alla luce degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter ampiamente illustrata dei paragrafi precedenti.

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

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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi	2.173	601.833	2.958
Produzione interna	-	-549.169	-
Valore della produzione operativa	2.173	52.664	2.958
Costi esterni operativi	-12.311	-20.221	-4.276
Valore aggiunto	-10.138	32.443	-1.318
Costi del personale	-3.349	-3.400	-2.636
Margine operativo lordo	-13.487	29.043	-3.954
Ammortamenti e accantonamenti	-32.674	-24.522	-1.259
Risultato operativo della gestione caratteristica	-46.161	4.521	-5.213
Risultato dell'area accessoria	-135	-108	-115
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	683	2.239	-43.929
Risultato dell'area straordinaria	-	-	-
Oneri finanziari	-395	-6.991	-9.416
Risultato lordo	-46.008	-339	-58.673
Imposte sul reddito	172	13.338	-1.222
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	-45.836	12.999	-59.895
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	- 1.450	-1.100	-
RISULTATO NETTO	-47.286	11.899	-59.895

Ai fini di una corretta comparazione ed analisi dei dati di seguito in commento si ricorda che l'esercizio 2023 è stato positivamente influenzato dagli effetti non ricorrenti correlati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter intervenuta nei giorni 29 e 30 giugno 2023.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 2,2 milioni di euro, che si confronta con il dato del 31 dicembre 2023 pari a circa 52,7 milioni di euro. A tale riguardo si ricorda che il dato del 2023 era sostanzialmente definito dalla differenza tra la voce ricavi che recepiva il prezzo di cessione attribuito ai diritti di superficie delle aree e la voce produzione interna che recepiva lo scarico del correlato valore di rimanenza.

I "costi esterni operativi" (pari a 12,3 milioni di euro) risultano in decremento rispetto a quanto registrato nell'esercizio 2023 (20,2 milioni di euro), dato che recepiva oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell'ambito dell'operazione Project Starfighter) relativo all'attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'area Milano Santa Giulia. Per il periodo in corso si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 7,7 milioni di euro (ed includono i maggiori costi sostenuti per lo smaltimento di alcuni materiali risultanti inquinati), quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,9 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,9 milioni di euro mentre gli oneri correlati all'ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,5 milioni di euro. A questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU), i costi di assicurazione e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc.) per complessivi 2,3 milioni di euro.

I "costi del personale" risultano in linea rispetto a quanto rilevato nello scorso esercizio.

La voce "ammortamenti e accantonamenti" recepisce lo stanziamento effettuato per opere di ripristino ambientale al fine di ottenere (considerando anche le garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter) che il fondo rischi possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile a valle delle attività svolte e dei fatti intercorsi come meglio e dettagliatamente specificato alla successiva nota 16 del bilancio separato. Si ricorda che il dato registrato nell'esercizio 2023 recepiva sostanzialmente la svalutazione contabilizzata relativa all'adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall'operazione Project Starfighter.

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

La voce "oneri finanziari" pari a 0,4 milioni di euro si è drasticamente ridotta non avendo più alcuna posizione debitoria verso il ceto bancario a seguito della esdebitazione totale avvenuta con la sottoscrizione degli accordi relativi al Project Starfighter e si confronta con il dato del corrispondente periodo del 2023 (pari a 7,0 milioni di euro).

Le imposte sul reddito nell'esercizio risultano non significative e si confrontano con il dato dell'esercizio precedente pari ad un saldo netto positivo di circa 13,3 milioni di euro in quanto alla componente negativa per Irap generata sui margini economici realizzati si contrapponeva una

importante componente positiva derivante dal rilascio delle imposte differite (come meglio di seguito specificato alla nota 6 del bilancio separato dell'esercizio 2023).

Da ultimo si segnala che la voce perdita da attività destinate alla vendita si riferisce all'adeguamento del valore dell'opera d'arte "Sfera di San Leo" rispetto al presumibile valore di realizzo come meglio specificato alla nota 12 del bilancio.

La situazione patrimoniale della società è esposta nel seguente prospetto:

euro/000	31/12/24	31/12/23	31/12/22
Attività non correnti	39.429	41.589	535.467
Attività correnti	98.610	87.794	25.223
Passività non correnti	(57.712)	(51.412)	(3.533)
Passività correnti	(83.242)	(70.810)	(16.329)
CAPITALE INVESTITO NETTO	(2.915)	7.161	540.828
Patrimonio netto di gruppo	5.372	52.657	69.650
Patrimonio netto di terzi	0	0	0
Totale patrimonio netto	5.372	52.657	69.650
Posizione finanziaria netta	(8.287)	(45.496)	471.178
MEZZI FINANZIARI NETTI	(2.915)	7.161	540.828

In via preliminare si ricorda che nel corso del mese di giugno 2023, la definizione dell'operazione Project Starfighter unitamente agli effetti derivanti dall'operazione straordinaria di fusione (della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.) aveva comportato una sostanziale modifica della struttura patrimoniale del gruppo che aveva visto la significativa riduzione della posta relativa alle Attività non correnti a seguito della eliminazione della partecipazione in Milano Santa Giulia S.p.A. e l'incremento delle Attività correnti a seguito dell'iscrizione del valore della nuda proprietà dei terreni di Milano Santa Giulia.

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

Il "Patrimonio netto", che si attesta a circa 5,4 milioni di euro contro i 52,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023 è negativamente influenzato dal risultato d'esercizio; si rimanda al prospetto dei movimenti di "Patrimonio netto" ove sono dettagliatamente indicate tutte le movimentazioni dell'esercizio.

Posizione finanziaria netta

Come già indicato in precedenza, 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	31/12/24	31/12/23	31/12/22
A. Disponibilità liquide		4	3	3
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		16.149	49.898	2.464
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	16.153	49.901	2.467
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		5.736	4.294	436.954
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		154	46	21
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	5.890	4.340	436.975
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(10.264)	(45.561)	434.508
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	36.659
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		1.976	65	11
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	1.976	65	36.670
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(8.287)	(45.496)	471.178

Si ricorda che la Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2023 di Risanamento S.p.A. ha evidenziato anch'essa (come per quella consolidata) una radicale inversione di tendenza posizionandosi in campo positivo a valle degli effetti conseguenti all'esdebitazione complessiva del gruppo correlata alla definizione della operazione Starfighter.

Al 31 dicembre 2024 la composizione in dettaglio è la seguente:

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 7,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include i debiti vs le società controllate pari a circa 5,1 milioni, i debiti per commissioni bancarie su garanzie per 0,6 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,15 milioni di euro.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 2,0 milioni di euro relativi a debiti per leasing a medio / lungo termine

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

INVESTIMENTI

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

Investimenti	euro/000
Concessioni, licenze, marchi e diritti similari	35
Altri beni	1.427
Crediti verso imprese controllate	1.632
Attività di ripristino ambientale	26.722
Totale	29.816

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

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti:

Rapporti patrimoniali

31/12/2024

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	8.675		4.629		(5.122)	(16.290)
Società Correlate (Istituti di		7.971	10		(409)	(679)
Altre società Correlate						
Totale	8.675	7.971	4.639		(5.532)	(16.969)

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

Rapporti economici

31/12/2024

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.829		(28.211)	434	(137)
Società Correlate (Istituti di credito)			(819)	250	(8)
Altre società Correlate					
Totale	1.829		(29.030)	683	(144)

Tutte le operazioni sono regolate a condizioni di mercato e quindi non producono nocumento al risultato, non arrecando quindi alcun pregiudizio al patrimonio della Società né su quello delle società controparti. Come previsto dall'art. 123 ter del D.Lgs 58/98 ("TUF") le informazioni relative ai compensi degli amministratori, sindaci, direttori generali e dirigenti con responsabilità strategiche sono state rappresentate nella specifica relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e depositata contestualmente alla presente relazione.

3.14- ALTRE INFORMAZIONI

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

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

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

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

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

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

Da ultimo, l'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 ha, inter alia, nuovamente determinato in 5 il numero dei componenti del Consiglio di amministrazione e ha nominato 4 amministratori candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., azionista titolare del 48,88% delle azioni ordinarie di Risanamento S.p.A. con diritto di voto, partecipazione al voto nell'assemblea della Società che ancora consente ad Intesa Sanpaolo S.p.A. di fatto di disporre del controllo di tale organo.

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

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

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

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

Il 28 novembre 2022 il Consiglio Europeo ha approvato in via definitiva la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) con l'obiettivo di rafforzare ed estendere l'ambito dei requisiti di reporting di sostenibilità, come attualmente previsto dalla Direttiva UE 2014/95/UE, nota anche come Non Financial Reporting Directive (NFRD). Il 10 settembre 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto legislativo in attuazione della direttiva CSRD.

Risanamento rientra nella definizione di Piccola e Media Impresa quotata ai sensi della CSRD, soddisfacendo almeno due dei tre criteri previsti.⁴

In quanto Piccola e Media Impresa quotata, Risanamento sarebbe tenuta alla rendicontazione delle informazioni di sostenibilità ai sensi del decreto a partire dal 2027, con riferimento alle informazioni relative all'esercizio 2026. L'articolo 7, comma 1 del decreto legislativo 6 settembre 2024 n.125, peraltro, esenta tutte le imprese "figlie" dall'obbligo di comunicare informazioni di carattere non finanziario se tali imprese e le loro imprese "figlie" sono incluse nella relazione sulla gestione consolidata dell'impresa "madre", a condizione che tale relazione contenga informazioni di carattere non finanziario comunicate a norma di tale decreto.

⁴ **Piccole e medie imprese quotate:** società con valori mobiliari ammessi alla negoziazione su mercati regolamentati italiani o dell'Unione europea che alla data di chiusura del bilancio, nel primo esercizio di attività o successivamente per due esercizi consecutivi, rientrino in almeno due degli intervalli di seguito indicati:

1. totale dello stato patrimoniale: superiore a euro 450.000 e inferiore a euro 25.000.000;

2. ricavi netti delle vendite e delle prestazioni: superiore a euro 900.000 e inferiore a euro 50.000.000;

3. numero medio dei dipendenti occupati durante l'esercizio: non inferiore a 11 e non superiore a 250.

La Società rientra altresì nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF.⁵

Si indica di seguito il valore della capitalizzazione relativo all'esercizio 2024:

- valore della capitalizzazione media: euro 50.453.416.

⁵ La definizione di PMI nel TUF è stata modificata ad opera dell'art. 44-bis, comma primo, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, introdotto dalla legge di conversione 11 settembre 2020, n. 120. Prima della modifica, l'articolo 1, comma 1, lett. w-quater.1 del TUF definiva "PMI" le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, il cui fatturato (anche anteriormente all'ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni) fosse inferiore a 300 milioni di euro, ovvero che avessero una capitalizzazione di mercato inferiore a 500 milioni, precisando che "non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato entrambi i predetti limiti per tre anni consecutivi". La modifica ha eliminato il riferimento al parametro del fatturato, per cui, ad oggi, sono considerate "PMI" le piccole e medie imprese, emittenti azioni quotate, che abbiano una capitalizzazione di mercato inferiore a 500 milioni di euro e "non si considerano PMI gli emittenti azioni quotate che abbiano superato tale limite per tre anni consecutivi". Peraltro, lo stesso articolo 44-bis del decreto, al comma secondo, ha previsto un regime transitorio in base al quale: "Gli emittenti che alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto [i.e. al 15/9/2020] assumono la qualifica di PMI in base al solo criterio del fatturato continuano a mantenere tale qualifica per due esercizi successivi a quello in corso".

3.15.1 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

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

3.15.2 - AZIONI PROPRIE

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

3.15.3 - SEDI SECONDARIE

La Società non ha istituito sedi secondarie.

3.16- CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI

Risanamento, anche per conto delle sue controllate, ha aggiornato le policy interne e i relativi documenti a corredo conformemente a quanto richiesto dal Regolamento UE 679/2016 “*Pacchetto Europeo di Protezione dei Dati Personali*” (GDPR) e prosegue nella revisione degli stessi laddove richiesto dalle modifiche introdotte dalla normativa europea e nazionale.

E’ stata altresì predisposta una policy di gruppo per un uso compliant e consapevole dei tools/piattaforme che utilizzano l’AI (regolamento UE 1689/2024) sia di quelli acquisibili pubblicamente sul mercato, che di quelli che eventualmente dovessero esse acquisiti/licenziati dal gruppo. La policy è diretta a tutti coloro che per ragioni lavorative verranno in contatto con il gruppo Risanamento.

In tale processo, Risanamento è assistita dallo Studio legale Grimaldi

Risanamento altresì, anche per conto delle sue controllate, ha adottato la procedura sulla gestione del whistleblowing e introdotto la piattaforma relativa, come da dlgs 24 del 10 marzo 2023 di recepimento della Direttiva UE 2019/1937 “*Protezione degli individui che segnalano violazione delle norme comunitarie*”.

E’ previsto nel corso dell’esercizio 2025 un corso di aggiornamento del personale dipendente sull’argomento di cui al presente articolo (in tale occasione, verrà consegnato un package di documenti aggiornati).

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

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

.

3.18 - EVENTI SUCCESSIVI

- In considerazione dei fatti e delle circostanze sopravvenute successivamente alla sottoscrizione del *Development Framework Agreement* del 29 giugno 2023, in data **26 marzo 2025** è stata perfezionata la sottoscrizione di un *term sheet* vincolante (il "**Term Sheet**") con, *inter alios*, il fondo MSG Heartbeat (il "**Fondo**").

Il Term Sheet stabilisce, tra l'altro, i principali termini e condizioni in base ai quali, nel contesto degli accordi relativi a Project Starfighter sottoscritti in data 29 giugno 2023 e già noti al Mercato: (i) Risanamento proseguirà (quale committente attraverso terzi appaltatori) le residuali attività di bonifica dell'area Milano Santa Giulia legate ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 e la realizzazione di talune opere infrastrutturali c.d. olimpiche; e (ii) saranno messi a disposizione di Risanamento, da parte del Fondo, gli importi necessari per il completamento delle suddette residuali attività di bonifica per massimi aggiuntivi euro 39 milioni a stato avanzamento lavori. Sempre in base a quanto previsto nel Term Sheet, i principi sopra richiamati sarebbero stati fatti oggetto, nel contesto di Project Starfighter, di idonei accordi modificativi – da sottoscrivere subordinatamente:

- all'ottenimento di una *comfort letter* di un esperto indipendente, affinché quest'ultimo possa esprimersi, ai termini di legge, sugli ammontari del contratto modificativo rispetto al piano ex art. 56 C.C.I. del Gruppo Risanamento attestato in data 28 giugno 2023 nell'ambito della sottoscrizione degli accordi concernenti Project Starfighter; e
 - a ulteriori condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni.
- In data **14 aprile 2025**, la controllata RI Ambiente ha sottoscritto con l'ATI Sarpi-SEMP un *addendum* al contratto di affidamento dei lavori di bonifica ambientale dell'area Milano Santa Giulia del 22 giugno 2021. Attraverso tale *addendum* le relative parti hanno inteso, *inter alia*, definire nuove modalità operative dei lavori di bonifica della c.d. "Macro-fase 2" del Progetto Operativo di Bonifica legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026, una nuova ripartizione dei lotti di bonifica e una nuova sequenza dei suddetti lavori.
 - In data **18 aprile 2025** - in esecuzione del suddetto Term Sheet ed a seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive ivi previste, tra cui in particolare l'ottenimento della *comfort letter* sopra menzionata - è stato sottoscritto con, *inter alios*, il Fondo, un *addendum* al *Development Framework Agreement* del 29 giugno 2023 (l'"**Addendum**").

Attraverso l'Addendum le relative parti hanno inteso definire un quadro contrattuale aggiornato relativamente a Project Starfighter (anche con riferimento alle reciproche istanze concernenti la c.d. "Macro-fase 1" del Progetto Operativo di Bonifica), precisandosi che le previsioni del suddetto *Development Framework Agreement* non modificate o integrate dall'Addendum resteranno in vigore per come convenute nel medesimo *Development Framework Agreement* e continueranno a disciplinare i rapporti tra le parti.

In particolare, l'Addendum stabilisce, *inter alia*, i principali termini e condizioni ai sensi dei quali:

- con riferimento ai lavori di bonifica e di riempimento legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 (c.d. Macro-fase 2):

- (i) da un lato - il Gruppo Risanamento si è impegnato, *inter alia*, a procurare che tali lavori siano completati in conformità, tra l'altro, al Progetto Operativo di Bonifica vigente (come tempo per tempo eventualmente modificato); e
 - (ii) dall'altro lato - il Fondo si è impegnato, *inter alia*, a corrispondere in favore delle società del Gruppo Risanamento, a stato di avanzamento lavori e a certi termini e condizioni e, un corrispettivo per l'esecuzione di tali lavori pari al relativo costo, fino ad un importo massimo di euro 49,4 milioni (oltre IVA), fermo restando il prezzo, pari complessivamente a euro 12,5 milioni, per la c.d. nuda proprietà relativa ai lotti di bonifica oggetto dei predetti lavori;
- con riferimento ai lavori di bonifica inclusi nella c.d. "Macro-fase 3" del Progetto Operativo di Bonifica da eseguirsi successivamente ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026:
- (i) da un lato - il Gruppo Risanamento si è impegnato, *inter alia*, a procurare che tali lavori di bonifica siano completati in conformità alla tempistica aggiornata che le parti concorderanno in buona fede in conformità, tra l'altro, al nuovo programma lavori che sarà concordato con il relativo appaltatore e al Progetto Operativo di Bonifica (come tempo per tempo eventualmente modificato); e
 - (ii) dall'altro lato - il Fondo si è impegnato, *inter alia*, a corrispondere in favore delle società del Gruppo Risanamento, a stato di avanzamento lavori e a certi termini e condizioni, un corrispettivo per l'esecuzione dei suddetti lavori pari al relativo costo, fino ad un importo massimo di euro 16,1 milioni (oltre IVA), fermo restando: (1) il prezzo, pari complessivamente a euro 8,9 milioni, per la c.d. nuda proprietà relativa ai lotti di bonifica oggetto dei predetti lavori; e (2) il contributo già concordato ai sensi del *Development Framework Agreement* (c.d. *RW Excess Cost Contribution*), pari a massimi euro 20 milioni; sicché, la somma degli importi sopra indicati - ossia massimi euro 16,1 milioni quale corrispettivo per i lavori di bonifica, più euro 8,9 milioni quale prezzo per la nuda proprietà, più massimi euro 20 milioni quale c.d. *RW Excess Cost Contribution* - è pari a euro 45 milioni.

Il Fondo inoltre si è impegnato ad acquistare da Risanamento, entro il 15 giugno 2025, la c.d. nuda proprietà della c.d. Area Colombo per un prezzo pari a circa 6,4 milioni di euro, già interamente corrisposto a Risanamento nell'ambito di Project Starfighter. A seguito della compravendita della nuda proprietà della c.d. Area Colombo, le relative attività di bonifica saranno realizzate dal Fondo attraverso terzi appaltatori e, quale contributo per tali attività di bonifica, Risanamento corrisponderà al Fondo entro il 20 giugno 2026 un importo pari a circa 5,3 milioni di euro, salvo aggiustamenti. Si evidenzia infine che, sempre ai sensi dell'Addendum:

- viene confermato lo schema già previsto dal *Development Framework Agreement* relativamente al trasferimento in favore del Fondo delle porzioni residue dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezion fatta per i c.d. lotti Arena ed Esselunga) del progetto Milano Santa Giulia, secondo cui la nuda proprietà delle predette porzioni residue sarà

trasferita in favore del Fondo medesimo via via che sarà realizzata, a cura di Risanamento, la bonifica dei vari lotti in cui l'area è suddivisa;⁶

- parallelamente all'esecuzione della attività sopra descritte, Risanamento e il Fondo discuteranno, entro il 31 luglio 2025, nuovi termini e condizioni di un eventuale scenario in cui - successivamente al completamento dei lavori di bonifica e di riempimento legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 e delle connesse opere infrastrutturali - il Fondo acquisti, in via anticipata e contestuale, tutti i residui lotti di bonifica dei c.d. Lotti Nord, assumendo *inter alia* l'onere di completare i residui lavori di bonifica dell'area in luogo di Risanamento (c.d. *step-in*); a tal riguardo, per massima chiarezza, si precisa che, con la sottoscrizione dell'Addendum, il Fondo non ha assunto alcun impegno di concordare e/o esercitare tale eventuale acquisto anticipato e contestuale. In tale contesto, con l'ausilio di Risanamento, il Fondo avrà diritto di avviare e condurre a proprie spese una campagna di scouting su talune porzioni dell'area relativa ai c.d. Lotti Nord al fine di ottenere, entro il 30 giugno 2025, una propria stima aggiuntiva e indipendente dei costi associati ai residui lavori di bonifica dell'area predetta.
- Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 7 maggio 2025 ha deliberato che procederà nel corso del secondo semestre 2025 all'aggiornamento dei contenuti del piano industriale 2024-2026 (sottostante il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I attestato dal Dott. Spada in data 28 giugno 2023) alla luce dei significativi effetti correlati agli accordi intervenuti ed a quelli in corso di definizione.

⁶ Quanto precede, salvo che il Fondo decida di anticipare l'acquisto della nuda proprietà di tutte le porzioni residue dell'area, in un unico contesto, prima che i relativi residui lavori di bonifica siano stati completati, assumendo così il Fondo *inter alia* l'onere di completare tali residui lavori di bonifica a propria cura (c.d. *step-in*).

3.19- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2025 sarà rivolta alla prosecuzione delle rilevanti e complesse attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. In particolare e nello specifico – anche a valle della sottoscrizione dell'Addendum al Development Framework Agreement del 29 giugno 2023 facente parte degli accordi di Project Starfighter - sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché quelle volte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per lo svolgimento dell'evento olimpico invernale previsto nel primo trimestre 2026. Inoltre proseguirà l'attività di valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio.

Alla luce di quanto sopra l'esercizio 2025 si prevede possa registrare (in assenza di eventi straordinari) un risultato di segno negativo in linea rispetto a quello evidenziato dell'esercizio 2024 senza tenere ovviamente conto degli effetti negativi rivenienti dagli stanziamenti effettuati per maggiori oneri di bonifica e di altri costi non ricorrenti (pari complessivamente a circa 36 milioni di euro) registrati in questo esercizio.

3.20- PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 7 maggio 2025, ha deliberato di sottoporre la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024 all'approvazione dell'Assemblea.

Il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2024 di Risanamento S.p.A. evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 47.285.523,45 euro che, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a euro 28.891.719,80 (considerando anche gli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo per euro 11.899.113,44), comporta una riduzione del patrimonio netto a 43.411.382,39 euro, in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

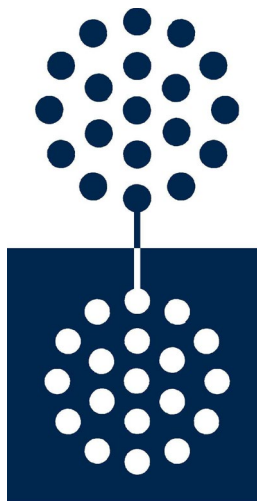
Si precisa altresì che nella determinazione del patrimonio netto della Società sopra indicato - al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale - non concorrono, per i cinque esercizi successivi alla loro rispettiva emersione, le perdite relative agli esercizi 2020 e 2021 pari a complessivi euro 38.039.808,69 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). Conseguentemente, considerando le perdite sopra citate, si evidenzia che il patrimonio netto contabile della Capogruppo al 31 dicembre 2024 è pari a euro 5.371.574.

Siete pertanto invitati a:

- approvare la Relazione finanziaria annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024;
- assumere gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 comma 2 del Codice Civile

Si rimanda alla Relazione del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile per la proposta relativa all'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2446 comma 2 del Codice Civile.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente e Amministratore Delegato
(Dott. Claudio Roberto Calabi)



RISANAMENTO S.p.A.

**Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2024**



Risanamento S.p.A. - Via Nervesa, 21 - Milano
Tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

4 – GRUPPO RISANAMENTO – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024

4.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)	note	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	54	69
Immobili di proprietà	2)	0	8.400
Altri beni e diritti d'uso	3)	3.796	699
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	4)	100	100
Crediti vari e altre attività non correnti	5)	4.878	2.374
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Attività per imposte anticipate	6)	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		8.828	11.642
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	7)	111.129	102.345
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	8)	14.033	9.075
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9)	17.100	50.352
<i>di cui vincolate</i>		7.159	6.161
<i>di cui con parti correlate</i>		8.918	26.980
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		142.262	161.772
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria	10)	450	1.900
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		450	1.900
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		151.540	175.314
Patrimonio netto:	11)		
quota di pertinenza della Capogruppo		5.166	52.622
quota di pertinenza dei Terzi		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		5.166	52.622
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	12)	1.976	65
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Benefici a dipendenti	13)	1.801	2.265
Passività per imposte differite	6)	3.011	3.012
Fondi per rischi e oneri futuri	14)	54.166	47.571
Debiti vari e altre passività non correnti		-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		60.954	52.913
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	15)	768	46
<i>di cui con parti correlate</i>		409	-
Debiti tributari	16)	865	4.156
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	17)	83.787	65.577
<i>di cui con parti correlate</i>		679	671
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		85.420	69.779
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		146.374	122.692
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		151.540	175.314

4.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)		31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
	note		
Ricavi	21)	134	595.603
di cui con parti correlate		-	-
Variazione delle rimanenze	7)	384	(544.826)
Altri proventi	22)	579	6.311
Valore della produzione		1.097	57.092
Costi per servizi	23)	(10.880)	(20.616)
di cui con parti correlate		-	-
Costi del personale	24)	(3.349)	(3.400)
Altri costi operativi	25)	(33.278)	(3.186)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(46.410)	29.890
Ammortamenti	1,3)	(274)	(1.044)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	3)	(114)	(21.623)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(46.798)	7.223
Proventi finanziari	26)	1.041	4.387
di cui con parti correlate		255	667
Oneri finanziari	27)	(264)	(6.925)
di cui con parti correlate		(8)	(5.193)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(46.021)	4.685
Imposte sul reddito del periodo	28)	15	7.063
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(46.006)	11.748
Risultato netto da attività destinate alla vendita	29)	(1.450)	(1.100)
RISULTATO DEL PERIODO		(47.456)	10.648
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(47.456)	10.648
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-
	note		
(euro)			
Risultato per azione:	11)		
- da attività in funzionamento		(0,0255)	0,0065
- da attività destinate alla vendita		(0,0008)	(0,0006)
Risultato per azione:		(0,0264)	0,0059

4.3 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO COMPLESSIVO

(migliaia di euro)	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Risultato del periodo	(47.456)	10.648
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	(47.456)	10.648
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(47.456)	10.648
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	<i>(1.450)</i>	<i>(1.100)</i>
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

4.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
Saldo al 1 gennaio 2024	107.690	0	0	(55.068)	52.622	0	52.622
Movimenti del patrimonio netto 2024							
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(47.456)	(47.456)		(47.456)
Saldo al 31 dicembre 2024	107.690	0	0	(102.524)	5.166	0	5.166

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
Saldo al 1 gennaio 2023	197.952	0	0	(155.978)	41.974	0	41.974
Movimenti del patrimonio netto 2023							
Riduzione capitale - delibera del 27/4/23	(90.262)			90.262	0		0
Utile (perdita) netto dell'esercizio				10.648	10.648		10.648
Saldo al 31 dicembre 2023	107.690	0	0	(55.068)	52.622	0	52.622

4.5 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	nota 32	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo		(47.456)	10.648
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		274	1.044
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	1.564	10.352
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	0	(40.546)
Variazione fondi	c)	6.131	(10.351)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	(1)	(10.139)
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)	(384)	(893)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)	0	11.000
Variazione netta delle attività commerciali	f)	(4.958)	13.522
Variazione netta delle passività commerciali	f)	15.532	55.538
<i>di cui parti correlate</i>		417	15
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(29.298)	40.175
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	g)	(1.427)	(122)
Investimenti in attività immateriali	h)	(35,00)	-
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	i)	(2.504)	(2.459)
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(3.966)	(2.581)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie	j)	12	6.577
<i>di cui parti correlate</i>		0	5.193
Decremento delle passività finanziarie	j)	0	(3.068)
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		12	3.509
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	k)		
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		(33.252)	41.103
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)		50.352	9.249
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		-	-
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		17.100	50.352

(migliaia di euro)	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	2.130	-
Imposte e tasse pagate	4.008	135.501
Interessi pagati	32	453

4.6 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO

A INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Nervesa n. 21 che, di concerto con le società controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo Risanamento” o “il Gruppo”), prevede come congiunto oggetto principale l’attività di trading, investimento e sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento S.p.A. per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 7 maggio 2025 e potrà essere soggetta a modifiche (qualora dovessero intervenire fatti di rilievo) fino alla data dell’Assemblea degli azionisti.

B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall’*International Accounting Standard Board* (IASB) e omologati dell’Unione Europea includendo tra questi sia gli “*International Accounting Standards* (IAS)” che gli “*International Financial Reporting Standards* (IFRS)” oltre alle interpretazioni dell’*International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e del precedente *Standing Interpretations Committee* (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

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

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

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

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

I prospetti di bilancio sono redatti secondo le seguenti modalità:

- nello stato patrimoniale sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;

- nel conto economico l'esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;
- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del “*two statements approach*”;
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

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

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

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

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

C PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

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

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

Rispetto al 31 dicembre 2023 si segnala quanto segue:

- liquidazione della società di diritto francese Etoile François 1er S.à.r.l. avvenuta nel corso del mese di giugno 2024;
- costituzione di due nuove società, di diritto italiano, RI Immobiliare Uno S.r.l. e società RI Immobiliare Due S.r.l. avvenuta nel corso del mese di giugno 2024;
- fusione per incorporazione di Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l. in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. il cui processo si è concluso nel corso del mese di dicembre

2024.

Si segnala che le società sopra indicate hanno una limitata operatività e pertanto non hanno prodotto effetti sul perimetro di consolidamento.

Al 31 dicembre 2024 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.12.2024		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	7	-	7
Totale imprese	7	-	7

D CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

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

Attività immateriali a vita definita

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

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

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 16 – “Immobili, impianti e macchinari”.

Costo

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

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

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

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

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

Ammortamenti

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

della vita utile stimata dei singoli cespiti stabilita in conformità ai piani aziendali di utilizzo che considerano anche il degrado fisico e tecnologico tenuto conto del presumibile valore netto di realizzo.

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

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

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

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

Investimenti immobiliari

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

Riduzione di valore delle attività (Impairment)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni

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

Strumenti finanziari

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

In particolare, gli strumenti finanziari presenti della relazione sono:

1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

I criteri di valutazione sono strettamente connessi all'inclusione degli strumenti in esame in uno dei tre stage (stadi di rischio creditizio) previsti dall'IFRS 9, l'ultimo dei quali (stage 3)

comprende le attività finanziarie deteriorate e i restanti (stage 1 e 2) le attività finanziarie in bonis.

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

- all'atto dell'iscrizione iniziale, per un ammontare pari alla perdita attesa a dodici mesi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio non sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alle variazioni dell'ammontare delle rettifiche di valore per perdite attese nei dodici mesi successivi; -
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alla rilevazione di rettifiche di valore per perdite attese riferibili all'intera vita residua prevista contrattualmente per l'attività.
- All'atto della valutazione successiva dell'attività, ove – dopo che si è verificato un incremento significativo del rischio di credito rispetto all'iscrizione iniziale – la “significatività” di tale incremento sia poi venuta meno, in relazione all'adeguamento delle rettifiche di valore cumulate per tener conto del passaggio da una perdita attesa lungo l'intera vita residua dello strumento (“lifetime”) ad una a dodici mesi.

2. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

Portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare è costituito da aree (anche da edificare), immobili in costruzione e ristrutturazione, immobili ultimati, per i quali lo scopo è la vendita a terzi e non è il mantenimento nel portafoglio di proprietà al fine di percepirne ricavi da locazione. In virtù di quanto sopra, il portafoglio immobiliare è contabilizzato ai sensi dello IAS 2, in luogo dello IAS 40.

Tali attività sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto. Le spese di manutenzione straordinaria che comportano un incremento dei benefici economici futuri vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a Conto Economico.

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

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

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

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

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

Periti terzi indipendenti effettuano la valutazione una volta all'anno in corrispondenza della chiusura del bilancio al 31 dicembre, in assenza di variazioni sostanziali che possano emergere nel corso dell'anno.

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

Leasing

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

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

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

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

La passività finanziaria iscritta corrisponde al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing. In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, il Gruppo utilizza per ogni contratto di leasing il tasso di interesse implicito, laddove sia disponibile. Per quanto riguarda contratti di leasing dal punto di vista del locatario, in alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni.

In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di

Risanamento.

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

valutare il diritto d'uso al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle rettifiche cumulate di valore determinate e contabilizzate in base alle previsioni dello IAS 36 "Riduzioni di valore delle attività", rettificato per tenere conto delle eventuali rideterminazioni della passività del leasing;

incrementare la passività riveniente dall'operazione di leasing a seguito della maturazione di interessi passivi calcolati al tasso di interesse implicito del leasing, o, alternativamente, al tasso di finanziamento marginale e ridurla per i pagamenti delle quote capitale e interessi.

Criteri di cancellazione

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

Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti

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

Benefici ai dipendenti

Piani successivi al rapporto di lavoro

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

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

Piani a contribuzione definita

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

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

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) quali risultanti di un evento passato, per l'adempimento delle quali è

probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

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

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

Ove significativo, viene fornita un'indicazione delle criticità e delle incertezze relativamente ad ogni classe di accantonamento.

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

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

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

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

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

I ricavi possono essere riconosciuti:

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

Il bene è trasferito quanto, o nel corso del periodo in cui, il cliente ne acquisisce il controllo. In particolare:

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

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

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

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

Imposte

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

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

Le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività. Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali ad eccezione dell'avviamento non deducibile fiscalmente e di quelle differenze derivanti da investimenti in società controllate per le quali non si prevede l'annullamento nel prevedibile futuro. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale,

quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, nei rispettivi ordinamenti dei paesi in cui il Gruppo opera, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte. Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

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

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

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

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

E INFORMATIVA DI SETTORE

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

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

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

F USO DI STIME

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività, in particolare quelle relative al patrimonio immobiliare, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data della relazione. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. 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.

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

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

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

Infine, per la valutazione del patrimonio immobiliare la società si avvale di periti terzi indipendenti. Si ricorda inoltre che il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

G RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

Nei primi mesi dell'anno l'attività economica globale ha mostrato segni di rallentamento, in particolare negli Stati Uniti, dove le imprese e i consumatori risentono dell'incertezza sulle prospettive economiche. Il 2 aprile l'amministrazione statunitense ha annunciato nuovi dazi su tutte le importazioni, con incrementi particolarmente elevati per i paesi con un avanzo commerciale nei confronti degli Stati Uniti, tra cui Cina, Unione europea, Giappone e le economie del Sud Est asiatico. Il 9 aprile la misura è stata parzialmente sospesa per tre mesi verso i principali partner commerciali, ad eccezione della Cina, verso cui sono stati ulteriormente inaspriti. La decisione del 2 aprile rappresenta un netto cambio di rotta rispetto alle politiche commerciali adottate finora e introduce comunque significativi rischi sulle prospettive dell'interscambio globale. I prezzi del petrolio e del gas, dopo un picco a febbraio, sono scesi riflettendo prospettive di un indebolimento della domanda mondiale. Le previsioni di crescita globale, che erano divenute meno favorevoli già prima del 2 aprile, risentiranno ulteriormente delle tensioni commerciali, in un clima di forte incertezza sul futuro delle relazioni internazionali. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo" della Relazione sulla Gestione.

Le proiezioni pubblicate lo scorso 4 aprile dalla BCE prefigurano che in Italia il prodotto aumenterà dello 0,6 per cento nell'anno in corso, dello 0,8 nel prossimo e dello 0,7 nel 2027. Lo scenario include una prima e necessariamente parziale valutazione degli effetti dei dazi annunciati il 2 aprile dagli Stati Uniti, ma non tiene conto degli impatti di eventuali misure ritorsive, delle possibili conseguenze sui mercati internazionali, della temporanea e parziale sospensione annunciata il 9 aprile. Il PIL sarà frenato dalla domanda estera per effetto dei dazi; sarà invece sostenuto dall'espansione dei consumi, favorita dal buon andamento dei redditi reali. Gli investimenti beneficeranno delle misure del PNRR, ma saranno penalizzati dall'incertezza connessa con le tensioni commerciali, oltre che dagli effetti del venir meno degli incentivi all'edilizia residenziale. Si valuta che l'inflazione al consumo si manterrà su valori intorno all'1,5

per cento sia nel 2025 sia nel 2026, per salire al 2,0 nel 2027.

Su queste prospettive grava la possibilità di ricadute più accentuate dell'inasprimento delle politiche commerciali. La crescita potrebbe risentire in modo particolarmente pronunciato di eventuali misure ritorsive, di ulteriori aumenti dell'incertezza, nonché di tensioni prolungate sui mercati finanziari, da cui potrebbero derivare un forte rallentamento della domanda estera e un deterioramento della fiducia di famiglie e imprese.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;

il mantenimento di un “vacancy rate” basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.

investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale.

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

Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale.

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato (i) alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter per la realizzazione delle attività di bonifica e realizzazione infrastrutture nonché (ii) alla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le aree connesse allo sviluppo delle iniziative (che prevalentemente si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di eventuali rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento delle iniziative stesse.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner.

Il Gruppo ha instaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. Inoltre il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

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

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

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

Attualmente, infatti, la possibilità di identificare controparti commerciali che presentino requisiti allineati alle aspettative ed alle esigenze della Società risulta essere talvolta elemento

indipendente da fattori e da leve influenzabili internamente. Le aspettative sul settore immobiliare sono condizionate dall'attuale situazione economica, dalle non ancora edificanti condizioni di accesso al credito, nonché dalla situazione del mercato del lavoro. La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi ancora incerta e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.

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

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

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

Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

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

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

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

Con riferimento al punto i), le possibili problematiche connesse alla progettazione potrebbero comportare l'eventuale necessità di rifacimento dell'opera/di porzione di opera, modifiche di progetto o ritardi nella consegna. Il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira a identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro. Con riferimento al punto ii), le criticità realizzative derivanti da problematiche dell'appaltatore (es. lavorazione impropria/mancata esecuzione di parte di attività) potrebbero comportare ritardi nella realizzazione, connessi sia alla necessità di rifacimento dell'opera (o parte di essa) che all'apertura di contenziosi con l'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. Pertanto la Società adotta processi strutturati di selezione del fornitore, al fine di selezionare appaltatori che, oltre a requisiti di onorabilità, eticità, idoneità tecnico professionale, adeguatezza operativa/organizzativa, presentano un elevato grado di solidità patrimoniale e finanziaria. E' previsto un monitoraggio costante dell'attività degli appaltatori, che permette di disporre in ogni momento delle informazioni per valutarne la situazione e per intraprendere tempestivamente le adeguate azioni correttive. Inoltre sono previste clausole contrattuali di garanzia per il committente (es: ritenute a garanzia sugli stati di avanzamento lavori, garanzia fideiussoria Performance Bond, stipula di apposite polizze assicurative, ecc..).

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

Rischi fiscali

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

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

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

Il Gruppo, alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione.

Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2024 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 14 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	31 dic 22	31 dic 23	31 dic 24
Posizione finanziaria netta (milioni/euro)	(567) negativa	50 positiva	14 positiva

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 31 dicembre 2024 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano covenants non rispettati.

Tutto ciò anche in considerazione del fatto che al 31 dicembre 2024 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario (al netto di commissioni su fidejussioni per 0,6 milioni di euro oggetto di richiesta di riscadenziamento) in quanto - come già ampiamente anticipato - tutte le posizioni debitorie esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter.

Rischi connessi ai debiti scaduti

Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2024 è di 6 milioni di euro contro gli 0,5 milioni al 31 dicembre 2023; alla data del 31 dicembre 2024 non vi sono posizioni in contenzioso contro una posizione, pari a 0,1 milioni di euro, al 31 dicembre 2023.

Debiti tributari

Alla data del 31 dicembre 2024 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2024 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2024 non sono in essere decreti ingiuntivi.

Rischi connessi ai conflitti RUSSIA – UCRAINA e ISRAELE - PALESTINA

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

Rischi connessi alla cybersecurity

Per quanto concerne eventuali rischi connessi alla cybersecurity la società è da sempre sensibile alla materia ponendo alta attenzione alle nuove soluzioni e tecnologie di sicurezza informatica. La società non è stata oggetto di attacchi informatici. Svolge una costante attività di controllo ed aggiornamento dei software di sicurezza dell'infrastruttura informatica, con formazione e sensibilizzazione dei dipendenti sulla prevenzione, oltre ad una efficace strategia di backup e disaster recovery.

H NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore.

Amendments to IFRS 16 - Lease Liability in a Sale and Leaseback

Le modifiche all'IFRS 16 specificano i requisiti che un venditore-locatore utilizza nel determinare la passività per leasing che deriva da una transazione di sale and lease back, per assicurarsi che il venditore – locatore non contabilizzi un'utile od una perdita che si riferisce al diritto d'uso mantenuto dallo stesso.

Amendments to IAS 1 - Classification of Liabilities as Current or Non-current

Le modifiche dello IAS 1 specificano i requisiti per classificare una passività come corrente o non corrente. Le modifiche chiariscono:

Cosa si intende per diritto di postergazione alla scadenza;

Che il diritto di postergazione deve esistere alla chiusura dell'esercizio;

La classificazione non è impattata dalla probabilità con l'entità eserciterà il proprio diritto di postergazione;

Solamente se un derivato implicito in una passività è convertibile è esso stesso uno strumento di capitale la scadenza della passività non ha impatto sulla classificazione.

Inoltre, è stato introdotto un requisito che richiede di dare informativa quando una passività che deriva da un contratto di finanziamento è classificata come non corrente ed il diritto di postergazione dell'entità è subordinato al rispetto di covenants entro dodici mesi.

Supplier Finance Arrangements - Amendments to IAS 7 and IFRS 7

Le modifiche allo IAS 7 Rendiconto Finanziario ed all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative chiariscono le caratteristiche degli accordi di finanziamento per le forniture (Supply finance arrangements) e richiedono di fornire informativa aggiuntiva di tali accordi. I requisiti di informativa introdotti hanno l'intenzione di assistere gli utilizzatori dei bilanci nel comprendere gli effetti degli accordi di finanziamento per le forniture (Supply finance arrangements) sulle passività e flussi di cassa di un'entità e la sua esposizione al rischio di liquidità.

I RISULTATO PER AZIONE

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

L OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dal I comma, punto 22-bis) del Codice Civile nonché dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e nelle presenti Note (in particolare Nota 36 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

M CONTINUITA' AZIENDALE

Con la definizione della operazione Project Starfighter - intercorsa nel giugno 2023 con il gruppo Lendlease e gli istituti di credito, concernenti i termini e le condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia - il gruppo Risanamento è rimasto responsabile del completamento operativo delle attività di bonifica delle aree e della realizzazione delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Il tutto a valle dell'attestazione intervenuta in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante – basato sulle linee guida strategiche 2023-2024 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2023) – prevede le seguenti componenti:

- (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter (nelle modalità ivi previste);
- (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallarate e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo);
- (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e
- (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura

Con specifico riferimento all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia procedono le attività correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oltre a quelle relative alla bonifica dei terreni. In particolare – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione – sono proseguite tutte le attività operative nel rispetto delle previsioni progettuali dettate dalle esigenze connesse alle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti con i quali la società è costantemente in stretto contatto anche per risolvere problematiche di natura temporale con modalità condivise e volte a consentire il corretto svolgimento dell'evento olimpico. A tale riguardo si ricorda che il Collegio di Vigilanza durante la riunione del 9 febbraio 2024, presenziata da tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti nel progetto, ha concordato con la Segreteria Tecnica sulla necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB ai sensi della quale venissero distinte, anche a livello cronologico e di relativa esecuzione, le attività di bonifica funzionali a consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica e quelle che, invece, sono connesse alle aree da sviluppare dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante “la c.d. Variante 5” è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024; la relativa istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024 e la Variante è stata definitivamente approvata in data 17 dicembre 2024.

Come meglio dettagliato e specificato nell'ambito della Relazione sulla Gestione questo nuovo contesto ha fatto registrare un sensibile ed importante incremento dei costi inerenti le opere di bonifica riconducibili in buona parte a situazioni non dipendenti dalla responsabilità di Risanamento; ciò ha generato conseguentemente la necessità di un confronto tra le parti coinvolte negli accordi Project Starfighter al fine di aggiornare gli stessi identificando le idonee coperture economico finanziarie degli extra costi emersi. A seguito di una articolata negoziazione in data 18 aprile 2025 - in esecuzione del relativo term sheet vincolante sottoscritto il 7 marzo 2025 - è stato sottoscritto con, inter alios, il fondo MSG Heartbeat (il "Fondo"),

l'addendum al Development Framework Agreement del 29 giugno 2023 concernente, tra l'altro, i principali termini e condizioni in base ai quali il Fondo stesso si è formalmente impegnato a mettere a disposizione gli importi necessari per il completamento delle attività di bonifica concernenti la Macrofase 2 (pre olimpica) per massimi aggiuntivi euro 39 milioni, oltre a quelli originariamente previsti dagli accordi; si precisa altresì che complessivamente tali importi allo stato risultano in linea con i costi previsti dal computo metrico estimativo, predisposto nella Variante 5 al POB, ed utilizzato e confermato dall'appaltatore che ha preso in carico l'esecuzione dei lavori con l'addendum al contratto di appalto sottoscritto in data 14 aprile 2025. Parallelamente il gruppo Risanamento sta proseguendo il processo di valorizzazione degli ulteriori asset in portafoglio (complesso immobiliare sito in via Grosio – Milano e complesso immobiliare sito nel comune di Torri di Quartesolo – Vicenza) nelle modalità precedentemente descritte nel paragrafo 2.3 della Relazione sulla Gestione. Occorre in questo caso evidenziare che con specifico riferimento all'immobile di via Grosio il mancato rilascio del titolo edilizio per l'avvio della riqualificazione prevista sta comportando un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare nonostante le opportunità che oggi offre il mercato milanese.

Tale situazione (che continua a perdurare tenuto anche conto delle problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale di Milano e che è stata monitorata con molta attenzione anche per cogliere eventuali nuove opportunità offerte dal mercato immobiliare) ha indotto la società a modificare il processo di valorizzazione di questa iniziativa accettando una proposta vincolante di acquisto dell'intero complesso immobiliare (soggetta a due diligence) nello stato attuale ed a valori coerenti con quelli peritali nonché con il valore iscritto in bilancio.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2024, pari a circa 9,9 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:

- agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all'iniziativa Milano Santa Giulia e necessarie per lo svolgimento dell'evento olimpico in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e
- agli incassi rivenienti dal Fondo Lendlease MSG Heartbeat come disciplinato dagli accordi Project Starfighter anche alla luce dell'Addendum DFA (in precedenza richiamato) propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche

gli Amministratori hanno verificato l'atteso equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2024 per i 12 mesi successivi all'approvazione del bilancio. Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione "Risk management" della Relazione sulla Gestione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Annuale Esercizio 2024 pur in presenza dell'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale – correlata al rischio di liquidità nel breve e medio termine. Infatti nel breve termine, nonostante i costi della Macrofase 2 dei lavori di bonifica, così come le opere infrastrutturali propedeutiche all'accesso all'area olimpica, trovino sostanziale copertura negli accordi con il Gruppo Lendlease, le previsioni di cassa per i prossimi dodici mesi assumono la realizzazione di flussi da cessione di asset, non ancora finalizzata, da

incasso di crediti condizionati alla realizzazione di infrastrutture e da svincolo di importi attualmente in pegno a fronte di garanzie rilasciate. Nel medio termine, invece, permane una significativa incertezza per gli impegni del Gruppo Risanamento successivi ai prossimi dodici mesi, relativi (i) alla copertura della quota di costi dei lavori della Macrofase 3 di competenza di Risanamento (che al netto della contribuzione concordata con il Fondo nell'ambito dell'Amended DFA ammonta a circa 15 milioni di euro) e (ii) al contributo pari a circa 5,3 milioni di euro dovuto da Risanamento a seguito dell'esercizio del diritto di step-in sull'Area Colombo da parte del Developer concordato tra le parti sempre nell'ambito dell'Amended DFA. Sono inoltre stati oggetto di attenta valutazione ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, anche i sottoelencati elementi di stima e incertezza relativi nello specifico:

- alle stime di costo per lavori di bonifica da effettuarsi successivamente all'evento olimpico (cd macro fase 3), attualmente riflesse nella Variante al POB depositata in data 9 aprile 2025 al Comune di Milano ed in attesa di approvazione. Tuttavia, la stima dei costi rappresentata ed elaborata con il supporto di esperti indipendenti, così come la fattibilità del cronoprogramma, confermata dalla Direzione Lavori, rappresentano, alla data di approvazione dei bilanci d'esercizio e consolidato, la miglior stima disponibile, e sono ritenute ragionevoli e realistiche tenendo anche in conto l'esperienza ad oggi maturata con i lavori in corso. Si ricorda comunque che – come meglio indicato nel paragrafo eventi successivi della Relazione sulla Gestione in cui vengono specificati i termini dell'Addendum DFA – è prevista la facoltà del Fondo (entro la data del 31 luglio 2025) di subentrare negli impegni contrattuali per l'esecuzione dei lavori di ripristino ambientale relativi alla Macrofase 3 liberando conseguentemente Risanamento da tale obbligazione ("step-in"); in tale caso Risanamento dovrà riconoscere un importo da definire e comunque alternativo a quello sopra indicato per la realizzazione delle opere.
- alle prospettive operative di medio periodo successive alla conclusione delle attività di bonifica e infrastrutturali relative all'area MSG (tenuto anche conto della eventualità di esercizio da parte del Fondo del sopracitato step-in). A seguito del completamento delle opere relative al progetto MSG e della possibile cessione del complesso immobiliare di via Grosio - Milano, si prefigurerebbe la necessità di un aggiornamento del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023.
- equilibrio patrimoniale: alla data di approvazione del bilancio d'esercizio, la perdita realizzata da Risanamento S.p.A. nel 2024 ha sensibilmente ridotto il patrimonio netto della Società portandolo ad euro 5.371.574, integrando pertanto la fattispecie di cui all'art. 2446 del cc. Tuttavia, la Società, nel 2022 aveva deliberato la sospensione delle perdite relative agli esercizi 2020 (di EUR 32.759 migliaia) e 2021 (EUR 5.280 migliaia) ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto Legge 23/2020 (convertito con modifiche alla L. 40/2020, come sostituito dall'art. 1, comma 266, L. 178/2020) e L. 15/2022 (che ha esteso anche al 2021 la possibilità di sterilizzazione). La copertura di tali perdite è pertanto rinviata entro il quinto esercizio successivo rispetto a quello in cui tali perdite sono emerse, con prospettive incerte, per quanto sopra descritto ed unitamente a quanto indicato nel paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" della Relazione sulla Gestione, sulla capacità di Risanamento di generare proventi sufficienti al loro ripianamento ovvero di ottenere una copertura delle perdite stesse ai sensi di legge.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita”, rispetto al 31 dicembre 2023, presentano la seguente composizione e variazione:

	31/12/2023	Investim.	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	31/12/2024
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	69	35	(50)			54
TOTALE	69	35	(50)			54

La voce si riferisce principalmente a licenze software; il costo storico è pari a 378 mila euro con un fondo ammortamento di 324 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

Nel precedente esercizio gli “immobili di proprietà” (Cittadella), erano valorizzati a 8.400 migliaia di euro e rappresentavano la sede legale ed operativa del Gruppo Risanamento.

Si ricorda infatti che, in ossequio agli accordi previsti nell’Operazione “Project Starfighter”, nel corso del 2023 sono stati costituiti diritti di superficie sui fabbricati che componevano gli “immobili di proprietà” per euro 8.400 migliaia di euro, sospensivamente condizionati all’avvenuta demolizione degli stessi.

Nel corso del quarto trimestre del 2024 si sono completate le attività di demolizione e la nuda proprietà del terreno, il cui valore è di 8.400 migliaia di euro, è stata riclassificata tra le “rimanenze”.

La sede legale ed operativa del Gruppo Risanamento, come già indicato nella Relazione sulla Gestione, si è trasferita in via Nervesa, 21 in Milano.

NOTA 3 – ALTRI BENI E DIRITTI D’USO

La voce, pari a 3.796 migliaia di euro (contro le 699 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), è composta da “altri beni” per 1.680 migliaia di euro (contro le 588 migliaia del precedente esercizio) e da “diritti d’uso” per 2.116 migliaia di euro (contro le 111 migliaia del precedente esercizio).

Di seguito si rappresentano i valori suddivisi tra “*altri beni*” e “*diritti d’uso*”:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Altri beni	2.410	730	1.680	2.735	2.147	588
Immob. in corso e acconti	0	0	0	3.780	3.780	0
TOTALE ALTRI BENI	2.410	730	1.680	6.515	5.927	588

	31/12/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Diritti d'uso fabbricati	2.028	63	1.965	0	0	0
Diritti d'uso altri beni	320	169	151	237	126	111
TOTALE DIRITTI D'USO	2.348	232	2.116	237	126	111

Le variazioni intervenute nel 2024 sono state le seguenti:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2024
Altri beni	588	1.319	(15)	(212)	1.680
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0
TOTALE ALTRI BENI	588	1.319	(15)	(212)	1.680
Diritti d'uso fabbricati	0	2.028	0	(63)	1.965
Diritti d'uso altri beni	111	137	(33)	(64)	151
TOTALE DIRITTI D'USO	111	2.165	(33)	(127)	2.116
TOTALE ALTRI BENI E DIRITTI D'USO	699	3.484	(48)	(339)	3.796

I “*diritti d’uso fabbricati*” sono sorti nel corso dell’esercizio e si riferiscono al “right of use” della nuova sede legale ed operativa presa in locazione e contabilizzata secondo il principio contabile IFRS 16.

Tra gli “*altri beni*” si evidenzia un incremento che è quasi esclusivamente imputabile ai costi sostenuti per la sistemazione e l’arredo dei nuovi uffici (leashold improvments).

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

NOTA 4 – TITOLI E PARTECIPAZIONI VALUTATI SECONDO IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Tale posta, pari a 100 mila euro, ricomprende le quote di classe C del fondo di investimento

alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato “*Lendlease MSG Heartbeat*” come disciplinato nell’accordo “Project Starfighter”.

NOTA 5 – CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA’ NON CORRENTI

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 4.878 mila euro (contro le 2.374 migliaia euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono a (i) crediti opportunamente attualizzati verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” (pari a 4,4 milioni di euro) relativi a riaddebiti di costi sostenuti dal Gruppo a vantaggio dell’iniziativa Milano Santa Giulia che saranno oggetto di rimborso nel corso del secondo semestre 2026 (ii) depositi cauzionale per 0,4 milioni di euro.

NOTA 6 – ATTIVITA’ PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA’ PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce espone il saldo netto tra le imposte differite (5.107 migliaia di euro) e le imposte anticipate (2.096 migliaia di euro):

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività per imposte anticipate	-	-	-
Passività per imposte differite	(3.011)	(3.012)	1
TOTALE	(3.011)	(3.012)	1

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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	1.869			1.869
Altre e minori	190	1		191
Capitalizzazione oneri finanziari	(438)			(438)
Plusvalori a tassazione differita	(3.467)			(3.467)
Eliminazione partecipazioni	(1.166)			(1.166)
TOTALE	(3.012)	1		(3.011)

I saldi sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2023.

Si precisa infine che l’ammontare delle perdite riportabili (al 31 dicembre 2024), su cui non sono state stanziare imposte anticipate, è pari a circa 525 milioni di euro.

NOTA 7 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Prodotti in corso di lavorazione	87.041	8.784		95.825
Prodotti finiti e merci	15.304			15.304
TOTALE	102.345	8.784	0	111.129

Tra gli *incrementi* si segnalano (i) la riclassifica – per 8.400 migliaia di euro – dei terreni sui quali vi erano i fabbricati facenti parte del complesso immobiliare denominato la “Cittadella” oggetto di demolizione nel corso del quarto trimestre del presente esercizio (vedi Nota 2 per maggiori dettagli) (ii) costi capitalizzati sull’immobile sito in Milano via Grosio per 384 migliaia di euro.

Tra i *prodotti in corso di lavorazione* vi è (i) la quota residua di nuda proprietà sui terreni connessi all’iniziativa Milano Santa Giulia (per un valore di 71.114 migliaia di euro – comprensivo di 8.400 migliaia di euro riclassificati come meglio descritto nel paragrafo precedente) sui quali è stato stipulato un contratto preliminare di vendita vincolante a favore del Fondo “Lendlease MSG Heartbeat” nell’ambito del perfezionamento dell’operazione Starfighter avvenuta nel corso del mese di giugno 2023 (ii) l’immobile sito in Milano via Grosio per un valore di 24.662 migliaia di euro (iii) altri e minori per 49 migliaia di euro.

I *prodotti finiti e merci* si riferiscono quasi esclusivamente all’immobile sito in Torri del Quartesolo (Venezia).

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

CATEGORIA	Valore contabile	Valore di mercato	Data ultima perizia
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE			
Progetti di sviluppo	95.776	96.614	dic-24
- Milano Santa Giulia	71.114	71.114	
- Milano, via Grosio	24.662	25.500	
Immobili di trading	15.353	16.053	dic-24
TOTALE	111.129	112.667	

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

Valore contabile e criteri di contabilizzazione

A – Progetti di sviluppo ed immobili di Trading

I terreni e le aree edificabili sono valutati al minore tra il costo di acquisizione ed il

corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

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

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

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

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

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

Valore di mercato

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

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

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

- per gli immobili a reddito e di trading: documentazione tecnico/commerciale riguardante lo stato degli immobili, dettagli su contratti di locazioni in essere, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pianificate nel tempo, imposte sulle proprietà ecc.
- per i progetti di sviluppo: l’arco temporale dell’operazione immobiliare (organizzata per lotti o fasi), caratteristiche dell’operazione immobiliare (quantificazione superfici e suddivisione per destinazione d’uso), entità degli oneri e degli impegni a carico della proprietà (determinate nella convenzione urbanistica), ecc.

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

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

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.5 “valutazione patrimonio immobiliare” per ulteriori dettagli.

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

per i progetti “*di sviluppo*” è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che si basa sull’attualizzazione, alla data della stima, dei flussi di cassa teoricamente attesi dall’operazione immobiliare nell’arco di tempo corrispondente alla sua durata tenendo conto, mediante l’utilizzo di appropriati tassi di attualizzazione, delle componenti finanziarie e del rischio imprenditoriale dell’operazione. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore dell’iniziativa determinato con il metodo in esame si può definire come differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione.

Per gli immobili “*di trading*” è stato utilizzato il Metodo del Discounted Cash Flow e il Metodo Comparativo.

Il metodo del “DCF” si basa: (i) sulla determinazione, per un periodo di “n” anni, corrispondente alla vita residua dei contratti, dei flussi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà; (ii) sulla determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia al termine del periodo di locazione mediante la capitalizzazione del flusso netto atteso; (iii) sull’attualizzazione alla data della valutazione degli addendi determinati secondo i criteri precisati. In presenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria, si tiene conto dei relativi costi e dei benefici in termini di canoni futuri attesi.

Il Metodo Comparativo si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto della perizia e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Non esistendo due proprietà esattamente identiche, le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate, attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: periodo di tempo per la vendita, ubicazione, età, qualità e condizione dei fabbricati, metodi di pagamento, ecc. In base alle indagini svolte nel segmento di mercato di riferimento si sono pertanto esaminate proprietà vendute e/o in vendita, comparandole di volta in volta con le proprietà da valutare e giungendo quindi ad un valore ponderato dopo aver eseguito gli opportuni aggiustamenti in relazione all’ubicazione, accessibilità, superficie, tipologia costruttiva, stato di conservazione, funzionalità, richiamo architettonico e data della transazione.

L’ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree è riportato alla Nota 19.

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

Livello 1 – se l’attività o passività è quotata in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;

Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all’azienda.

Con riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo si specifica che:

l’iniziativa di sviluppo “Milano Santa Giulia” è classificata nel Livello gerarchico 2 in quanto oggetto di contratto preliminare di compravendita.

gli altri immobili del Gruppo sono classificati nel Livello gerarchico 3. Infatti, le metodologie di calcolo applicate, come dettagliatamente sopra indicato, fanno riferimento a indicatori (prezzi

di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell'edificio sia a causa delle caratteristiche/location dei fabbricati per i quali non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato;

NOTA 8 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Tale posta ammonta a 14.033 migliaia di euro contro le 9.075 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per 6.334 migliaia di euro, *crediti tributari* per 3.145 migliaia di euro ed *altri crediti* per 4.554 migliaia di euro.

I “*crediti verso clienti*” ammontano a 6.715 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 381 migliaia di euro. Le posizioni verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” ed EVD Milan 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.

Il fondo ha subito la seguente movimentazione:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo iniziale	421	1.401
Accantonamenti dell'esercizio		
Utilizzi dell'esercizio e riclass.	(40)	(980)
Saldo finale	381	421

Si ritiene che il valore contabile dei crediti commerciali approssimi il loro fair value.

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

	31/12/2024	31/12/2023
Non scaduti	3.543	5.570
Scaduti da meno di 30 giorni		1.800
Scaduti da 30 a 60 giorni	2.786	6
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	5	282
TOTALE	6.334	7.658

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 35 (Rapporti con parti correlate).

I *crediti tributari*, che ammontano a euro 3.145 migliaia, sono principalmente composti (2.773 migliaia di euro) da crediti verso l'erario per IVA.

Infine, gli “*altri crediti*”, che ammontano a euro 4.554 migliaia, sono quasi esclusivamente composti da anticipi erogati (i) all'ATI Semp/SUEZ per i lavori di ripristino ambientale dell'area denominata “Milano Santa Giulia” e (ii) all'ATI Brussi/Edil Suardi per la realizzazione

dell'opera infrastrutturale dello svincolo di Mecenate in Milano.

NOTA 9 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano a 17.100 migliaia di euro (di cui euro 8.918 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 35 – Rapporti con parti correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 7,2 milioni di euro di cui euro 6 milioni sono stati vincolati a controgaranzia delle fidejussioni emesse da Unipol Sai, 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 10 – ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Tale posta, pari a 450 migliaia di euro, ricomprende il valore dell'opera d'arte "Sfera di San Leo" ideata da Arnaldo Pomodoro; tale opera che negli esercizi precedenti era stata svalutata di 1.100 migliaia di euro è stata oggetto di un'ulteriore svalutazione nel corso del 2024, per 1.450 migliaia di euro, per adeguare il valore contabile al presumibile valore di realizzo.

NOTA 11 - PATRIMONIO NETTO

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

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

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

Non risultano emesse azioni di godimento.

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

31/12/2024	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio
Patrimonio netto e risultato del periodo della Capogruppo	5.372	(47.286)
Eliminazione profitti e perdite già riflesse in consolidato		780
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio delle società controllate consolidate	18.751	(950)
Maggior costo di acquisto di partecipazioni in società consolidate rispetto al patrimonio netto sottostante (al netto dell'effetto imposte) attribuibile a:		
- portafoglio immobiliare	3.014	
- immobilizzazioni materiali		
Annullamento del valore netto di carico	(21.971)	
Valutazione partecipazioni col metodo del patrimonio netto		
Patrimonio netto e risultato del periodo consolidati di Gruppo	5.166	(47.456)

31/12/2023	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio
Patrimonio netto e risultato del periodo della Capogruppo	52.657	11.899
Eliminazione profitti e perdite già riflesse in consolidato		2.160
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio delle società controllate consolidate	(59.630)	(461)
Maggior costo di acquisto di partecipazioni in società consolidate rispetto al patrimonio netto sottostante (al netto dell'effetto imposte) attribuibile a:		
- portafoglio immobiliare	3.014	(2.950)
- immobilizzazioni materiali		
Annullamento del valore netto di carico	56.581	
Valutazione partecipazioni col metodo del patrimonio netto		
Patrimonio netto e risultato del periodo consolidati di Gruppo	52.622	10.648

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

12 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 1.976 migliaia di euro contro i 65 mila euro del precedente esercizio.

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

Il sensibile incremento è esclusivamente riconducibile alla passività connessa al *Right of Use* dei nuovi uffici ubicati in Via Nervesa, 21 a Milano che, dal mese di ottobre del presente esercizio, sono diventati la nuova sede legale e operativa del Gruppo Risanamento.

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

NOTA 13 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione nel corso del presente esercizio è stata la seguente:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo iniziale	2.265	2.021
Accantonamento del periodo	184	164
Utilizzi del periodo	(651)	(23)
Attualizzazione	3	103
TOTALE	1.801	2.265

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

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata *Project Unit Credit Cost* adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2023.

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

Ipotesi economico - finanziarie

Tasso annuo di attualizzazione	3,61%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo di incremento TFR	3,00%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

Ipotesi demografiche

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

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

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

NOTA 14 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che al 31 dicembre 2024 ammonta a 54.166 migliaia euro, è così dettagliata:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	39.290	32.300	(25.470)	46.120
Altri fondi	8.281		(235)	8.046
TOTALE	47.571	32.300	(25.705)	54.166

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” che ammonta a 46.120 migliaia di euro.

Con riferimento a tale area si ricorda che l’attività di ripristino ambientale è iniziata nel corso del 2021 e in data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal POB approvato e relativa al cosiddetto “Lotto Arena” (ovvero il lotto ceduto ad EDV Milan Srl e sul quale quest’ultima sta costruendo il nuovo PalaItalia); in data 23 ottobre 2023 è stata invece rilasciata la Certificazione di Avvenuta Bonifica relativa all’area su cui è prevista la realizzazione della struttura di vendita commerciale a servizio del nuovo quartiere. Nel corso del primo semestre 2024 sono proseguite le attività di bonifica sugli altri lotti sotto la supervisione degli Enti preposti ed il presidio costante da parte di ARPA. In particolare, nel mese di giugno 2024 si sono conclusi i lavori relativi alle aree attigue al lotto Arena (per le quali si è ottenuto il Certificato di Avvenuta Bonifica in data 1° ottobre 2024) sulle quali sarà realizzata la viabilità principale del nuovo quartiere e nel mese di agosto si sono concluse le attività di bonifica riguardanti le aree in cui è previsto l’insediamento commerciale di Esselunga (anche per queste si è ottenuto il Certificato di Avvenuta Bonifica in data 4 dicembre 2024).

Si evidenzia altresì che rispetto al cronoprogramma originario delle attività di bonifica allegato alla convenzione attuativa del giugno 2022 sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo nella realizzazione delle opere di bonifica dovuti (i) alle autorizzazioni relative all’impianto di trattamento dei materiali inquinanti (anche detto impianto di soil washing) di competenza del terzo appaltatore; (ii) al ritrovamento in situ di materiale contenente amianto e (iii) alle necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell’Architetto Mario Cucinella.

Più nel dettaglio - nel contesto della procedura amministrativa di rinnovo dell’autorizzazione relativa all’impianto di soil washing (avviata dall’appaltatore predetto e sotto l’esclusiva competenza del medesimo) - è stato formulato da un ente locale coinvolto nel relativo procedimento un interpello al Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica in merito al recupero di alcune tipologie di materiale inquinante trattate dall’impianto di soil washing. In conseguenza di tale interpello, il procedimento amministrativo sopra menzionato è stato più lungo e complesso di quanto originariamente previsto. Inoltre, a conclusione del medesimo procedimento, le autorità pubbliche hanno previsto che - diversamente da quanto indicato nel POB approvato - le predette tipologie di materiale inquinante non potessero essere recuperate attraverso l’impianto di soil washing, ma dovessero invece essere smaltite in discarica. Tali circostanze non hanno consentito il regolare svolgimento delle relative attività di bonifica in conformità al POB approvato e secondo il relativo cronoprogramma.

Si precisa inoltre che il piano di caratterizzazione ambientale dell’area Milano Santa Giulia sottostante il POB originario approvato dagli Enti preposti nel 2021 non aveva riscontrato la presenza di materiale contenente amianto. Solo in sede di attuazione delle opere di bonifica è stata individuata nel materiale scavato la presenza di tale contaminante, dapprima (anno 2022) nel lotto c.d. Arena e successivamente anche nei lotti attualmente in lavorazione.

La gestione di tale materiale, obbligatoria ex lege, comporta lavorazioni specifiche, ai sensi e nel rispetto della normativa ambientale di settore, che hanno generato ulteriori ritardi e non hanno consentito di mantenere il rispetto delle tempistiche inizialmente previste.

Per queste ragioni, in sede di Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza del 12 dicembre 2023 è stata ipotizzata l'esecuzione delle attività di bonifica soltanto su una porzione del sito – quella destinata a ospitare le strutture e le attrezzature destinate allo svolgimento della manifestazione olimpica – rinviando il completamento delle residue attività di bonifica a Olimpiadi terminate. Più in particolare, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024, presenziata da tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti nel progetto, ha preso atto della situazione concordando con la Segreteria Tecnica sulla necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB ai sensi della quale vengono distinte, anche a livello cronologico e di relativa esecuzione, le attività di bonifica funzionali a consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica e quelle che, invece, sono connesse alle aree da sviluppare dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante “la c.d. Variante 5” è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024; la relativa istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024 e la Variante è stata definitivamente approvata in data 17 dicembre 2024.

Sotto il profilo strettamente operativo in conseguenza del delineato scenario olimpico e post olimpico la Variante 5 ha dovuto prevedere la anticipata rimozione dell'impianto di soil washing. In particolare, il menzionato impianto era infatti ubicato su parte dell'area interessata, previa bonifica della stessa, dalla realizzazione di talune opere infrastrutturali olimpiche (da realizzare a cura di Risanamento quale committente, a partire da maggio 2025) e di talune opere di urbanizzazione (da realizzare a cura del Fondo). A tale riguardo si fa presente che il POB originariamente approvato prevedeva l'utilizzo dell'impianto di soil washing fino a tutto il mese di ottobre 2024. Nel novembre 2023, durante una serie di riunioni tecniche convocate dal Comune di Milano per coordinare le attività relative alle suddette opere di urbanizzazione da realizzare per consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica, è stato presentato dal Fondo il cronoprogramma relativo, inter alia, alle opere di urbanizzazione di sua competenza, il cui rispetto implicava la necessità di rimuovere il suddetto impianto a partire da marzo 2024 per garantire la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione da parte del Fondo entro i termini previsti per lo svolgimento dell'evento olimpico. In conseguenza di quanto precede, Risanamento ha provveduto alla rimozione dell'impianto di soil washing nel rispetto delle tempistiche indicate. Nel mese di agosto 2024, il Fondo ha comunicato di aver attivato la procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di sua competenza. Tali eventi sopraggiunti al piano originale hanno comportato una serie di costi aggiuntivi.

Da ultimo si ricorda – come già anticipato ed illustrato anche nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata e nel Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2024 - che con riferimento alle attività di bonifica successive all'evento olimpico sono state effettuate attività di scouting necessarie per la miglior definizione delle attività di bonifica. Gli esiti di tali attività hanno permesso, ai consulenti del Gruppo, di redigere la relazione tecnica afferente una stima dei costi di bonifica della fase post olimpica (Variante 7 / Macrofase 3), ad eccezione di un lotto minore (cosiddetto PZC) che, avendo la necessità di essere oggetto di nuove attività di caratterizzazione, alla data del bilancio è stato stimato sulla base delle ultime ipotesi di costo disponibili (Piano Operativo di Bonifica originario del 2021).

Da tale relazione tecnica si evince (i) la presenza di materiale contenente amianto anche nelle aree facenti parte della Macrofase 3 (ii) un maggior quantitativo di volumi di terreno da trattare e spostare rispetto a quanto previsto dal POB originario. Tali nuove informazioni comportano un sostanziale incremento della stima dei costi originariamente preventivati anche sulla Macrofase 3.

Si precisa altresì che la Variante 5 include, tra le altre, le necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella presentato dal Fondo e approvato nel dicembre 2023 dall'amministrazione comunale; a tal riguardo si ricorda che, ai termini e alle condizioni di cui agli accordi Project Starfighter, i costi derivanti dagli adeguamenti al progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella sono a carico del Fondo.

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione di tutte le articolate tematiche esposte ed alla nuova complessa situazione verificatasi in un breve arco temporale a valle della sottoscrizione degli accordi Project Starfighter la società ha provveduto ad avviare già dal mese di settembre 2024 un confronto con tutte le parti interessate al fine di individuare le opportune soluzioni da perseguire anche mediante integrazioni dei suddetti accordi.

In tale contesto si ricorda che la rendicontazione semestrale approvata in data 29 luglio 2024 ha evidenziato l'effettuazione di un primo accantonamento per adeguare il fondo rischi a un valore che rappresentasse la miglior stima allora possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla quantificazione dei costi di bonifica della fase post olimpica anche a seguito delle attività di approfondimento da effettuare (Variante 7/ Macrofase 3) e (ii) dell'attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi).

Con riferimento a quest'ultimo punto il suddetto confronto con tutte le parti interessate si è protratto e concluso con il perfezionamento di un term sheet vincolante sottoscritto nel mese di marzo 2025 al quale ha fatto seguito la sottoscrizione in data 18 aprile 2025 del definitivo documento denominato Addendum al DFA; tale addendum – come meglio descritto nel paragrafo 3.18 della Relazione sulla gestione – prevede che:

- (i) Risanamento proseguirà (quale committente attraverso terzi appaltatori) le residuali attività di bonifica dell'area Milano Santa Giulia legate all'evento olimpico e la realizzazione di talune opere infrastrutturali c.d. olimpiche; e
- (ii) gli importi necessari per il completamento delle suddette attività di bonifica per massimi aggiuntivi euro 39 milioni – oltre a quelli originariamente previsti dagli accordi del 2023 quantificati in circa 10 milioni di euro – saranno messi a disposizione di Risanamento da parte del Fondo a stato avanzamento lavori;
- (iii) con riferimento alle attività di bonifica post olimpica (Macrofase 3) il Fondo, oltre a quanto già previsto dagli accordi originari (garanzia pari a 20 milioni di euro), metterà a disposizione di Risanamento ulteriori importi per circa 16 milioni di euro aggiuntivi.

Pertanto tenuto conto (i) della relazione tecnica inerente la fase post olimpica (Variante 7 / Macrofase 3) che evidenzia un sostanziale incremento dell'originaria stima dei costi di bonifica a finire nonché (ii) degli effetti derivanti dalla sottoscrizione dell'Addendum al DFA in precedenza richiamati (iii) delle garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter per un importo pari a 20 milioni di euro, il fondo al 31 dicembre 2024 è stato integrato con un accantonamento di euro 32,3 milioni, di cui euro 17,3 milioni già contabilizzato nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata.

Conseguentemente il fondo risultante al 31 dicembre 2024 unitamente agli importi aggiuntivi messi a disposizione dal Fondo ai sensi dell'Addendum e pari complessivamente a 55 milioni di euro e a quelli originariamente previsti dagli accordi del 2023 pari complessivamente a 30 milioni di euro allo stato coprono l'onere complessivo stimato per la conclusione delle attività di ripristino ambientale quantificato in circa 115 milioni di euro.

A fronte di tale integrazione, il fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia rappresenta la migliore stima disponibile, elaborata sulla base delle ipotesi di costi a finire contenute nelle Varianti al POB, che riflettono sia le analisi e le risultanze dei lavori svolti fino ad oggi, sia le varianti richieste dai terzi interessati alle opere, al netto dei costi assunti dal Fondo Lendlease nell'ambito dell'Amended DFA. Tuttavia, eventuali ritardi rispetto al nuovo cronoprogramma — che finora si è rivelato caratterizzato da elevata imprevedibilità — così come l'eventuale necessità di interventi aggiuntivi, o con modalità differenti, rispetto a quelli già previsti nelle Varianti, rendono il processo di valutazione del fondo particolarmente complesso. Tali fattori di imprevedibilità potrebbero comportare ulteriori incrementi dei costi a finire, i quali, in conformità a quanto previsto dall'Addendum al DFA, rimarrebbero interamente a carico del Gruppo Risanamento.

Si segnala altresì che l'Addendum al DFA, come ampiamente descritto nel paragrafo 3.18 della Relazione sulla Gestione, prevede la possibilità da parte del Fondo (entro la data del 31 luglio 2025) di subentrare negli impegni contrattuali per l'esecuzione dei lavori di ripristino ambientale relativi alla Macrofase 3 liberando conseguentemente Risanamento da tale obbligazione a fronte di un onere da definire e che dovrebbe, a termini di contratto, non eccedere la quota di costi a carico di Risanamento già accantonati in bilancio.

Si precisa che l'accantonamento complessivo effettuato nel corso dell'esercizio 2024 (pari a 32,3 milioni di euro) comprende, per 3,3 milioni di euro, anche i costi per le attività di bonifica/demolizione di aree periferiche all'iniziativa Milano Santa Giulia che sono stati rilasciati nel corso del secondo semestre 2024 a seguito dell'ultimazione dei rispettivi lavori.

Infine si segnala che il “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” che al 31 dicembre 2024 ammonta a complessivi 46,1 ricomprende anche una quota pari a 12,5 milioni di euro (come nel precedente esercizio) relativa a future attività di bonifica connesse all'iniziativa Milano Santa Giulia ma non ricomprese nel perimetro Project Starfighter.

Tra gli “altri fondi” si segnalano decrementi per il rigiro a conto economico di fondi per 235 migliaia di euro per i quali sono venuti a meno i rischi ad essi connessi. Tale voce accoglie principalmente la quota di competenza di Risanamento dei costi a finire per la realizzazione delle opere infrastrutturali connesse all'area Milano Santa Giulia come previsto dagli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter

Infatti come già ampiamente rappresentato, Risanamento nello specifico dovrà realizzare entro le olimpiadi di Milano-Cortina 2026 lo svincolo di Mecenate e la via Toledo, e successivamente all'evento olimpico la via Diagonale e la Tramvia.

I costi a finire stimati di tali opere ammontano a circa 105 milioni di euro e trovano allo stato totale copertura dalle risorse messe a disposizione dal Fondo e da Risanamento in ossequio agli accordi sottoscritti nel giugno 2023 unitamente a quelle dovute dal costruttore dell'Arena ai sensi della vigente Convenzione.

NOTA 15 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a euro 768 migliaia di euro (di cui 409 migliaia verso parti correlate) contro le 46 migliaia di euro del precedente esercizio; la loro composizione è così dettagliata:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti verso banche correnti	614		614
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	154	46	108
TOTALE	768	46	722

Il valore dei “*debiti verso banche correnti*” si riferisce esclusivamente a debiti verso istituti di credito per commissioni su garanzie fidejussorie.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 154 migliaia di 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.

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

CATEGORIA	Valore contabile	Debito finanziario diretto
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE		
Progetti di sviluppo	95.776	0
- Milano Santa Giulia	71.114	0
- Milano, via Grosio	24.662	0
Immobili di trading	15.353	0
TOTALE	111.129	0

Le garanzie prestate sono indicate alla Nota 19.

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

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l’indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti 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).

	euro/000	31/12/24	31/12/23	31/12/22
A. Disponibilità liquide		4	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		17.096	50.349	9.246
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	17.100	50.352	9.250
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		614	0	529.192
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		154	46	409
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	767	46	529.601
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(16.332)	(50.306)	520.351
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	36.659
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		1.976	65	10.349
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	1.976	65	47.008
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(14.356)	(50.241)	567.359

NOTA 16 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta pari a 865 migliaia di euro, contro i 4.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2023, è quasi principalmente composta da debiti per Irap (circa 0,5 milioni di euro).

NOTA 17 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Caparre e acconti	53.161	44.648	8.513
Debiti verso fornitori	29.093	19.555	9.538
Debiti commerciali	82.254	64.203	18.050
Debiti verso enti previdenziali	327	317	10
Altre passività correnti	1.206	1.057	150
Debiti vari ed altre passività correnti	1.534	1.374	160
TOTALE	83.787	65.577	18.210

Si segnala in particolare:

- la posta “*caparre e acconti*” che è relativa principalmente al saldo residuo, al 31 dicembre 2024, di acconti pari a circa 49,8 milioni di euro fatturati al fondo Lendlease MSG Heartbeat a valle degli accordi sottoscritti nell’ambito della operazione Project Starfighter sulla cessione della residua quota di nuda proprietà delle aree di Milano Santa Giulia – il cui prezzo è pari a circa 71,1 milioni di euro.

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, ricomprende un debito, sorto a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter e maturato verso Lendlease MSG North S.r.l. pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'area Milano Santa Giulia.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per 679 migliaia di euro come indicato alla Nota 35 (Rapporti con parti correlate).

NOTA 18 – STRUMENTI FINANZIARI

Alla data della presente relazione nessuna società del Gruppo Risanamento ha emesso strumenti finanziari.

NOTA 19 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

Sono stati costituiti conti correnti in pegno a favore di UnipolSai (i) per 6 milioni di euro, quale controgaranzia alle fidejussioni emesse in ossequio alla Variante urbanistica dell'area Milano Santa Giulia (ii) per 1 milione di euro, quale controgaranzia ad una fidejussione connessa con le opere di ripristino ambientale dell'area Milano Santa Giulia.

NOTA 20 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. sono complessivamente pari 191.902 migliaia di euro (contro 146.550 migliaia di euro del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- 186.424 migliaia di euro (di cui 27.220 migliaia di euro emesse da parti correlate) contro le 146.509 migliaia di euro del precedente esercizio sono relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia; l'incremento è connesso all'emissione, da parte di terzi, di nuove fidejussioni a garanzia delle opere di ripristino ambientale sull'iniziativa Milano Santa Giulia.
- 5.478 migliaia di euro, contro 41 migliaia di euro del precedente esercizio, relative a garanzie e controgaranzie, emesse da terzi, in materia di Iva di Gruppo; l'incremento si riferisce alle nuove fidejussioni in materia di Iva emesse da terzi nel corso del presente esercizio.

Si fa presente che con riferimento alle garanzie rilasciate a favore del Comune di Milano in ossequio alla Convenzione in essere per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione e, tenuto conto dei ritardi ad oggi accumulati per cause comunque non imputabili a Risanamento, si ritiene che allo stato, anche sulla base di pareri legali, non si ravvedono condizioni che possano comportare un rischio di escussione delle sopracitate fidejussioni.

Leasing finanziari e locazioni operative

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

PAGAMENTI				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
129	137	261	1.065	1.062

CAPITALE				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
72	81	157	828	992

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

NOTA 21 – RICAVI

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

	31/12/2024	31/12/2023
Affitti	134	284
Vendita di immobili		35
Vendita aree		595.284
TOTALE RICAVI	134	595.603

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

Al 31 dicembre 2023, i ricavi afferenti “*vendita aree*”, connessi al perfezionamento dell’operazione Starfighter, erano riconducibili (i) al prezzo della costituzione dei diritti di superficie, pari a 566.469 migliaia di euro, sull’area dell’iniziativa Milano Santa Giulia (ii) dal prezzo di cessione, pari a 20.000 migliaia di euro, della piena proprietà della porzione di terreno sul quale è in corso di realizzazione l’Arena (iii) al prezzo di cessione, pari a 8.914 migliaia di euro, della nuda proprietà di un lotto dell’iniziativa Milano Santa Giulia.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 30 “Informativa di settore”.

NOTA 22 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta a 579 migliaia di euro (contro 6.315 migliaia di euro al 31 dicembre 2023).

Tale posta accoglie (i) ricavi per utilizzo fondi in esubero (211 mila euro), (ii) ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari (131 mila euro) e (iii) proventi diversi (237 mila euro).

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

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 30 “Informativa di settore”.

NOTA 23 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31/12/24	31/12/23
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	5.557	14.839
Gestione immobili	410	700
Consulenze, legali e notarili	1.157	1.764
Commissioni su fidejussioni	484	386
Altri servizi	3.271	2.928
TOTALE COSTI PER SERVIZI	10.880	20.616

Il sensibile decremento è imputabile alla voce “*bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni*”; infatti, nel 2023, a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter era maturato un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’Area Santa Giulia.

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

NOTA 24 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	31/12/2024	31/12/2023
Salari e stipendi	2.332	2.409
Oneri sociali	811	806
Trattamento fine rapporto	184	164
Altri costi	22	21
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	3.349	3.400

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

Consistenza del personale

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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024	Media
Dirigenti	5	1	(1)	5	5
Impiegati e quadri	24	4	(2)	26	25
TOTALE	29	5		31	30

NOTA 25 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	31/12/2024	31/12/2023
IVA indetraibile	12	8
Accantonamenti per rischi e oneri	32.300	1.771
Imposte e tributi locali	668	797
Svalutazioni e perdite su crediti		101
Altri costi operativi	298	509
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	33.278	3.186

Il sensibile incremento è imputabile esclusivamente alla voce “*accantonamenti per rischi ed oneri*”; si rimanda alla Nota 14 per maggiori dettagli.

NOTA 26 – PROVENTI FINANZIARI

La posta, pari a 1.041 migliaia di euro (contro le 4.387 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), è quasi esclusivamente riconducibile a interessi attivi sulle disponibilità liquide.

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

Si segnala infine che la posta “*proventi finanziari*” comprende proventi, pari a 255 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate.

NOTA 27 – ONERI FINANZIARI

Tale posta ammonta a 264 mila euro (di cui 8 mila verso parti correlate) contro le 6.925 migliaia di euro del precedente periodo.

	31/12/2024	31/12/2023
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	-	6.577
Interessi passivi su operazioni di rilocalizzazione	32	14
Altri oneri e commissioni	232	334
TOTALE ONERI FINANZIARI	264	6.925

Si segnala che il perfezionamento dell'operazione Starfighter avvenuto in data 30 giugno 2023 ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento pertanto gli *“interessi su finanziamenti bancari e mutui”* sono maturati fino alla data del 30 giugno 2023.

NOTA 28 – IMPOSTE

Le imposte sono così dettagliate nelle loro grandezze principali:

	31/12/2024	31/12/2023
Imposte correnti	(108)	(3.086)
Imposte differite	123	10.149
TOTALE IMPOSTE	15	7.063

L'incidenza complessiva (IRES e IRAP) delle imposte sul risultato del periodo prima delle imposte è di 0,05% (-97,78% nel 2023) a fronte dell'incidenza fiscale teorica del -27,95% (-30,68% nel 2023) che risulta applicando le aliquote fiscali previste dalla normativa fiscale italiana del 24% (IRES) all'utile prima delle imposte e del 3,90% (IRAP) al valore netto della produzione.

NOTA 29 – RISULTATO NETTO DA ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Nel corso del 2024 era stata apportata un'ulteriore svalutazione, per un importo di 1.450 migliaia di euro, all'opera d'arte Sfera di San Leo” ideata da Arnaldo Pomodoro.

NOTA 30 – INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono di seguito gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi.

Al 31 dicembre 2024 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 2 settori:

- Sviluppo
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

Conto economico per settore		Sviluppo		Trading		Non allocati		Consolidato	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ricavi		134	595.391	0	212	0	0	134	595.603
Variazione delle rimanenze		384	(544.279)	0	(547)	0	0	384	(544.826)
Altri proventi		342	6.143	0	73	237	98	579	6.314
Valore della Produzione		860	57.255	0	(262)	237	98	1.097	57.091
Acquisti di immobili		0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi		(7.261)	(16.966)	(562)	(620)	(3.057)	(3.029)	(10.880)	(20.615)
Costi del personale		0	(229)	0	0	(3.349)	(3.171)	(3.349)	(3.400)
Altri costi operativi		(32.690)	(2.658)	(355)	(358)	(233)	(170)	(33.278)	(3.186)
EBITDA		(39.091)	37.402	(917)	(1.240)	(6.402)	(6.272)	(46.410)	29.890
Ammortamenti		(16)	(871)	0	0	(258)	(173)	(274)	(1.044)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(114)	(21.623)	0	0		0	(114)	(21.623)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(39.221)	14.908	(917)	(1.240)	(6.660)	(6.445)	(46.798)	7.223
Quota dei risultati delle partecipazioni in									
Proventi/(oneri) finanziari								777	(2.538)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE								(46.021)	4.685
Imposte sul reddito del periodo								15	7.063
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE								(46.006)	11.748
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla								(1.450)	(1.100)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO								(47.456)	10.648
Attribuibile a:									
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla								(47.456)	10.648
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di								0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2024 sono le seguenti:

Stato patrimoniale per settore - 31.12.2024	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	119.739		15.418	15.933	151.090
Attività destinate alla vendita	450				450
Totale attività	120.189	0	15.418	15.933	151.540
Passività del settore	136.707		663	9.004	146.374
Totale passività	136.707	0	663	9.004	146.374

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2023 sono le seguenti:

Stato patrimoniale per settore - 31.12.2023	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	11.924	72	15.418	45.000	72.414
Attività destinate alla vendita	1.900				1.900
Totale attività	13.824	72	15.418	45.000	74.314
Passività del settore	110.398	257	547	11.490	122.692
Totale passività	110.398	257	547	11.490	122.692

A seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino, avvenuta nel 2014, il Gruppo opera esclusivamente in Italia.

NOTA 31 – RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo Risanamento utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modifica dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Vengono esaminate di seguito le principali variazioni del periodo, specificando le note alle quali si rinvia:

- a. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 3;
- b. la variazione del periodo precedente era strettamente connessa agli effetti dell'operazione Starfighter;
- c. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 13 e 14;
- d. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 6;
- e. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 7;
- f. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 8, 16 e 17;
- g. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 3;
- h. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 1;
- i. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 5;
- j. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 12 e 15.

Per completezza si ricorda che la "Cassa ed altre disponibilità liquide nette" di fine periodo contiene 7,2 milioni di euro che sono vincolati e oggetto di garanzia.

NOTA 32 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità si sostanzia nel rischio che le risorse finanziarie di cui il Gruppo può disporre possano non essere sufficienti a coprire tutti gli impegni di pagamento derivanti sia dalla gestione caratteristica sia da quella finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 31 dicembre 2024, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(31.506)	(5.959)	(13.663)	(11.704)	(120)	(60)	
Passività finanziarie	(2.743)		(685)	(81)	(157)	(828)	(992)
Totale esposizione al 31 dicembre 2024	(34.249)	(5.959)	(14.348)	(11.785)	(277)	(888)	(992)

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(21.956)	(479)	(9.519)	(1.952)	(1.006)	(9.000)	
Passività finanziarie	(117)		(25)	(25)	(42)	(25)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2023	(22.073)	(479)	(9.544)	(1.977)	(1.048)	(9.025)	

Il prospetto, relativo al 2023, “rischio di liquidità” nella riga afferente le “passività finanziarie” evidenzia gli effetti dell’Operazione Starfigther ove si è avuto il totale l’esdebitamento del Gruppo Risanamento. Gli importi residuali sono relativi agli impegni futuri su contratti di leasing in ossequio al principio IFRS 16.

Rischio di mercato

A seguito del perfezionamento dell’Operazione Starfigther, che ha portato al il totale l’esdebitamento del Gruppo, attualmente non si è esposti al rischio di mercato

Il Gruppo non è attualmente esposto neanche al rischio di cambio.

NOTA 33 – CLASSIFICAZIONE STRUMENTI FINANZIARI (IFRS 7)

Di seguito la classificazione di attività e passività finanziarie così come richiesta dall'IFRS 7, con indicazione separata del fair value.

31-dic-24

ATTIVITA'

Altre attività

Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
Crediti finanziari verso imprese collegate e jv				
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	4.878		4.878	4.878
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	17.100	17.100		17.100
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	14.033	14.033		14.033
Totale attività finanziarie	36.011	31.133	4.878	36.011

PASSIVITA'

Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti	83.787	83.787		83.787
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)	-			-
Passività finanziarie	2.744	768	1.976	2.783
Totale passività finanziarie	-	84.555	1.976	86.570

31-dic-23

ATTIVITA'

Altre attività

Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
Crediti finanziari verso imprese collegate e jv			-	-
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	2.374		2.374	2.374
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	50.352	50.352		50.352
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	9.075	9.075		9.075
Totale attività finanziarie	61.801	59.427	2.374	61.801

PASSIVITA'

Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti	65.577	65.577		65.577
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)	-			-
Passività finanziarie	111	46	65	111
Totale passività finanziarie	-	65.623	65	65.688

In relazione agli strumenti finanziari rilevati al fair value, il principio IFRS, in seguito all'emendamento emesso dallo IASB nel marzo 2009, richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività dei dati di input utilizzati nella valutazione. In particolare, l'emendamento definisce tre livelli di fair value:

Livello 1 – se lo strumento finanziario è quotato in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni dello strumento stesso;

Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato.

Al 31 dicembre 2024 non vi sono attività e passività finanziarie valutate al fair value.

NOTA 34 – CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob i corrispettivi di revisione contabile e dei servizi diversi dalla revisione contabile riconosciuti alla società EY S.p.A. sono quelli di seguito indicati:

Gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese, e del contributo Consob.

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Importo
Revisione	EY (1)	Capogruppo	225
	EY (1)	Controllate	52
			277

(1): In tale posta sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A.

NOTA 35 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

31/12/2024
(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)	8.918	10		(409)	(679)
Altre società Correlate					
Totale	8.918	10		(409)	(679)

31/12/2023
(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)	26.980	10			(671)
Altre società Correlate					
Totale	26.980	10			(671)

Si rileva che, in considerazione dei rapporti di credito e di debito verso le società correlate, non vi sono posizioni non recuperabili / non compensabili.

RAPPORTI ECONOMICI

31/12/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(819)	255	(8)
Altre società Correlate					
Totale			(819)	255	(8)

31/12/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(815)	667	(5.193)
Altre società Correlate					
Totale		-	(815)	667	(5.193)

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

NOTA 37 – EVENTI SUCCESSIVI

Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell'attività dell'impresa ed agli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, si rinvia al contenuto della Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente e Amministratore Delegato
(Dott. Claudio Roberto Calabi)

4.7 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE

Elenco imprese controllate incluse nell'area di consolidamento:

Denominazione	Sede	Capitale	%ale
RI Immobiliare Uno S.r.l.	Milano	20.000	100
RI Immobiliare Due S.r.l.	Milano	20.000	100
RI. Rental S.r.l.	Milano	10.000	100
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	Milano	10.000	100
MSG Comparto Secondo S.r.l.	Milano	50.000	100
RI Infrastrutture S.r.l.	Milano	20.000	100
RI Ambiente S.r.l.	Milano	20.000	100

ATTIVO	ICR	RI Imm. Uno	RI Imm. Due	RI Rental	MSG Comp. 2	RI Infra.	RI Amb.
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI							
B) IMMOBILIZZAZIONI							
I - IMMATERIALI							
II - MATERIALI				12			
III - FINANZIARIE :							
1) Partecipazioni							
2) Crediti				9			
3) Crediti verso controllanti	5.082				40		
4) Titoli							
Totale immobilizzazioni	5.082	0	0	21	40	0	0
C) ATTIVO CIRCOLANTE							
I - Rimanenze	54			20.483			
II-1) Crediti verso clienti						1.073	1.123
II-2) Crediti verso controllate							
II-3) Crediti verso collegate							
II-4) Crediti verso controllanti	160			1.168	2		14.960
II-4) bis Crediti tributari	26			1			
II-4) ter imposte anticipate							
II-4) quater verso consociate							
II-5) Crediti verso altri	11					3.390	1.320
III-6) Altri titoli							
IV) - Disponibilità liquide	7	20	20	40	1	790	68
Totale attivo circolante	258	20	20	21.692	3	5.253	17.471
D) RATEI E RISCONTI				1			
TOTALE ATTIVO	5.340	20	20	21.714	43	5.253	17.471

PASSIVO	ICR	RI Imm. Uno	RI Imm. Due	RI Rental	MSG Comp. 2	RI Infra.	RI Amb.
A) PATRIMONIO NETTO							
I -CAPITALE SOCIALE	10	20	20	10	50	20	20
II -RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI				2.590			
III -RISERVE DI RIVALUTAZIONE	101						
IV -RISERVA LEGALE	14			2			4
V -RISERVA AZIONI PROPRIE							
VI -RISERVA STRAORDINARIA							
VII -ALTRE RISERVE	3.676			2.618		676	
VIII -UTILI(PERDITE) A NUOVO	410			9.250	(6)		253
IX -UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	91			(1.011)	(1)	(421)	355
Capitale e riserve di terzi							
Totale patrimonio netto	4.302	20	20	13.459	43	275	632
B) Fondi per rischi e oneri	100						
C) Trattamento di fine rapporto							
D) DEBITI							
3) Verso soci per finanziamento				7.377		9	1.288
4) Verso banche							
- entro l'es. successivo							
- oltre l'es. successivo							
5) Verso altri finanziatori							
6) Acconti						3.390	
7) Verso fornitori	69			145		1.234	12.548
9) Verso controllate							
10) Verso collegate							
11) Verso controllanti	738			646		312	2.934
11) bis Debiti verso consociate							
12) Debiti tributari	19			9		7	43
13) Debiti verso enti previdenziali	1					2	2
14) Altri debiti	111			74		24	24
Totale debiti	938			8.251		4.978	16.839
E) RATEI E RISCONTI				4			
TOTALE PASSIVO	5.340	20	20	21.714	43	5.253	17.471

CONTO ECONOMICO	ICR	RI Imm. Uno	RI Imm. Due	RI Rental	MSG Comp. 2	RI Infra.	RI Amb.
Ricavi delle vendite e prestazioni	174			115			
Variazioni delle rimanenze				384			
Variazioni lavori in corso su ordinazione							
Incrementi imm.ni per lavori interni							
Altri ricavi e proventi				2		42	2.262
Totale valore della produzione	174	0	0	501	0	42	2.262
Costi della produzione:							
- acquisti di merci e servizi	(219)			(976)		(454)	(1.537)
- per godimento beni di terzi							
- personale							
- ammortamenti e svalutazioni				(16)			
- altri accantonamenti							
- oneri diversi di gestione	(9)			(307)	(1)	(1)	(1)
Totale costi della produzione	(228)	0	0	(1.299)	(1)	(455)	(1.538)
Differenza tra valore e costi produz.	(54)	0	0	(798)	(1)	(413)	724
Proventi (oneri) finanziari	146			(213)		(8)	(213)
Rettifiche di valore di att. finanz.							
Risultato prima delle imposte	92	0	0	(1.011)	(1)	(421)	511
Imposte	(1)						(156)
Imposte differite							
Utile/(Perdita) dell'esercizio	91	0	0	(1.011)	(1)	(421)	355

4.8 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter del REGOLAMENTO CONSOB n. 11971/1999

Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Claudio Calabi, in qualità di Presidente, e Silvio Di Loreto, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, di Risanamento S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58:

- L'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- L'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2024.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, tenuto conto delle informazioni acquisite nell'odierno Consiglio di Amministrazione in merito alle azioni intraprese e dettagliatamente descritte nella Relazione sulla gestione intese a mantenere l'equilibrio economico e finanziario.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 7 maggio 2025

Il Presidente e
Amministratore Delegato

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

(Firmato Claudio Roberto Calabi)

(Firmato Silvio Di Loreto)

4.9 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL
BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024 DEL
GRUPPO RISANAMENTO

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento per l'esercizio 2024, che viene messo a Vostra disposizione, presenta il risultato netto negativo di 47.456 migliaia di euro, un attivo totale di 151.540 migliaia di euro, un passivo totale di 146.374 migliaia di euro e un patrimonio netto positivo per 5.166 migliaia di euro. Il bilancio consolidato ci è stato comunicato nei termini di legge, unitamente alla Relazione sulla Gestione, e risulta redatto conformemente ai principi contabili internazionali IAS/IFRS omologati dall'Unione Europea.

La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A., nella relazione di propria competenza, redatta ai sensi degli artt. 14 del D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, ha attestato che: *“il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38”* e che *“la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2024 e sono redatte in conformità alle norme di legge”*.

Si riporta, qui di seguito, il richiamo di attenzione con il quale il revisore sottolinea, nella sopra citata Relazione, un aspetto che, pur non essendo oggetto di rilievi o modifiche al giudizio, è di particolare rilevanza: *“Richiamiamo l'attenzione al paragrafo “M - Continuità aziendale” delle note al bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, in cui è descritta, tra altri diversi elementi, una significativa incertezza correlata al rischio di liquidità che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In particolare,*

l'incertezza significativa è indicata nel breve termine con riferimento a talune assunzioni considerate per la determinazione delle previsioni di cassa, sviluppate limitatamente ai prossimi dodici mesi, mentre nel medio termine è riferita ai fabbisogni finanziari ancora non coperti, prevalentemente connessi alle obbligazioni contrattuali per opere di bonifica e infrastrutturali che residuano a carico del Gruppo.

La valutazione in merito all'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato rappresenta un aspetto chiave della revisione contabile svolta da EY S.p.A., oltre alla tematica relativa al Fondo rischi ambientali e impegno alla realizzazione di opere infrastrutturali, in considerazione della complessità del processo di stima dei costi.

Nella propria Relazione ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, inoltre, EY S.p.A. attesta che *"il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato" (UE) 2019/815.*

A tali risultanze e informazioni, così come anche al bilancio consolidato del Gruppo e ai bilanci separati delle società controllate da Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2024 non si è esteso il controllo del Collegio Sindacale, in conformità con quanto disposto dall'art. 41 del D. Lgs. 127/91 e, pertanto, non assumiamo alcuna responsabilità in ordine alla loro correttezza.

La Relazione sulla Gestione dell'esercizio 2024 redatta dagli Amministratori, nel complesso, illustra, in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, l'andamento della gestione nel corso del 2024 e la sua evoluzione dopo la chiusura dell'esercizio.

Per quanto di nostra conoscenza, la Relazione sulla Gestione redatta dagli Amministratori risulta coerente con il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2024.

Milano, li 26 maggio 2025.

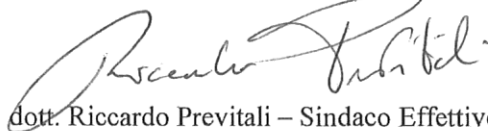
IL COLLEGIO SINDACALE



dott. Salvatore Spiniello – Presidente



dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo



dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo

4.10 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



Risanamento S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**



EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Risanamento S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Risanamento S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Incertezza significativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione al paragrafo "M - Continuità aziendale" delle note al bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, in cui è descritta, tra altri diversi elementi, una significativa incertezza correlata al rischio di liquidità che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In particolare, l'incertezza significativa è indicata, nel breve termine, con riferimento a talune assunzioni considerate per la determinazione delle previsioni di cassa, sviluppate limitatamente ai prossimi dodici mesi, mentre, nel medio termine, è riferita ai fabbisogni finanziari ancora non coperti, prevalentemente connessi alle obbligazioni contrattuali per opere di bonifica e infrastrutturali che residuano a carico del Gruppo.

A causa della rilevanza di quanto sopra descritto, abbiamo ritenuto che la valutazione in merito all'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.975.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Shape the future
with confidence

Le principali procedure svolte in risposta a tale aspetto chiave sono state le seguenti:

- discussione con la Direzione Aziendale sulla valutazione effettuata in merito alla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, con particolare riferimento alle incertezze individuate ed alla considerazione dei fattori attenuanti;
- analisi degli eventi successivi al fine di identificare quelli che mitigano o comunque influenzano la capacità del Gruppo di continuare ad operare come una entità in funzionamento, con particolare riferimento agli accordi sottoscritti con l'Addendum al DFA;
- analisi dei principali eventi occorsi nell'anno relativamente all'incremento dei costi di bonifica ed all'interlocuzione con tutte le parti interessate al progetto di sviluppo dell'area Milano Santa Giulia;
- analisi delle previsioni di cassa predisposte dalla Direzione Aziendale rispetto ai fabbisogni finanziari previsti sia a supporto dell'operatività del Gruppo sia all'esecuzione delle opere di bonifica ed infrastrutturali che evidenziano, al ricorrere di talune assunzioni, un equilibrio finanziario limitatamente ai prossimi dodici mesi ed impegni di spesa non ancora finanziati oltre tale periodo;
- l'acquisizione della conferma della realizzabilità del piano di risanamento da parte dello stesso esperto indipendente che lo aveva attestato nel 2023, ai sensi dell'art. 56 del C.C.I.
- verifica dell'adeguatezza dell'informativa circa l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione "Incertezza significativa alla continuità aziendale", abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposte di revisione
Fondo rischi ambientali e impegno alla realizzazione di opere infrastrutturali	
Nell'ambito degli accordi sottoscritti in data 29 giugno 2023, tra gli altri, dal Gruppo Risanamento e il Gruppo Lendlease (in seguito anche "DFA") concernenti i termini e le condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia, modificati con l'Addendum al DFA del 17 aprile 2025, il Gruppo Risanamento è rimasto responsabile del completamento operativo delle opere di bonifica dell'area, propedeutico alla cessione della nuda proprietà della stessa al Gruppo Lendlease, e di alcune opere infrastrutturali connesse all'area in oggetto.	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro: - l'analisi degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter e successivi emendamenti, con particolare riferimento all'Addendum al DFA di aprile 2025 e la discussione dei relativi riflessi di bilancio con la Direzione Aziendale - la comprensione delle attività cui si è impegnato il Gruppo nell'ambito di tali accordi e delle previsioni finanziarie che integrano i relativi fabbisogni



Shape the future
with confidence

Gli amministratori, pertanto, hanno accantonato in bilancio la stima dei costi a finire relativi alle opere che residuano di responsabilità del Gruppo Risanamento, al netto dei contributi riconosciuti dal Gruppo LendLease. Il fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia al 31 dicembre 2024 è pari a 46 milioni di euro.

Sono, inoltre, rilasciate garanzie fidejussorie a favore di enti pubblici pari a 146 milioni di euro sulle obbligazioni di realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali.

Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della complessità del processo di stima dei costi adottato dagli amministratori per effetto della complessità tecnica dei lavori da eseguire, il cui costo si è dimostrato esposto a significativi e inattesi incrementi rispetto alle stime iniziali, nonché per la complessità dei processi autorizzativi da parte delle autorità e degli accordi contrattuali con i quali sono definiti i contributi ai costi da parte di LendLease.

La Nota 14 "Fondi per rischi e oneri futuri" illustra le incertezze nella stima del fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia, la Nota 20 "Impegni e passività potenziali" descrive le garanzie rilasciate in correlazione con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, mentre il paragrafo F "Uso di stime" descrive la complessità del processo di valutazione dei costi connessi alle responsabilità contrattuali cui è impegnato il Gruppo.

- la riconduzione all'accantonamento di bilancio delle stime di costo incorporate nelle Varianti 5, 6 e 7 al Piano Operativo di Bonifica
- l'analisi delle stime di costo a finire rispetto ai contratti di appalto, ove già assegnati
- l'ottenimento di conferma da parte della Direzione Lavori dei cronoprogrammi cui è contrattualmente impegnato il Gruppo
- l'acquisizione della conferma della realizzabilità del piano di risanamento da parte dello stesso esperto indipendente che lo aveva attestato nel 2023, ai sensi dell'art. 56 del C.C.I.
- l'acquisizione di informazioni da parte dei legali che assistono il Gruppo in merito alla possibilità di escussione delle garanzie fidejussorie rilasciate e all'interpretazione di talune clausole dell'Addendum al DFA di aprile 2025
- analisi dei libri sociali e ottenimento di attestazioni da parte della Direzione Aziendale

Abbiamo infine esaminato l'informativa inclusa nelle note al bilancio, con particolare riferimento alle incertezze del processo di stima del fondo, che ne potrebbero determinare la variazione al progredire dei lavori.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Risanamento S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.



Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.



Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 19 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio e consolidato della Risanamento S.p.A. per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Risanamento S.p.A. nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.



Shape the future
with confidence

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 sono redatte in conformità alle norme di legge.

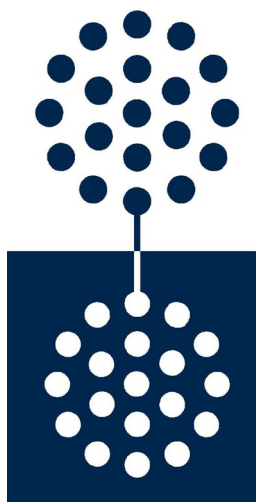
Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 26 maggio 2025

EY S.p.A.

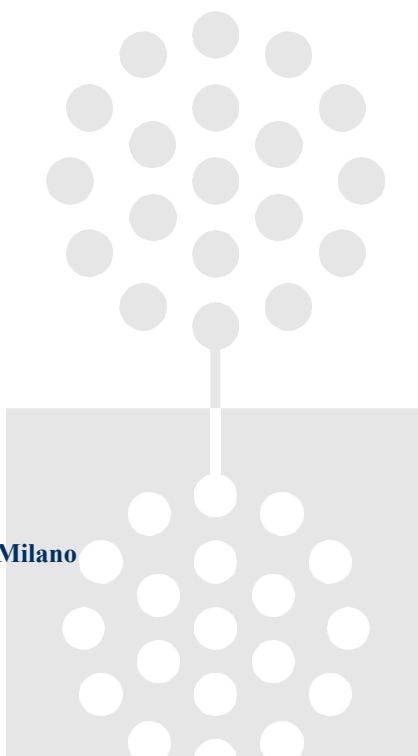


Alberto Romeo
(Revisore Legale)



RISANAMENTO S.p.A.

**Bilancio al
31 dicembre 2024**



Risanamento S.p.A. - Via Nervesa, 21 - Milano
Tel. 02 4547551 - fax 02 45475532

5 – RISANAMENTO S.P.A. – BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024

5.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(euro)		31 dicembre	31 dicembre
	note	2024	2023
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	53.982	68.861
Immobili di proprietà	2)	-	8.400.000
Altri beni	3)	3.784.906	671.452
Partecipazioni in imprese controllate	4)	21.970.259	22.060.259
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	5)	100.000	100.000
Crediti finanziari	6)	8.674.543	7.947.161
<i>di cui con parti correlate</i>		8.674.543	7.947.161
Crediti vari e altre attività non correnti	7)	4.845.677	2.341.500
Attività per imposte anticipate	8)		
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		39.429.367	41.589.233
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	9)	86.413.544	78.013.544
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	10)	11.746.476	7.880.663
<i>di cui con parti correlate</i>		4.639.652	1.532.545
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11)	16.153.275	49.900.943
<i>di cui vincolate</i>		7.159.025	6.159.020
<i>di cui con parti correlate</i>		7.971.391	26.529.595
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		114.313.295	135.795.150
Attività destinate alla vendita:			
di natura non finanziaria	12)	450.000	1.900.000
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		450.000	1.900.000
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		154.192.662	179.284.383
PATRIMONIO NETTO (D)	13)	5.371.574	52.657.096
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	14)	1.976.321	65.413
Benefici a dipendenti	15)	1.800.889	2.265.419
Passività per imposte differite	8)	1.845.253	1.845.903
Fondi per rischi e oneri futuri	16)	54.066.381	47.300.471
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		59.688.844	51.477.206
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	17)	5.889.750	4.340.320
<i>di cui con parti correlate</i>		5.531.511	4.294.365
Debiti tributari	18)	789.388	3.229.566
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	19)	82.453.106	67.580.195
<i>di cui con parti correlate</i>		16.969.143	8.323.222
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		89.132.244	75.150.081
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		148.821.088	126.627.287
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		154.192.662	179.284.383

5.2 – CONTO ECONOMICO

(euro)		31 dicembre	31 dicembre
	note	2024	2023
Ricavi	23)	1.848.067	595.593.339
<i>di cui con parti correlate</i>		1.829.000	53.000
Variazione delle rimanenze	9)	-	(549.169.275)
Altri proventi	24)	324.556	6.240.213
Valore della produzione		2.172.623	52.664.277
Costi per servizi	25)	(11.786.990)	(19.615.118)
<i>di cui con parti correlate</i>		(4.866.160)	(3.063.328)
Costi del personale	26)	(3.349.563)	(3.399.798)
Altri costi operativi	27)	(32.959.864)	(2.585.745)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA'			
NON CORRENTI		(45.923.794)	27.063.616
Ammortamenti	1,3)	(258.767)	(1.027.386)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	28)	(893.500)	(23.843.117)
RISULTATO OPERATIVO		(47.076.061)	2.193.113
Proventi finanziari	29)	1.463.027	4.459.478
<i>di cui con parti correlate</i>		683.651	782.635
Oneri finanziari	30)	(395.231)	(6.991.408)
<i>di cui con parti correlate</i>		(144.459)	(5.317.309)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(46.008.265)	(338.817)
Imposte sul reddito del periodo	31)	172.742	13.337.930
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(45.835.523)	12.999.113
Risultato netto da attività destinate alla vendita	12)	(1.450.000)	(1.100.000)
RISULTATO DEL PERIODO		(47.285.523)	11.899.113

5.3 – CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(euro)	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
Risultato del periodo	(47.285.523)	11.899.113
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	(47.285.523)	11.899.113

5.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale
(in migliaia di euro)					
Saldo al 1 gennaio 2024	107.690	0	(28.892)	(26.141)	52.657
Movimenti del patrimonio netto 2024					
Utile (perdita) netto del periodo				(47.285)	(47.285)
Saldo al 31 dicembre 2024	107.690	0	(28.892)	(73.426)	5.372

	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale
(in migliaia di euro)					
Saldo al 1 gennaio 2023	197.952	0	0	(128.302)	69.650
Movimenti del patrimonio netto 2023					
Riduz. Capitale - delibera del 27.04.23	(90.262)			90.262	0
Riserva fusione MSG - 30.06.23			(28.892)		(28.892)
Utile (perdita) netto dell'esercizio				11.899	11.899
Saldo al 31 dicembre 2023	107.690	0	(28.892)	(26.141)	52.657

5.5 - RENDICONTO FINANZIARIO

(migliaia di euro)	nota 33	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) dell'esercizio		(47.286)	11.899
Rett. per riconciliare il risultato del periodo al flusso generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		259	1.027
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	2.344	12.572
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)		(37.096)
Variazione fondi	c)	6.301	(10.388)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	(1)	(16.154)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)		11.000
Variazione netta delle attività commerciali	f)	(3.866)	14.771
Variazione netta delle passività commerciali	g)	13.047	56.601
<i>di cui parti correlate (attività e passività commerciali)</i>		5.948	5.478
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(29.202)	44.232
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti/cessioni in attività materiali	h)	(1.427)	(121)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	i)	(35)	
Investimenti/cessioni di partecipazioni	j)	(40)	
Variazione dei crediti/debiti e altre attività/passività finanziarie	k)	(3.882)	(7.742)
<i>di cui parti correlate</i>		(1.377)	(5.578)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(5.384)	(7.863)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	l)	838	4.313
<i>di cui parti correlate</i>		828	4.244
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		838	4.313
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		(33.748)	40.682
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)		49.901	2.466
Cassa inizio periodo Milano Santa Giulia (fusa per incorporazione)			6.753
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		16.153	49.901

(migliaia di euro)	31 dicembre 2024	31 dicembre 2023
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO:		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	49.901	9.219
Discontinued operations		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO:		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.153	49.901
Discontinued operations		

5.6 – NOTE AL BILANCIO

A INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Nervesa n. 21; è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano e ha come oggetto principale l'attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare; la durata della società è prevista fino al 2100.

Risanamento S.p.A. è società Capogruppo e l'elenco delle società dalla stessa direttamente controllate viene fornito in allegato.

La pubblicazione del bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 7 maggio 2025 e potrà essere soggetta a modifiche (qualora dovessero intervenire fatti di rilievo) fino all'approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti.

B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall'*International Accounting Standard Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea includendo tra questi sia gli "*International Accounting Standards* (IAS)" che gli "*International Financial Reporting Standards* (IFRS)" oltre alle interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e del precedente *Standing Interpretations Committee* (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

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

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

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

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

La definizione di "non ricorrenti" è conforme a quella indicata nella Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, DEM 6064293. In particolare, i prospetti di bilancio sono redatti secondo

le seguenti modalità:

- nello stato patrimoniale sono espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- nel conto economico l'esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;
- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del “*two statements approach*”;
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

La Società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere operazioni atipiche o inusuali, nell'accezione prevista dalla medesima Comunicazione Consob.

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

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

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

C CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

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

Attività immateriali a vita definita

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

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

Attività materiali

Le attività materiali sono iscritte nell'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 16 – “*Immobili, impianti e macchinari*”.

Costo

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

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

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

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

Ammortamento

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

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

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

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

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

fabbricati	3%
mobili e arredi	12%
macchine d'ufficio e macchine elettroniche	20%
autoveicoli	25%
attrezzature varie	10%

Riduzione di valore delle attività (*Impairment*)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni

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

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

Nel caso in cui l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della controllata

ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata al passivo come fondo, nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite e laddove non esistano crediti vantati verso le stesse.

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

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

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

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

Strumenti finanziari

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

In particolare, gli strumenti finanziari presenti nella relazione sono:

1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente (*Businessmodel "Hold to Collect"*), e

- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "*SPPI test*" superato).

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

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

finanziaria medesima. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi direttamente attribuibili ad un'attività finanziaria lungo la sua vita residua attesa.

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

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

- all'atto dell'iscrizione iniziale, per un ammontare pari alla perdita attesa a dodici mesi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio non sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alle variazioni dell'ammontare delle rettifiche di valore per perdite attese nei dodici mesi successivi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alla rilevazione di rettifiche di valore per perdite attese riferibili all'intera vita residua prevista contrattualmente per l'attività;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove – dopo che si è verificato un incremento significativo del rischio di credito rispetto all'iscrizione iniziale – la “significatività” di tale incremento sia poi venuta meno, in relazione all'adeguamento delle rettifiche di valore cumulate per tener conto del passaggio da una perdita attesa lungo l'intera vita residua dello strumento (“*lifetime*”) ad una a dodici mesi.

2. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

Portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare include aree edificabili e immobili ultimati in vendita per i quali lo scopo è la vendita a terzi e non è il mantenimento nel portafoglio di proprietà al fine di percepirne ricavi da locazione. In virtù di quanto sopra, il portafoglio immobiliare è contabilizzato ai sensi dello IAS 2, in luogo dello IAS 40.

Tali attività sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto. Le spese di manutenzione straordinaria che comportano un incremento dei benefici economici futuri vengono imputate ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a Conto Economico.

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

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

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

Periti terzi indipendenti effettuano la valutazione una volta all'anno in corrispondenza della chiusura del bilancio al 31 dicembre in assenza di variazioni sostanziali che possano emergere nel corso dell'anno.

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

Leasing

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

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

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

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

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

In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, il Gruppo utilizza per ogni contratto di leasing il tasso di interesse implicito, laddove sia disponibile. Per quanto riguarda i contratti di leasing dal punto di vista del locatario, in alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni. In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di Risanamento.

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

- valutare il diritto d'uso al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle rettifiche cumulate di valore determinate e contabilizzate in base alle previsioni dello IAS 36 "Riduzioni di valore delle attività", rettificato per tenere conto delle eventuali rideterminazioni della passività del leasing;

- incrementare la passività riveniente dall'operazione di leasing a seguito della maturazione di interessi passivi calcolati al tasso di interesse implicito del leasing, o, alternativamente, al tasso di finanziamento marginale e ridurla per i pagamenti delle quote capitale e interessi.

Criteri di cancellazione

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

Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti

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

Benefici ai dipendenti

Piani successivi al rapporto di lavoro

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

L'obbligazione della società e il costo annuo rilevato a conto economico sono determinati da attuari indipendenti utilizzando il metodo della proiezione unitaria del credito (*projected unit*

credit method). Il valore netto cumulato degli utili e delle perdite attuariali è iscritto a conto economico. I costi relativi all'incremento del valore attuale dell'obbligazione, derivanti dall'avvicinarsi del momento del pagamento dei benefici, sono inclusi tra gli oneri finanziari. La passività relativa ai benefici da riconoscere al termine del rapporto di lavoro iscritta nello stato patrimoniale rappresenta il valore attuale dell'obbligazione a benefici definiti, rettificato da utili e perdite attuariali e da costi relativi a prestazioni di lavoro pregresse non rilevati precedentemente.

Sono comunque state, a suo tempo, valutate le disposizioni dello IAS 19 revised ma, considerata la non significatività degli effetti complessivi, non sono state apportate modifiche agli schemi di bilancio nella Relazione.

Piani a contribuzione definita

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

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

Ove significativo, viene fornita un'indicazione delle criticità e delle incertezze relativamente ad ogni classe di accantonamento.

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

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

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

- identificazione del contratto, definito come un accordo in cui le parti si sono impegnate ad adempiere alle rispettive obbligazioni;
- individuazione delle singole obbligazioni di fare ("performance obligations") contenute

nel contratto;

- determinazione del prezzo della transazione, ossia il corrispettivo atteso per il trasferimento al cliente dei beni o dei servizi;
- ripartizione del prezzo della transazione a ciascuna “performance obligation”, sulla base dei prezzi di vendita della singola obbligazione;
- riconoscimento dei ricavi nel momento in cui (o man mano che) l’obbligazione di fare risulta adempiuta trasferendo al cliente il bene o servizio promesso.

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

I ricavi possono essere riconosciuti:

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

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

In particolare:

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

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

I costi volti allo studio di prodotti o processi alternativi o comunque sostenuti per attività di

ricerca, nonché le spese di pubblicità, non soddisfano le condizioni per la loro rilevazione all'attivo patrimoniale e sono considerati costi correnti e imputati a conto economico nell'esercizio di sostenimento.

Imposte

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

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra gli oneri operativi.

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

Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

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

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

A seguito della riforma tributaria introdotta con il D. Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344, la Società ha esercitato l'opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale, disciplinato dagli articoli 117 e seguenti T.U.I.R..

D INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 entrato in vigore in data 1° gennaio 2009, vengono forniti gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: Holding, partecipazioni e investimenti immobiliari. La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

E USO DI STIME

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che abbiano effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, fondi di

ristrutturazione, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (perizie immobiliari, valutazione rischi per oneri ambientali, eventuale valutazione mtm degli strumenti finanziari derivati ecc.) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

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

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

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

Infine, per la valutazione del patrimonio immobiliare la società si avvale di periti terzi indipendenti. Si ricorda inoltre che il Gruppo e Risanamento S.p.A. nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

F RISK MANAGEMENT

Nel periodo futuro la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo e di Risanamento potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio (di seguito individuati). La Società ha identificato e valutato le incertezze legate al difficile contesto in cui opera, alla crisi che interessa i mercati finanziari e alle conseguenti difficoltà che incontrano gli operatori, soprattutto del settore immobiliare, e conseguentemente ha messo in atto una serie di misure volte ad arginare gli effetti che potrebbero derivarne.

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

Nei primi mesi dell'anno l'attività economica globale ha mostrato segni di rallentamento, in particolare negli Stati Uniti, dove le imprese e i consumatori risentono dell'incertezza sulle prospettive economiche. Il 2 aprile l'amministrazione statunitense ha annunciato nuovi dazi su tutte le importazioni, con incrementi particolarmente elevati per i paesi con un avanzo commerciale nei confronti degli Stati Uniti, tra cui Cina, Unione europea, Giappone e le economie del Sud Est asiatico. Il 9 aprile la misura è stata parzialmente sospesa per tre mesi verso i principali partner commerciali, ad eccezione della Cina, verso cui sono stati ulteriormente inaspriti. La decisione del 2 aprile rappresenta un netto cambio di rotta rispetto alle politiche commerciali adottate finora e introduce comunque significativi rischi sulle prospettive dell'interscambio globale. I prezzi del petrolio e del gas, dopo un picco a febbraio, sono scesi riflettendo prospettive di un indebolimento della domanda mondiale. Le previsioni di crescita globale, che erano divenute meno favorevoli già prima del 2 aprile, risentiranno ulteriormente delle tensioni commerciali, in un clima di forte incertezza sul futuro delle relazioni internazionali. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo" della Relazione sulla Gestione.

Le proiezioni pubblicate lo scorso 4 aprile dalla BCE prefigurano che in Italia il prodotto aumenterà dello 0,6 per cento nell'anno in corso, dello 0,8 nel prossimo e dello 0,7 nel 2027. Lo scenario include una prima e necessariamente parziale valutazione degli effetti dei dazi annunciati il 2 aprile dagli Stati Uniti, ma non tiene conto degli impatti di eventuali misure ritorsive, delle possibili conseguenze sui mercati internazionali, della temporanea e parziale sospensione annunciata il 9 aprile. Il PIL sarà frenato dalla domanda estera per effetto dei dazi; sarà invece sostenuto dall'espansione dei consumi, favorita dal buon andamento dei redditi reali.

Gli investimenti beneficeranno delle misure del PNRR, ma saranno penalizzati dall'incertezza connessa con le tensioni commerciali, oltre che dagli effetti del venir meno degli incentivi all'edilizia residenziale. Si valuta che l'inflazione al consumo si manterrà su valori intorno all'1,5 per cento sia nel 2025 sia nel 2026, per salire al 2,0 nel 2027.

Su queste prospettive grava la possibilità di ricadute più accentuate dell'inasprimento delle politiche commerciali. La crescita potrebbe risentire in modo particolarmente pronunciato di eventuali misure ritorsive, di ulteriori aumenti dell'incertezza, nonché di tensioni prolungate sui mercati finanziari, da cui potrebbero derivare un forte rallentamento della domanda estera e un deterioramento della fiducia di famiglie e imprese.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari. La crescita economica influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili.

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

contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;

il mantenimento di un “vacancy rate” basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.

investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale.

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

Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale.

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato (i) alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter per la realizzazione delle attività di bonifica e realizzazione infrastrutture nonché (ii) alla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (che prevalentemente si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di eventuali rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento delle iniziative stesse.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner.

Il Gruppo ha istituito con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. Inoltre il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

A fronte di tali potenziali incertezze, comunque, il Management del Gruppo si impegna nel

costante monitoraggio del mercato per la ricerca di potenziali partner.

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

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

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

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

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

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

Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

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

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

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

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

all'apertura di contenziosi con l'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. Pertanto la Società adotta processi strutturati di selezione del fornitore, al fine di selezionare appaltatori che, oltre a requisiti di onorabilità, eticità, idoneità tecnico professionale, adeguatezza operativa/organizzativa, presentano un elevato grado di solidità patrimoniale e finanziaria. E' previsto un monitoraggio costante dell'attività degli appaltatori, che permette di disporre in ogni momento delle informazioni per valutarne la situazione e per intraprendere tempestivamente le adeguate azioni correttive. Inoltre sono previste clausole contrattuali di garanzia per il committente (es: ritenute a garanzia sugli stati di avanzamento lavori, garanzia fideiussoria Performance Bond, stipula di apposite polizze assicurative, ecc..).

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

Rischi fiscali

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

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

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

Risanamento, alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione.

Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2024 Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 14 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	31 dic 22	31 dic 23	31 dic 24
Posizione finanziaria netta (milioni/euro)	(471) negativa	45 positiva	8 positiva

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 31 dicembre 2024 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano covenants non rispettati.

Tutto ciò anche in considerazione del fatto che al 31 dicembre 2024 Risanamento S.p.A. non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario (al netto di commissioni su fidejussioni per 0,6 milioni di euro oggetto di richiesta di riscadenziamento) in quanto – come già ampiamente anticipato – tutte le posizioni debitorie esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter.

Rischi connessi ai debiti scaduti

Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2024 è di 1 milione di euro contro gli 0,4 milioni al 31 dicembre 2023; alla data del 31 dicembre 2024 non vi sono posizioni in contenzioso contro una posizione, pari a 0,1 milioni di euro, al 31 dicembre 2023.

Debiti tributari

Alla data del 31 dicembre 2024 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2024 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2024 non sono in essere decreti ingiuntivi.

Rischi connessi ai conflitti RUSSIA – UCRAINA e ISRAELE - PALESTINA

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

influenzare i futuri investimenti relativi alle iniziative immobiliari di sviluppo in portafoglio.

Rischi connessi alla cybersecurity

Per quanto concerne eventuali rischi connessi alla cybersecurity la società è da sempre sensibile alla materia ponendo alta attenzione alle nuove soluzioni e tecnologie di sicurezza informatica. La società non è stata oggetto di attacchi informatici. Svolge una costante attività di controllo ed aggiornamento dei software di sicurezza dell'infrastruttura informatica, con formazione e sensibilizzazione dei dipendenti sulla prevenzione, oltre ad una efficace strategia di backup e disaster recovery.

G NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

La società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore.

Amendments to IFRS 16 - Lease Liability in a Sale and Leaseback

Le modifiche all'IFRS 16 specificano i requisiti che un venditore-locatore utilizza nel determinare la passività per leasing che deriva da una transazione di sale and lease back, per assicurarsi che il venditore – locatore non contabilizzi un'utile od una perdita che si riferisce al diritto d'uso mantenuto dallo stesso.

Amendments to IAS 1 - Classification of Liabilities as Current or Non-current

Le modifiche dello IAS 1 specificano i requisiti per classificare una passività come corrente o non corrente. Le modifiche chiariscono:

Cosa si intende per diritto di postergazione alla scadenza;

Che il diritto di postergazione deve esistere alla chiusura dell'esercizio;

La classificazione non è impattata dalla probabilità con l'entità eserciterà il proprio diritto di postergazione;

Solamente se un derivato implicito in una passività è convertibile è esso stesso uno strumento di capitale la scadenza della passività non ha impatto sulla classificazione.

Inoltre, è stato introdotto un requisito che richiede di dare informativa quando una passività che deriva da un contratto di finanziamento è classificata come non corrente ed il diritto di postergazione dell'entità è subordinato al rispetto di covenants entro dodici mesi.

Supplier Finance Arrangements - Amendments to IAS 7 and IFRS 7

Le modifiche allo IAS 7 Rendiconto Finanziario ed all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative chiariscono le caratteristiche degli accordi di finanziamento per le forniture (Supply finance arrangements) e richiedono di fornire informativa aggiuntiva di tali accordi. I requisiti di informativa introdotti hanno l'intenzione di assistere gli utilizzatori dei bilanci nel comprendere gli effetti degli accordi di finanziamento per le forniture (Supply finance arrangements) sulle passività e flussi di cassa di un'entità e la sua esposizione al rischio di liquidità.

H RISULTATO PER AZIONE

In conformità al disposto dello IAS 33 il risultato base per azione è stato calcolato su base consolidata; pertanto, l'informativa richiesta da tale principio viene fornita nelle note consolidate.

I OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dal I comma, punto 22-bis) del Codice Civile nonché dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e nelle presenti Note (in particolare Nota 32 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

L CONTINUITA' AZIENDALE

Con la definizione della operazione Project Starfighter - intercorsa nel giugno 2023 con il gruppo Lendlease e gli istituti di credito, concernenti i termini e le condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia - il gruppo Risanamento è rimasto responsabile del completamento operativo delle attività di bonifica delle aree e della realizzazione delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

Il tutto a valle dell'attestazione intervenuta in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante – basato sulle linee guida strategiche 2023-2024 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2023) – prevede le seguenti componenti:

- (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter (nelle modalità ivi previste);
- (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallarate e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo);
- (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management; e
- (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura

Con specifico riferimento all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia procedono le attività correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oltre a quelle relative alla bonifica dei terreni. In particolare – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione – sono proseguite tutte le attività operative nel rispetto delle previsioni progettuali dettate dalle esigenze connesse alle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti con i quali la società è costantemente in stretto contatto anche per risolvere problematiche di natura temporale con modalità condivise e volte a consentire il corretto svolgimento dell'evento olimpico. A tale riguardo si ricorda che il Collegio di Vigilanza durante la riunione del 9 febbraio 2024, presenziata da tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti nel progetto, ha concordato con la Segreteria Tecnica sulla necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB ai sensi della quale venissero distinte, anche a livello cronologico e di relativa esecuzione, le attività di bonifica funzionali a consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica e quelle che, invece, sono connesse alle aree da sviluppare dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante “la c.d. Variante 5” è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024; la relativa istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024 e la Variante è stata definitivamente approvata in data 17 dicembre 2024.

Come meglio dettagliato e specificato nell'ambito della Relazione sulla Gestione questo nuovo contesto ha fatto registrare un sensibile ed importante incremento dei costi inerenti le opere di bonifica riconducibili in buona parte a situazioni non dipendenti dalla responsabilità di Risanamento; ciò ha generato conseguentemente la necessità di un confronto tra le parti coinvolte negli accordi Project Starfighter al fine di aggiornare gli stessi identificando le idonee coperture economico finanziarie degli extra costi emersi. A seguito di una articolata negoziazione in data 18 aprile 2025 - in esecuzione del relativo term sheet vincolante sottoscritto

il 7 marzo 2025 - è stato sottoscritto con, inter alios, il fondo MSG Heartbeat (il "Fondo"), l'addendum al Development Framework Agreement del 29 giugno 2023 concernente, tra l'altro, i principali termini e condizioni in base ai quali il Fondo stesso si è formalmente impegnato a mettere a disposizione gli importi necessari per il completamento delle attività di bonifica concernenti la Macrofase 2 (pre olimpica) per massimi aggiuntivi euro 39 milioni, oltre a quelli originariamente previsti dagli accordi; si precisa altresì che complessivamente tali importi allo stato risultano in linea con i costi previsti dal computo metrico estimativo, predisposto nella Variante 5 al POB, ed utilizzato e confermato dall'appaltatore che ha preso in carico l'esecuzione dei lavori con l'addendum al contratto di appalto sottoscritto in data 14 aprile 2025.

Parallelamente il gruppo Risanamento sta proseguendo il processo di valorizzazione degli ulteriori asset in portafoglio (complesso immobiliare sito in via Grosio – Milano e complesso immobiliare sito nel comune di Torri di Quartesolo – Vicenza) nelle modalità precedentemente descritte nel paragrafo 2.3 della Relazione sulla Gestione. Occorre in questo caso evidenziare che con specifico riferimento all'immobile di via Grosio il mancato rilascio del titolo edilizio per l'avvio della riqualificazione prevista sta comportando un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare nonostante le opportunità che oggi offre il mercato milanese.

Tale situazione (che continua a perdurare tenuto anche conto delle problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale di Milano e che è stata monitorata con molta attenzione anche per cogliere eventuali nuove opportunità offerte dal mercato immobiliare) ha indotto la società a modificare il processo di valorizzazione di questa iniziativa accettando una proposta vincolante di acquisto dell'intero complesso immobiliare (soggetta a due diligence) nello stato attuale ed a valori coerenti con quelli peritali nonché con il valore iscritto in bilancio.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2024, pari a circa 9,9 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:

- agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all'iniziativa Milano Santa Giulia e necessarie per lo svolgimento dell'evento olimpico in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e
- agli incassi rivenienti dal Fondo Lendlease MSG Heartbeat come disciplinato dagli accordi Project Starfighter anche alla luce dell'Addendum DFA (in precedenza richiamato) propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche

gli Amministratori hanno verificato l'atteso equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2024 per i 12 mesi successivi all'approvazione del bilancio. Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione "Risk management" della Relazione sulla Gestione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Annuale Esercizio 2024 pur in presenza dell'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla

base del presupposto della continuità aziendale – correlata al rischio di liquidità nel breve e medio termine. Infatti nel breve termine, nonostante i costi della Macrofase 2 dei lavori di bonifica, così come le opere infrastrutturali propedeutiche all’accesso all’area olimpica, trovino sostanziale copertura negli accordi con il Gruppo Lendlease, le previsioni di cassa per i prossimi dodici mesi assumono la realizzazione di flussi da cessione di asset, non ancora finalizzata, da incasso di crediti condizionati alla realizzazione di infrastrutture e da svincolo di importi attualmente in pegno a fronte di garanzie rilasciate. Nel medio termine, invece, permane una significativa incertezza per gli impegni del Gruppo Risanamento successivi ai prossimi dodici mesi, relativi (i) alla copertura della quota di costi dei lavori della Macrofase 3 di competenza di Risanamento (che al netto della contribuzione concordata con il Fondo nell’ambito dell’Amended DFA ammonta a circa 15 milioni di euro) e (ii) al contributo pari a circa 5,3 milioni di euro dovuto da Risanamento a seguito dell’esercizio del diritto di step-in sull’Area Colombo da parte del Developer concordato tra le parti sempre nell’ambito dell’Amended DFA. Sono inoltre stati oggetto di attenta valutazione ai fini dell’adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, anche i sottoelencati elementi di stima e incertezza relativi nello specifico:

- alle stime di costo per lavori di bonifica da effettuarsi successivamente all’evento olimpico (cd macro fase 3), attualmente riflesse nella Variante al POB depositata in data 9 aprile 2025 al Comune di Milano ed in attesa di approvazione. Tuttavia, la stima dei costi rappresentata ed elaborata con il supporto di esperti indipendenti, così come la fattibilità del cronoprogramma, confermata dalla Direzione Lavori, rappresentano, alla data di approvazione dei bilanci d’esercizio e consolidato, la miglior stima disponibile, e sono ritenute ragionevoli e realistiche tenendo anche in conto l’esperienza ad oggi maturata con i lavori in corso. Si ricorda comunque che – come meglio indicato nel paragrafo eventi successivi della Relazione sulla Gestione in cui vengono specificati i termini dell’ Addendum DFA – è prevista la facoltà del Fondo (entro la data del 31 luglio 2025) di subentrare negli impegni contrattuali per l’esecuzione dei lavori di ripristino ambientale relativi alla Macrofase 3 liberando conseguentemente Risanamento da tale obbligazione (“step-in”); in tale caso Risanamento dovrà riconoscere un importo da definire e comunque alternativo a quello sopra indicato per la realizzazione delle opere.
- alle prospettive operative di medio periodo successive alla conclusione delle attività di bonifica e infrastrutturali relative all’area MSG (tenuto anche conto della eventualità di esercizio da parte del Fondo del sopracitato step-in). A seguito del completamento delle opere relative al progetto MSG e della possibile cessione del complesso immobiliare di via Grosio - Milano, si prefigurerebbe la necessità di un aggiornamento del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023.
- equilibrio patrimoniale: alla data di approvazione del bilancio d’esercizio, la perdita realizzata da Risanamento S.p.A. nel 2024 ha sensibilmente ridotto il patrimonio netto della Società portandolo ad euro 5.371.574, integrando pertanto la fattispecie di cui all’art. 2446 del cc. Tuttavia, la Società, nel 2022 aveva deliberato la sospensione delle perdite relative agli esercizi 2020 (di EUR 32.759 migliaia) e 2021 (EUR 5.280 migliaia) ai sensi dell’art. 6, comma 1, del Decreto Legge 23/2020 (convertito con modifiche alla L. 40/2020, come sostituito dall’art. 1, comma 266, L. 178/2020) e L. 15/2022 (che ha esteso anche al 2021 la possibilità di sterilizzazione). La copertura di tali perdite è pertanto rinviata entro il quinto esercizio successivo rispetto a quello in cui tali perdite sono emerse, con prospettive incerte, per quanto sopra descritto ed unitamente a quanto

indicato nel paragrafo “Evoluzione prevedibile della gestione” della Relazione sulla Gestione, sulla capacità di Risanamento di generare proventi sufficienti al loro ripianamento ovvero di ottenere una copertura delle perdite stesse ai sensi di legge.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita” presentano la seguente composizione:

	31/12/2023	Incrementi	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	31/12/2024
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	69	35	(50)			54
TOTALE	69	35	(50)			54

La voce si riferisce a licenze software; gli incrementi dell'esercizio sono anch'esse relative all'acquisto di nuove licenze software; il costo storico è pari a euro 375 mila con un fondo ammortamento di euro 321 mila.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

Nel precedente esercizio gli “immobili di proprietà” (Cittadella), erano valorizzati a 8.400 migliaia di euro e rappresentavano la sede legale ed operativa del Gruppo Risanamento.

Si ricorda infatti che, in ossequio agli accordi previsti nell'Operazione “Project Starfighter”, nel corso del 2023 sono stati costituiti diritti di superficie sui fabbricati che componevano gli “immobili di proprietà” per euro 8.400 migliaia di euro, sospensivamente condizionati all'avvenuta demolizione degli stessi.

Nel corso del quarto trimestre del 2024 si sono completate le attività di demolizione e la nuda proprietà del terreno, il cui valore è di 8.400 migliaia di euro, è stata riclassificata tra le “rimanenze”.

La sede legale ed operativa del Gruppo Risanamento, come già indicato nella Relazione sulla Gestione, si è trasferita in via Nervesa, 21 in Milano.

NOTA 3 – ALTRI BENI

La voce, pari a 3.785 migliaia di euro (contro le 671 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), è composta da “altri beni” per 1.669 migliaia di euro (contro le 560 migliaia del precedente esercizio) e da “diritti d'uso” per 2.116 migliaia di euro (contro le 111 migliaia del precedente

esercizio).

Di seguito si rappresentano i valori suddivisi tra “*altri beni*” e “*diritti d’uso*”:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e	Valore netto
Altri beni	2.332	663	1.669	2.657	2.097	560
Immob. in corso e acconti	0	0	0	3.780	3.780	0
TOTALE ALTRI BENI	2.332	663	1.669	10.217	9.657	560

	31/12/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e	Valore netto
Diritti d'uso fabbricati	2.028	63	1.965	0	0	0
Diritti d'uso altri beni	320	169	151	237	126	111
TOTALE DIRITTI D'USO	2.348	232	2.116	237	126	111

Le variazioni intervenute nel 2024 sono state le seguenti:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2024
Altri beni	560	1.319	(15)	(195)	1.669
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0
TOTALE ALTRI BENI	560	1.319	(15)	(195)	1.669
Diritti d'uso fabbricati	0	2.028	0	(63)	1.965
Diritti d'uso altri beni	111	137	(33)	(64)	151
TOTALE DIRITTI D'USO	111	2.165	(33)	(127)	2.116
TOTALE ALTRI BENI E DIRITTI D'USO	671	3.484	(48)	(322)	3.785

I “*diritti d’uso fabbricati*” sono sorti nel corso dell’esercizio e si riferiscono al “right of use” della nuova sede legale ed operativa presa in locazione e contabilizzata secondo il principio contabile IFRS 16.

Tra gli “*altri beni*” si evidenzia un incremento che è quasi esclusivamente imputabile ai costi sostenuti per la sistemazione e l’arredo dei nuovi uffici (leasehold improvements).

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

NOTA 4 – PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE

La composizione di tale posta è evidenziata nella tabella di seguito riportata:

	Costo storico	Svalutazioni e ripristini di valore	Valore Netto
Valori all'inizio dell'esercizio	485.925	(463.865)	22.060
Incrementi dell'esercizio	690	135	825
Decrementi dell'esercizio	-	(915)	(915)
Saldo al 31.12.2024	486.615	(464.645)	21.970

La tabella seguente rappresenta la composizione e la movimentazione delle Partecipazioni in imprese controllate:

Imprese Controllate	Totali al 31/12/2023		Movimenti 2024			
	Costo Storico	Fondo Svalutaz.	Valore Netto	Increment.	Decrem.	Valore netto
Immobiliare Cascina Rubina Srl	192.771	(190.932)	1.839	2.329		4.303
RI. Rental Srl	29.668	(11.980)	17.688			17.278
Risanamento Europa Srl	134.708	(133.136)	1.572		(1.572)	0
Sviluppo Comparto 3 Srl	128.574	(127.817)	757		(757)	0
MSG Comparto Secondo Srl	50	0	50			50
RI Infrastrutture Srl	127	0	127	650		272
RI Ambiente Srl	27	0	27			27
RI Immobiliare Uno Srl	0	0	0	20		20
RI Immobiliare Due Srl	0	0	0	20		20
Totale Imprese Controllate	485.925	(463.865)	22.060	3.019	(2.329)	21.970

Nel corso del mese di giugno 2024 sono state costituite le società RI Immobiliare Uno S.r.l. e RI Immobiliare Due S.r.l.

Nel corso del mese di dicembre 2024 le società Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l. sono state fuse per incorporazione nella società Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Si segnala tra gli *incrementi* la ricapitalizzazione della controllata RI Infrastrutture S.r.l. per 650 migliaia di euro.

Di seguito si forniscono i dati relativi agli ultimi bilanci civilistici dalle partecipate:

Imprese Controllate	% Possesso	Capitale Sociale	Cap. Soc. di pertinenza	Data ultimo Bilancio approvato	Patrimonio Netto (incluso risultato esercizio)	Utile (perdita) di esercizio
RI Immobiliare Uno S.r.l. Sede Legale: Via Nervesa, 21 Milano	100%	20	20	31-dic-24	20	0
RI Immobiliare Due S.r.l. Sede Legale: Via Nervesa, 21 Milano	100%	20	20	31-dic-24	20	0
RI. Rental S.r.l. Sede Legale: Via Nervesa, 21 Milano	100%	10	10	31-dic-24	13.459	(1.011)
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. Sede Legale: Via Nervesa, 21 Milano	100%	10	10	31-dic-24	4.303	91
MSG Comparto Secondo S.r.l. Sede Legale: Via Nervesa, 21 Milano	100%	50	50	31-dic-24	43	(1)
RI Infrastrutture S.r.l. Sede Legale: Via Nervesa, 21 Milano	100%	20	20	31-dic-24	275	(421)
RI Ambiente S.r.l. Sede Legale: Via Nervesa, 21 Milano	100%	20	20	31-dic-24	632	355

Il confronto del valore di carico delle partecipazioni in società controllate con il rispettivo patrimonio netto pro-quota, risultante dai bilanci al 31 dicembre 2024, operate le rettifiche richieste dai principi di redazione del bilancio consolidato, è il seguente:

Partecipazione in imprese controllate	%	Valore di bilancio	Patrim. netto pro-quota	Differenza
Immobiliare Cascina Rubina Srl	100	4.303	4.303	0
RI. Rental Srl	100	17.278	16.473	(805)
MSG Comparto Secondo Srl	100	50	43	(7)
RI Infrastrutture Srl	100	272	275	3
RI Ambiente Srl	100	27	632	605
RI Immobiliare Uno Srl	100	20	20	0
RI Immobiliare Due Srl	100	20	20	0
Totale Imprese Controllate		21.970	21.766	(204)

In prima analisi si ribadisce che la metodologia adottata per la valutazione della congruità del valore di carico delle partecipazioni in società controllate volta a identificare l'eventuale presenza di perdite di valore, prevede l'ottenimento ogni anno da soggetti terzi indipendenti,

operatori “leader” nel proprio settore, di perizie relative al valore di mercato delle aree, delle iniziative e degli immobili di proprietà di ciascuna società del Gruppo alla data di chiusura dell’esercizio. Comunque, in presenza di sottoscrizioni di contratti preliminari di vendita vincolanti (come nel caso della nuda proprietà dell’area di Milano Santa Giulia) e di concessioni di opzioni call per la vendita di fabbricati, il valore di cessione ivi indicato assume valenza quale valore di mercato.

I suddetti valori di mercato riflettono gli eventuali maggiori valori allocati in sede di acquisizione, al netto dei relativi effetti fiscali, e supportano il valore delle singole controllate al fine di identificare il valore corrente del “Patrimonio netto”.

Quindi, nel caso in cui risulti un eventuale valore di carico superiore al patrimonio netto rettificato sopra descritto, la Società provvede alla svalutazione per perdita di valore; quando vengono meno i motivi delle svalutazioni effettuate, le partecipazioni sono rivalutate nei limiti delle svalutazioni apportate negli esercizi precedenti.

Si ricorda inoltre che il Gruppo nella redazione del presente Bilancio ha fatto redigere nuove perizie da valutatori di primario standing, relative al proprio patrimonio immobiliare.

L’analisi dettagliata della movimentazione del valore delle partecipazioni dell’esercizio 2024 è indicata nell’apposita tabella esposta nelle pagine precedenti.

NOTA 5 – TITOLI E PARTECIPAZIONI VALUTATE SECONDO IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

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

NOTA 6 – CREDITI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti finanziari verso imprese controllate	8.675	7.947	728
TOTALE	8.675	7.947	728

I “*crediti finanziari verso imprese controllate*” si riferiscono a finanziamenti fruttiferi erogati alle società controllate e regolati a condizioni di mercato.

Tali finanziamenti sono stati principalmente erogati alla controllata RI Rental S.r.l. (per finanziare lo sviluppo dell’iniziativa immobiliare di Milano via Grosio) ed alla controllata RI Ambiente S.r.l. (per finanziare le attività di ripristino ambientale sull’iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia)

NOTA 7 – CREDITI VARI ED ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 4.846 migliaia di euro (contro le 2.342 migliaia di euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono a (i) crediti opportunamente attualizzati verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” (pari a 4,4 milioni di euro) relativi a riaddebiti di costi sostenuti dal Gruppo a vantaggio dell’iniziativa Milano Santa Giulia che saranno oggetto di rimborso nel corso del secondo semestre 2026 (ii) depositi cauzionale per 0,4 milioni di euro.

NOTA 8 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

Le attività nette per imposte anticipate e differite sono così composte:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Attività per imposte anticipate	2.095	2.095	-
Passività per imposte differite	(3.940)	(3.941)	(1)
TOTALE	(1.845)	(1.846)	(1)

La tabella seguente espone la composizione delle imposte anticipate e differite classificate per natura:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	(1.869)			(1.869)
Capitalizzazione oneri finanziari	439			439
Plusvalori a tassazione differita	3.467			3.467
Attualizzazioni altri e minori	(191)	(1)		(192)
TOTALE	1.846	(1)		1.845

I saldi sono in linea con il 31 dicembre 2023.

Si precisa infine che l’ammontare delle perdite riportabili (al 31 dicembre 2024), su cui non sono state stanziare imposte anticipate, è pari a circa 525 milioni di euro.

NOTA 9 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Il saldo di tale voce è indicato nella tabella seguente:

	31/12/2023	Riclassifiche	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Prodotti in corso di lavorazione	62.714	8.400			71.114
Prodotti finiti e merci	15.300				15.300
Totale	78.014	8.400	0	0	86.414

Tra gli *incrementi* si segnala la riclassifica – per 8.400 migliaia di euro – dei terreni sui quali vi erano i fabbricati facenti parte del complesso immobiliare denominato la “Cittadella” oggetto di demolizione nel corso del quarto trimestre del presente esercizio (vedi Nota 2 per maggiori dettagli)

I “*prodotti in corso di lavorazione*” sono composti dalla quota residua di nuda proprietà sui terreni connessi all’iniziativa Milano Santa Giulia (per un valore di 71.114 migliaia di euro – comprensivo di 8.400 migliaia di euro riclassificati come meglio descritto nel paragrafo precedente) sui quali è stato stipulato un contratto preliminare di vendita vincolante a favore del Fondo “Lendlease MSG Heartbeat” nell’ambito del perfezionamento dell’operazione Starfighter avvenuta nel corso del mese di giugno 2023.

La posta “*prodotti finiti e merci*” è relativa all’immobile sito in Torri del Quartesolo. Il valore di mercato determinato dalla perizia di un esperto indipendente sull’immobile di Torri del Quartesolo ammonta, al 31 dicembre 2024, a 16 milioni di euro.

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

Livello 1 – se l’attività o passività è quotata in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;

Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all’azienda.

L’immobile di Torri del Quartesolo è classificato nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate per la determinazione del *fair value* fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell’edificio sia a causa delle caratteristiche/location del fabbricato per il quale non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato.

L’iniziativa di sviluppo “Milano Santa Giulia” è classificata nel Livello gerarchico 2 in quanto oggetto di contratto preliminare di compravendita vincolante.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.5 “valutazione patrimonio immobiliare” ulteriori dettagli.

NOTA 10 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti verso clienti	4.142	5.838	(1.696)
Crediti verso controllate	4.629	1.522	3.107
Crediti tributari e altri	2.975	521	2.454
TOTALE	11.746	7.881	3.865

I “*crediti verso clienti*” sono esposti al netto di un fondo svalutazione crediti di 282 migliaia di euro; le posizioni verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” e EVD Milan 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.

Il fondo svalutazione crediti non si è movimentato nel periodo.

Si ritiene che il valore contabile dei Crediti commerciali approssimi il loro fair value.

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

	31/12/2024	31/12/2023
Non scaduti	2.475	3.787
Scaduti da meno di 30 giorni		1.800
Scaduti da 30 a 60 giorni	1.662	6
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	5	245
TOTALE	4.142	5.838

I “*crediti verso controllate*” accolgono i saldi dalle stesse trasferiti per le procedure di “IVA di gruppo” e di “Consolidato fiscale” alla Risanamento S.p.A. in qualità di controllante.

Sono inoltre ricompresi i crediti dovuti a normali rapporti di natura commerciale di fornitura di prestazioni, sia professionali che di supporto, erogati a normali condizioni di mercato, oltre a riaddebiti di costi sulla base dei contratti infragruppo in essere tra le parti.

La posta “*crediti tributari e altri*” è quasi principalmente composta (2.773 migliaia di euro) da crediti per IVA.

NOTA 11 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano a 16.153 migliaia di euro (di cui euro 7.971 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 38 – Rapporti con parti correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 7,2 milioni di euro di cui euro 6 milioni sono stati vincolati a controgaranzia delle fidejussioni emesse da Unipol Sai, 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.

Si ricorda infine che tale posta comprende anche euro 4 mila di cassa.

NOTA 12 – ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Tale posta, pari a 450 migliaia di euro, ricomprende il valore dell'opera d'arte "Sfera di San Leo" ideata da Arnaldo Pomodoro; tale opera che negli esercizi precedenti era stata svalutata di 1.100 migliaia di euro è stata oggetto di un'ulteriore svalutazione nel corso del 2024, per 1.450 migliaia di euro, per adeguare il valore contabile al presumibile valore di realizzo.

NOTA 13 - PATRIMONIO NETTO

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

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

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

NATURA E DESCRIZIONE	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo degli Coper. perdite	Altro
Capitale	107.690			90.262	
Riserve di capitale					
- avanzo di fusione	(28.892)	A B C			
Riserve di Utili					
- utili / perdite a nuovo	(26.141)	A B C			
Strumenti rappresentativi del PN	0	A B			
Totale	52.657			90.262	
Quota non distribuibile			0		
Residuo distribuibile			0		

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

Gli utili di esercizio e/o riserve sono distribuibili non essendo state operate deduzioni extracontabili ai sensi dell’art. 109, 4° comma, lett. b) del TUIR.

In applicazione di quanto previsto dall’art. 172 comma 5 (già art.123 comma 4) del DPR 917/86, che disciplina il passaggio dalla incorporata all’incorporante dei fondi in sospensione di

imposta, prevedendo la ricostituzione di dette poste nel bilancio di quest'ultima, si precisa che nel capitale di Risanamento S.p.A. sono idealmente comprese le seguenti quote di Riserve di rivalutazione già presenti nel Patrimonio netto della Società:

Riserva di rivalutazione Legge 11.2.1952 n. 74: euro 6.516.227
 Riserva di rivalutazione Legge 2.12.1975 n. 576: euro 2.849.417
 Riserva di rivalutazione Legge 19.3.1983 n. 72: euro 6.787.656
 Riserva di rivalutazione Legge 30.12.1991 n. 413: euro 29.060.697

Come indicato nel Decreto-legge dell'8 aprile 2020 n° 23, all'articolo 6 comma 4, si inserisce il prospetto che evidenzia la stratificazione temporale delle perdite maturate negli esercizi:

DESCRIZIONE	Importo
Capitale Sociale	107.690
perdita anno 2020	(32.760)
perdita anno 2021	(5.280)
riserva fusione 2023	(28.892)
utile anno 2023	11.899
perdita anno 2024	(47.285)
Patrimonio Netto 31.12.24	5.372

Si segnala che tali risultati sono maturati nel corso dei rispettivi esercizi e sono stati portati a nuovo.

NOTA 14 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Il saldo pari a 1.976 migliaia di euro (contro le 65 migliaia di euro del precedente esercizio) è così composto:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti verso banche	-	-	-
Passività per locazioni finanziarie	1.976	65	1.911
TOTALE	1.976	65	1.911

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 1.976 migliaia di euro (contro i 65 mila euro al 31 dicembre 2023), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'incremento si riferisce al debito correlato ai diritti d'uso del fabbricato che, nel corso del quarto trimestre dell'esercizio, è divenuto la nuova sede legale ed operativa del Gruppo Risanamento.

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

NOTA 15 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione dell'esercizio è stata la seguente:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo iniziale	2.265	1.795
Variazione da fusione		224
Accantonamento del periodo	184	164
Utilizzi del periodo	(651)	(21)
Attualizzazione	3	103
Saldo finale	1.801	2.265

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

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata *Project Unit Credit Cost* adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2023.

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

Ipotesi economico - finanziarie	
Tasso annuo di attualizzazione	3,61%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo di incremento TFR	3,00%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

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

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

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

NOTA 16 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Sono così dettagliati:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	39.290	32.300	(25.470)	46.120
Altri fondi	8.010		(64)	7.946
TOTALE	47.300	32.300	(25.534)	54.066

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” che ammonta a 46.120 migliaia di euro.

Con riferimento a tale area si ricorda che l’attività di ripristino ambientale è iniziata nel corso del 2021 e in data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal POB approvato e relativa al cosiddetto “Lotto Arena” (ovvero il lotto ceduto ad EDV Milan Srl e sul quale quest’ultima sta costruendo il nuovo PalaItalia); in data 23 ottobre 2023 è stata invece rilasciata la Certificazione di Avvenuta Bonifica relativa all’area su cui è prevista la realizzazione della struttura di vendita commerciale a servizio del nuovo quartiere. Nel corso del primo semestre 2024 sono proseguite le attività di bonifica sugli altri lotti sotto la supervisione degli Enti preposti ed il presidio costante da parte di ARPA. In particolare, nel mese di giugno 2024 si sono conclusi i lavori relativi alle aree attigue al lotto Arena (per le quali si è ottenuto il Certificato di Avvenuta Bonifica in data 1° ottobre 2024) sulle quali sarà realizzata la viabilità principale del nuovo quartiere e nel mese di agosto si sono concluse le attività di bonifica riguardanti le aree in cui è previsto l’insediamento commerciale di Esselunga (anche per queste si è ottenuto il Certificato di Avvenuta Bonifica in data 4 dicembre 2024).

Si evidenzia altresì che rispetto al cronoprogramma originario delle attività di bonifica allegato alla convenzione attuativa del giugno 2022 sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo nella realizzazione delle opere di bonifica dovuti (i) alle autorizzazioni relative all’impianto di trattamento dei materiali inquinanti (anche detto impianto di soil washing) di competenza del terzo appaltatore; (ii) al ritrovamento in situ di materiale contenente amianto e (iii) alle necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell’Architetto Mario Cucinella.

Più nel dettaglio - nel contesto della procedura amministrativa di rinnovo dell’autorizzazione relativa all’impianto di soil washing (avviata dall’appaltatore predetto e sotto l’esclusiva competenza del medesimo) - è stato formulato da un ente locale coinvolto nel relativo procedimento un interpello al Ministero dell’Ambiente e della Sicurezza Energetica in merito al recupero di alcune tipologie di materiale inquinante trattate dall’impianto di soil washing. In conseguenza di tale interpello, il procedimento amministrativo sopra menzionato è stato più lungo e complesso di quanto originariamente previsto. Inoltre, a conclusione del medesimo procedimento, le autorità pubbliche hanno previsto che - diversamente da quanto indicato nel POB approvato - le predette tipologie di materiale inquinante non potessero essere recuperate attraverso l’impianto di soil washing, ma dovessero invece essere smaltite in discarica. Tali circostanze non hanno consentito il regolare svolgimento delle relative attività di bonifica in conformità al POB approvato e secondo il relativo cronoprogramma.

Si precisa inoltre che il piano di caratterizzazione ambientale dell’area Milano Santa Giulia

sottostante il POB originario approvato dagli Enti preposti nel 2021 non aveva riscontrato la presenza di materiale contenente amianto. Solo in sede di attuazione delle opere di bonifica è stata individuata nel materiale scavato la presenza di tale contaminante, dapprima (anno 2022) nel lotto c.d. Arena e successivamente anche nei lotti attualmente in lavorazione.

La gestione di tale materiale, obbligatoria ex lege, comporta lavorazioni specifiche, ai sensi e nel rispetto della normativa ambientale di settore, che hanno generato ulteriori ritardi e non hanno consentito di mantenere il rispetto delle tempistiche inizialmente previste.

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

Più in particolare, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024, presenziata da tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti nel progetto, ha preso atto della situazione concordando con la Segreteria Tecnica sulla necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB ai sensi della quale vengono distinte, anche a livello cronologico e di relativa esecuzione, le attività di bonifica funzionali a consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica e quelle che, invece, sono connesse alle aree da sviluppare dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante “la c.d. Variante 5” è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024; la relativa istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024 e la Variante è stata definitivamente approvata in data 17 dicembre 2024.

Sotto il profilo strettamente operativo in conseguenza del delineato scenario olimpico e post olimpico la Variante 5 ha dovuto prevedere la anticipata rimozione dell'impianto di soil washing. In particolare, il menzionato impianto era infatti ubicato su parte dell'area interessata, previa bonifica della stessa, dalla realizzazione di talune opere infrastrutturali olimpiche (da realizzare a cura di Risanamento quale committente, a partire da maggio 2025) e di talune opere di urbanizzazione (da realizzare a cura del Fondo). A tale riguardo si fa presente che il POB originariamente approvato prevedeva l'utilizzo dell'impianto di soil washing fino a tutto il mese di ottobre 2024. Nel novembre 2023, durante una serie di riunioni tecniche convocate dal Comune di Milano per coordinare le attività relative alle suddette opere di urbanizzazione da realizzare per consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica, è stato presentato dal Fondo il cronoprogramma relativo, inter alia, alle opere di urbanizzazione di sua competenza, il cui rispetto implicava la necessità di rimuovere il suddetto impianto a partire da marzo 2024 per garantire la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione da parte del Fondo entro i termini previsti per lo svolgimento dell'evento olimpico. In conseguenza di quanto precede, Risanamento ha provveduto alla rimozione dell'impianto di soil washing nel rispetto delle tempistiche indicate. Nel mese di agosto 2024, il Fondo ha comunicato di aver attivato la procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di sua competenza. Tali eventi sopraggiunti al piano originale hanno comportato una serie di costi aggiuntivi.

Da ultimo si ricorda – come già anticipato ed illustrato anche nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata e nel Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2024 - che con riferimento alle attività di bonifica successive all'evento olimpico sono state effettuate attività di scouting necessarie per la miglior definizione delle attività di bonifica. Gli esiti di tali attività hanno permesso, ai consulenti del Gruppo, di redigere la relazione tecnica afferente una stima dei costi di bonifica della fase post olimpica (Variante 7 / Macrofase 3), ad eccezione di un lotto minore (cosiddetto PZC) che, avendo la necessità di essere oggetto di nuove attività di

caratterizzazione, alla data del bilancio è stato stimato sulla base delle ultime ipotesi di costo disponibili (Piano Operativo di Bonifica originario del 2021).

Da tale relazione tecnica si evince (i) la presenza di materiale contenente amianto anche nelle aree facenti parte della Macrofase 3 (ii) un maggior quantitativo di volumi di terreno da trattare e spostare rispetto a quanto previsto dal POB originario. Tali nuove informazioni comportano un sostanziale incremento della stima dei costi originariamente preventivati anche sulla Macrofase 3.

Si precisa altresì che la Variante 5 include, tra le altre, le necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella presentato dal Fondo e approvato nel dicembre 2023 dall'amministrazione comunale; a tal riguardo si ricorda che, ai termini e alle condizioni di cui agli accordi Project Starfighter, i costi derivanti dagli adeguamenti al progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella sono a carico del Fondo.

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione di tutte le articolate tematiche esposte ed alla nuova complessa situazione verificatasi in un breve arco temporale a valle della sottoscrizione degli accordi Project Starfighter la società ha provveduto ad avviare già dal mese di settembre 2024 un confronto con tutte le parti interessate al fine di individuare le opportune soluzioni da perseguire anche mediante integrazioni dei suddetti accordi.

In tale contesto si ricorda che la rendicontazione semestrale approvata in data 29 luglio 2024 ha evidenziato l'effettuazione di un primo accantonamento per adeguare il fondo rischi a un valore che rappresentasse la miglior stima allora possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla quantificazione dei costi di bonifica della fase post olimpica anche a seguito delle attività di approfondimento da effettuare (Variante 7 / Macrofase 3) e (ii) dell'attività di confronto in merito agli accordi Project Starfighter (e della relativa eventuale revisione dei medesimi).

Con riferimento a quest'ultimo punto il suddetto confronto con tutte le parti interessate si è protratto e concluso con il perfezionamento di un term sheet vincolante sottoscritto nel mese di marzo 2025 al quale ha fatto seguito la sottoscrizione in data 18 aprile 2025 del definitivo documento denominato Addendum al DFA; tale addendum – come meglio descritto nel paragrafo 3.18 della Relazione sulla gestione – prevede che:

- (iv) Risanamento proseguirà (quale committente attraverso terzi appaltatori) le residuali attività di bonifica dell'area Milano Santa Giulia legate all'evento olimpico e la realizzazione di talune opere infrastrutturali c.d. olimpiche; e
- (v) gli importi necessari per il completamento delle suddette attività di bonifica per massimi aggiuntivi euro 39 milioni – oltre a quelli originariamente previsti dagli accordi del 2023 quantificati in circa 10 milioni di euro – saranno messi a disposizione di Risanamento da parte del Fondo a stato avanzamento lavori;
- (vi) con riferimento alle attività di bonifica post olimpica (Macrofase 3) il Fondo, oltre a quanto già previsto dagli accordi originari (garanzia pari a 20 milioni di euro), metterà a disposizione di Risanamento ulteriori importi per circa 16 milioni di euro aggiuntivi.

Pertanto tenuto conto (i) della relazione tecnica inerente la fase post olimpica (Variante 7 / Macrofase 3) che evidenzia un sostanziale incremento dell'originaria stima dei costi di bonifica

a finire nonché (ii) degli effetti derivanti dalla sottoscrizione dell'Addendum al DFA in precedenza richiamati (iii) delle garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter per un importo pari a 20 milioni di euro, il fondo al 31 dicembre 2024 è stato integrato con un accantonamento di euro 32,3 milioni, di cui euro 17,3 milioni già contabilizzato nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata.

Conseguentemente il fondo risultante al 31 dicembre 2024 unitamente agli importi aggiuntivi messi a disposizione dal Fondo ai sensi dell'Addendum e pari complessivamente a 55 milioni di euro e a quelli originariamente previsti dagli accordi del 2023 pari complessivamente a 30 milioni di euro allo stato coprono l'onere complessivo stimato per la conclusione delle attività di ripristino ambientale quantificato in circa 115 milioni di euro.

A fronte di tale integrazione, il fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia rappresenta la migliore stima disponibile, elaborata sulla base delle ipotesi di costi a finire contenute nelle Varianti al POB, che riflettono sia le analisi e le risultanze dei lavori svolti fino ad oggi, sia le varianti richieste dai terzi interessati alle opere, al netto dei costi assunti dal Fondo Lendlease nell'ambito dell'Amended DFA. Tuttavia, eventuali ritardi rispetto al nuovo cronoprogramma — che finora si è rivelato caratterizzato da elevata imprevedibilità — così come l'eventuale necessità di interventi aggiuntivi, o con modalità differenti, rispetto a quelli già previsti nelle Varianti, rendono il processo di valutazione del fondo particolarmente complesso. Tali fattori di imprevedibilità potrebbero comportare ulteriori incrementi dei costi a finire, i quali, in conformità a quanto previsto dall'Addendum al DFA, rimarrebbero interamente a carico del Gruppo Risanamento.

Si segnala altresì che l'Addendum al DFA, come ampiamente descritto nel paragrafo 3.18 della Relazione sulla Gestione, prevede la possibilità da parte del Fondo (entro la data del 31 luglio 2025) di subentrare negli impegni contrattuali per l'esecuzione dei lavori di ripristino ambientale relativi alla Macrofase 3 liberando conseguentemente Risanamento da tale obbligazione a fronte di un onere da definire e che dovrebbe, a termini di contratto, non eccedere la quota di costi a carico di Risanamento già accantonati in bilancio.

Si precisa che l'accantonamento complessivo effettuato nel corso dell'esercizio 2024 (pari a 32,3 milioni di euro) comprende, per 3,3 milioni di euro, anche i costi per le attività di bonifica/demolizione di aree periferiche all'iniziativa Milano Santa Giulia che sono stati rilasciati nel corso del secondo semestre 2024 a seguito dell'ultimazione dei rispettivi lavori.

Infine si segnala che il “fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia” che al 31 dicembre 2024 ammonta a complessivi 46,1 comprende anche una quota pari a 12,5 milioni di euro (come nel precedente esercizio) relativa a future attività di bonifica connesse all'iniziativa Milano Santa Giulia ma non ricomprese nel perimetro Project Starfighter.

Tra gli “altri fondi” si segnalano decrementi per il rigiro a conto economico di fondi per 65 migliaia di euro per i quali sono venuti a meno i rischi ad essi connessi.

Tale voce accoglie principalmente la quota di competenza di Risanamento dei costi a finire per la realizzazione delle opere infrastrutturali connesse all'area Milano Santa Giulia come previsto dagli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter

Infatti come già ampiamente rappresentato, Risanamento nello specifico dovrà realizzare entro le olimpiadi di Milano-Cortina 2026 lo svincolo di Mecenate e la via Toledo, e successivamente all'evento olimpico la via Diagonale e la Tramvia.

I costi a finire stimati di tali opere ammontano a circa 105 milioni di euro e trovano allo stato totale copertura dalle risorse messe a disposizione dal Fondo e da Risanamento in ossequio agli accordi sottoscritti nel giugno 2023 unitamente a quelle dovute dal costruttore dell'Arena ai sensi della vigente Convenzione.

NOTA 17 – PASSIVITA’ FINANZIARIE CORRENTI

Il saldo pari a 5.890 migliaia di euro (di cui 5.532 migliaia in essere con parti correlate) contro le 4.340 migliaia di euro del precedente esercizio è così composto:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti verso banche	614	0	614
Passività per locazioni finanziarie	154	45	109
Debiti verso imprese controllate	5.122	4.294	828
TOTALE	5.890	4.340	1.550

Il valore dei “*debiti verso banche correnti*” si riferisce esclusivamente a debiti verso istituti di credito per commissioni su garanzie fidejussorie.

Le “*passività per locazioni finanziarie*”, pari a 154 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.

I “*debiti verso imprese controllate*” si riferiscono a finanziamenti (sotto forma di conti correnti di corrispondenza) contrattualmente regolati alle condizioni di mercato applicate al Gruppo come indicato nella Nota 38 (Rapporti con parti correlate). Il saldo si è lievemente incrementato rispetto a quello del precedente esercizio.

Le garanzie prestate sono indicate nei conti d’ordine alla Nota 21 cui si rimanda.

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi “I risultati della Capogruppo Risanamento S.p.A.” e “Informazioni sugli strumenti finanziari” ai quali si rimanda.

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l’indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti 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).

	euro/000	31/12/24	31/12/23	31/12/22
A. Disponibilità liquide		4	3	3
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		16.149	49.898	2.464
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	16.153	49.901	2.467
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		5.736	4.294	436.954
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		154	46	21
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	5.890	4.340	436.975
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(10.264)	(45.561)	434.508
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	36.659
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		1.976	65	11
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	1.976	65	36.670
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(8.287)	(45.496)	471.178

NOTA 18 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 789 migliaia di euro (contro le 3.230 migliaia di euro al 31 dicembre 2023), è principalmente composta dal debito per Irap per circa 500 migliaia di euro.

NOTA 19 – DEBITI COMMERCIALI, PER IMPOSTE, VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Si incrementano, nel complesso, di 14.873 migliaia di euro e sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023
Caparre e acconti	49.771	44.648
Debiti verso fornitori	15.098	14.098
Debiti commerciali	64.869	58.746
Verso imprese controllate	16.290	7.652
Verso parti correlate	679	671
Debiti verso parti correlate	16.969	8.323
Debiti verso istituti di previdenza	320	317
Altre passività correnti	295	195
Debiti vari ed altre passività correnti	615	511
TOTALE	82.453	67.580

- la posta “*caparre e acconti*” che è interamente relativa al saldo residuo, al 31 dicembre 2024, di acconti fatturati al Fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” a valle degli accordi sottoscritti nell’ambito della operazione Project Starfighter sulla cessione della residua quota di nuda proprietà delle aree di Milano Santa Giulia – il cui prezzo è pari a circa 71,1 milioni di euro.

- la posta dei “*debiti verso fornitori*”, ricomprende un debito, sorto a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter e maturato verso Lendlease MSG North S.r.l. pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'Area Santa Giulia.

NOTA 20 – STRUMENTI FINANZIARI

Alla data della presente relazione Risanamento S.p.A. non ha emesso strumenti finanziari.

NOTA 21 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

Sono stati costituiti conti correnti in pegno a favore di UnipolSai (i) per 6 milioni di euro, quale controgaranzia alle fidejussioni emesse in ossequio alla Variante urbanistica dell'area Milano Santa Giulia (ii) per 1 milione di euro, quale controgaranzia ad una fidejussione connessa con le opere di ripristino ambientale dell'area Milano Santa Giulia.

NOTA 22 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle di Risanamento S.p.A., o con Risanamento S.p.A. in qualità di coobbligato, sono complessivamente pari a 191.902 migliaia di euro (contro 146.550 migliaia di euro del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- 186.424 migliaia di euro (di cui 27.220 migliaia di euro emesse da parti correlate) contro le 146.509 migliaia di euro del precedente esercizio sono relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia; l'incremento è connesso all'emissione, da parte di terzi, di nuove fidejussioni a garanzia delle opere di ripristino ambientale sull'iniziativa Milano Santa Giulia.
- 5.478 migliaia di euro, contro 41 migliaia di euro del precedente esercizio, relative a garanzie e controgaranzie, emesse da terzi, in materia di Iva di Gruppo; l'incremento si riferisce alle nuove fidejussioni in materia di Iva emesse da terzi nel corso del presente esercizio.

Si fa presente che con riferimento alle garanzie rilasciate a favore del Comune di Milano in ossequio alla Convenzione in essere per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione e, tenuto conto dei ritardi ad oggi accumulati per cause comunque non imputabili a Risanamento, si ritiene che allo stato, anche sulla base di pareri legali, non si ravvedono condizioni che possano comportare un rischio di escussione delle sopracitate fidejussioni.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO

NOTA 23 – RICAVI

Il saldo al 31 dicembre 2024 è pari a 1.848 migliaia di euro ed è così composto:

	31/12/2024	31/12/2023
Affitti	19	221
Vendita di immobili		35
Vendita aree		595.284
Prestazioni di servizi	1.829	53
TOTALE RICAVI	1.848	595.593

I ricavi relativi agli “*affitti*” sono relativi ad alcuni spazi dell’immobile denominato Cittadella concessi in locazione.

Si ricorda che – nel precedente esercizio – i ricavi afferenti “*vendita aree*” erano riconducibili (i) al prezzo della costituzione dei diritti di superficie, pari a 566.469 migliaia di euro, sull’area dell’iniziativa Milano Santa Giulia come disciplinato nel Project Starfighter (ii) dal prezzo di cessione, pari a 20.000 migliaia di euro, della piena proprietà della porzione di terreno sul quale verrà realizzata l’Arena (iii) al prezzo di cessione, pari a 8.814 migliaia di euro, della nuda proprietà di un lotto dell’iniziativa Milano Santa Giulia.

Infine, i ricavi per “*prestazioni di servizi*” per 1.829 migliaia di euro contro i 53 mila del 2023 si riferiscono al corrispettivo contrattualmente riconosciuto da società controllate per i servizi tecnici, contabili, finanziari e fiscali resi dalla struttura.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 33 “Informativa di settore”.

NOTA 24 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta a 325 migliaia di euro (contro le 6.240 migliaia di euro dell’esercizio 2023); Si ricorda che, nel precedente anno, in tale posta è stato contabilizzato il ricavo non ricorrente relativo ad un contributo “una tantum” riconosciuto dal fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” per la realizzazione delle attività di bonifica dell’area Milano Santa Giulia – pari a circa 5,5 milioni di euro – maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter.

In dettaglio gli “*altri proventi*” sono composti da (i) ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari (131 mila euro) e (ii) proventi diversi (194 mila euro).

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 33 “Informativa di settore”.

NOTA 25 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023
Bonifiche, urbanizzazioni, manutenzioni e progettazioni	7.570	14.881
Commissioni su fidejussioni	483	386
Prestazioni amministrative, societarie e di revisione	421	539
Legali e notarili	870	1.508
Emolumenti amministratori e sindaci	861	699
Assicurazioni	497	501
Servizi societari	204	225
Altri servizi	881	876
TOTALE COSTI PER SERVIZI	11.787	19.615

Il sensibile decremento è imputabile alla voce “*bonifiche, urbanizzazioni, manutenzioni e progettazioni*”; infatti, nel 2023, a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter era maturato un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’Area Santa Giulia.

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

La posta “*costi per servizi*” comprende oneri, pari a 4.866 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate come indicato alla Nota 38 (Rapporti con parti correlate).

NOTA 26 – COSTI DEL PERSONALE

Sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023
Salari e stipendi	2.333	2.409
Oneri sociali	811	806
Trattamento fine rapporto	184	164
Altri costi	22	21
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	3.350	3.400

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

Consistenza del personale

Anche in virtù di quanto sopra indicato, la consistenza del personale al 31 dicembre 2024 è composta da 31 unità di cui 5 dirigenti e 26 impiegati e quadri.

NOTA 27 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023
Noleggi	117	101
Altri accantonamenti	32.300	1.771
Imposte e tributi locali	365	495
Svalutazioni e perdite su crediti		101
Altri	178	118
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	32.960	2.586

Il sensibile incremento è imputabile esclusivamente alla voce “*accantonamenti per rischi ed oneri*”; si rimanda alla Nota 16 per maggiori dettagli.

NOTA 28 – PLUSVALENZE/MINUSVALENZE/SVALUTAZIONI/RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITA’ NON RICORRENTI

Sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023
Ripristini di valore di partecipazioni	135	100
	135	100
Svalutazione partecipazioni	(915)	(2.320)
Svalutazioni e perdite su cessione immobili	(113)	(21.623)
	(1.028)	(23.943)
TOTALE	(893)	(23.843)

I “*ripristini di valore*” e le “*svalutazioni partecipazioni*” sono analiticamente indicati alla Nota 4 cui si rimanda.

Le “*svalutazioni e perdite su cessione immobili*” sono analiticamente indicate nella Nota 3.

NOTA 29 – PROVENTI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023
Interessi intercompany	434	121
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	434	121
Interessi e commissioni da altri	1.029	4.338
proventi diversi dai precedenti	1.029	4.338
TOTALE	1.463	4.459

Gli “*interessi da controllate*” sono aumentati rispetto al precedente esercizio principalmente a causa di una maggior consistenza media dell’esposizione finanziaria verso le società controllate.

La posta “*interessi e commissioni da altri*” è quasi esclusivamente riconducibile a interessi attivi su conti correnti bancari.

Si ricorda la posta accoglieva nel corso del 2023 i proventi non ricorrenti derivanti dall’accordo di saldo e stralcio del debito verso MPS (3.317 migliaia di euro).

NOTA 30 – ONERI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2024	31/12/2023
Interessi su mutui e finanziamenti		6.571
Interessi passivi su debiti intercompany	137	130
Altri oneri finanziari e commissioni	258	290
TOTALE ONERI FINANZIARI	395	6.991

Si segnala che il perfezionamento dell’operazione Starfighter avvenuto in data 30 giugno 2023 ha comportato il totale esdebitamento della Società e del Gruppo Risanamento, pertanto, gli “*interessi su mutui e finanziamenti*” sono maturati fino alla data del 30 giugno 2023.

Gli oneri finanziari verso parti correlate ammontano complessivamente ad un totale di 137 migliaia di euro come indicato alla Nota 38 (Rapporti con parti correlate).

NOTA 31 – IMPOSTE

Sono così composte:

	31/12/2024	31/12/2023
Imposte dirette	50	(3.050)
Imposte differite	123	16.338
TOTALE IMPOSTE	173	13.338

NOTA 32 – RISULTATO NETTO DA ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Nel corso del 2024 era stata apportata un'ulteriore svalutazione, per un importo di 1.450 migliaia di euro, all'opera d'arte Sfera di San Leo" ideata da Arnaldo Pomodoro.

NOTA 33 – INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono di seguito gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi.

Al 31 dicembre 2023 le attività della Società sono suddivise sulla base di 2 settori:

Holding - Partecipazioni
Investimenti Immobiliari (Trading)

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella

(valori in migliaia)	Holding partecip.		Invest. immobiliari		Non allocati		Totale	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ricavi	1.829	53	19	595.540	0	0	1.848	595.593
Variazione delle rimanenze	0	0	0	(549.169)	0	0	0	(549.169)
Altri proventi	0	0	298	6.208	27	32	325	6.240
Valore della Produzione	1.829	53	317	52.579	27	32	2.173	52.664
Acquisti di immobili	0	0	0	0			0	0
Costi per servizi	0	0	(8.874)	(16.671)	(2.913)	(2.944)	(11.787)	(19.615)
Costi del personale	0	0	0	(229)	(3.350)	(3.171)	(3.350)	(3.400)
Altri costi operativi	0	0	(32.736)	(2.419)	(224)	(166)	(32.960)	(2.586)
EBITDA	1.829	53	(41.293)	33.260	(6.460)	(6.250)	(45.924)	27.063
Ammortamenti	0	0	0	(855)	(259)	(173)	(259)	(1.027)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(780)	(2.220)	(114)	(21.623)	0	0	(894)	(23.843)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	1.049	(2.167)	(41.407)	10.783	(6.719)	(6.422)	(47.077)	2.193
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto								
Proventi/(oneri) finanziari							1.068	(2.532)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE							(46.009)	(339)
Imposte sul reddito del periodo							173	13.338
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE							(45.836)	12.999
Utile/(perdita) netto da attività destinate							(1.450)	(1.100)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO							(47.286)	11.899

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2024 sono le seguenti:

(euro/000) - 31.12.2024	Holding partecipazioni	Trading	Importi non allocati	Totale
Totale attività	32.474	103.030	18.689	154.193
Totale passività	(5.736)	(134.993)	(8.092)	(148.821)

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2023 erano le seguenti:

(euro/000) - 31.12.2023	Holding partecipazioni	Trading	Importi non allocati	Totale
Totale attività	30.060	103.555	45.669	179.284
Totale passività	(4.294)	(112.577)	(9.756)	(126.627)

NOTA 34 - RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati da Risanamento S.p.A. utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modifica dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Vengono esaminate di seguito le principali variazioni del periodo, specificando le note alle quali si rinvia:

- a) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 3 e 4;
- b) la variazione del periodo precedente era strettamente connessa agli effetti dell'operazione Starfighter;
- c) la variazione del periodo è illustrata alla Note 15 e 16;
- d) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 8;
- e) la variazione del periodo precedente era strettamente connessa agli effetti dell'operazione Starfighter;
- f) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 10;
- g) la variazione del periodo è illustrata alla Note 18 e 19;
- h) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 3;
- i) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 1;
- j) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 4;
- k) la variazione del periodo è illustrata alla Note 6 e 7;
- l) la variazione del periodo è illustrata alla Note 14 e 17.

NOTA 35 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità si sostanzia nel rischio che le risorse finanziarie di cui la Società può disporre possano non essere sufficienti a coprire tutti gli impegni di pagamento, derivanti sia dalla gestione caratteristica sia da quella finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 31 dicembre 2024, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	17.271	982	5.070	11.039	120	60	
Passività finanziarie	2.744		686	81	157	828	992
Totale esposizione al 31 dicembre 2024	20.015	982	5.756	11.120	277	888	992

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(16.293)	(396)	(4.130)	(1.844)	(923)	(9.000)	
Passività finanziarie	(4.405)		(4.317)	(23)	(41)	(24)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2023	(20.698)	(396)	(8.447)	(1.867)	(964)	(9.024)	

Il prospetto “rischio di liquidità” nella riga afferente le “passività finanziarie” evidenzia gli effetti dell'Operazione Starfigther ove si è avuto il totale esdebitamento della Società e del Gruppo Risanamento.

Gli importi residuali sono relativi agli (i) impegni futuri su contratti di leasing (per un totale di 111 migliaia di euro) in ossequio al principio IFRS 16 (ii) dai debiti verso società controllate per 4.294 migliaia di euro (indicate con scadenza inferiore a 6 mesi).

Rischio di mercato

A seguito del perfezionamento dell'Operazione Starfigther, che ha portato al totale esdebitamento della Società e del Gruppo, attualmente non si è esposti al rischio di mercato.

La società non è attualmente esposta neanche al rischio di cambio.

NOTA 36 – CLASSIFICAZIONE E FAIR VALUE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI (IFRS 7)

Di seguito la classificazione di attività e passività finanziarie così come richiesta dall'IFRS 7, con indicazione separata del fair value.

31-dic-24

	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
Crediti finanziari verso imprese colleg. e controll.	8.675		8.675		8.675
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	4.846			4.846	4.846
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.153		16.153		16.153
Crediti commerciali, vari ed altre attività	11.746		11.746		11.746
Totale attività finanziarie	41.420	-	36.574	4.846	41.420
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività		82.453	82.453		82.453
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)					
Passività finanziarie		7.866	5.890	1.976	7.866
Totale passività finanziarie	-	90.319	88.343	1.976	90.319

31-dic-23

	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
Crediti finanziari verso imprese colleg. e controll.	7.947		7.947		7.947
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	2.341			2.341	2.341
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	49.901		49.901		49.901
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	7.881		7.881		7.881
Totale attività finanziarie	68.070	-	65.729	2.341	68.070
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività		67.580	67.580		67.580
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)					
Passività finanziarie		4.405	4.340	65	4.405
Totale passività finanziarie	-	71.985	71.920	65	71.985

In relazione agli strumenti finanziari rilevati al fair value, il principio IFRS, in seguito all'emendamento emesso dallo IASB nel marzo 2009, richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività dei dati di input utilizzati nella valutazione. In particolare, l'emendamento definisce tre livelli di *fair value*:

Livello 1 – se lo strumento finanziario è quotato in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni dello strumento stesso

Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato.

Non vi sono al 31 dicembre 2024 attività o passività finanziarie valutate al *fair value*.

NOTA 37 – CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob i corrispettivi di revisione contabile e dei servizi diversi dalla revisione contabile riconosciuti alla Società EY S.p.A.

Gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese, della rivalutazione Istat e del contributo Consob.

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Importo
Revisione	EY (1)	Capogruppo	225
			225

(1): In tale posta sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A.

Per i compensi pertinenti alle società del Gruppo si rimanda alle informazioni fornite nell'omonima sezione della Nota al Bilancio Consolidato.

NOTA 38 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e correlate. Per completezza si segnala come tali importi siano esposti al netto delle eventuali svalutazioni apportate nonché delle eventuali rinunce a crediti effettuate dalla Società per ricapitalizzare alcune Controllate.

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

31/12/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	8.675		4.629		(5.122)	(16.290)
Società Correlate (Istituti di		7.971	10		(409)	(679)
Altre società Correlate						
Totale	8.675	7.971	4.639		(5.532)	(16.969)

31/12/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	7.947		1.522		(4.294)	(7.652)
Società Correlate (Istituti di		26.530	10			(671)
Altre società Correlate						
Totale	7.947	26.530	1.532		(4.294)	(8.323)

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

31/12/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.829		(28.211)	434	(137)
Società Correlate (Istituti di credito)			(819)	250	(8)
Altre società Correlate					
Totale	1.829		(29.030)	683	(144)

31/12/2023
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	53		(5.045)	122	(130)
Società Correlate (Istituti di credito)			(815)	661	(5.187)
Altre società Correlate					
Totale	53		(5.860)	783	(5.317)

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

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

NOTA 39 – EVENTI SUCCESSIVI

Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell'attività dell'impresa e agli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, si rinvia al contenuto della Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente e Amministratore Delegato
(Dott. Claudio Roberto Calabi)

5.7 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971/1999

Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

3. I sottoscritti Claudio Calabi, in qualità di Presidente, e Silvio Di Loreto, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, di Risanamento S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58:

- L'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- L'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2024.

4. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente, tenuto conto delle informazioni acquisite nell'odierno Consiglio di Amministrazione in merito alle azioni intraprese e dettagliatamente descritte nella Relazione sulla gestione intese a mantenere l'equilibrio economico e finanziario.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Milano, 7 maggio 2024

Il Presidente e
Amministratore Delegato

(Firmato Claudio Roberto Calabi)

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari

(Firmato Silvio Di Loreto)

5.8 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024
DI RISANAMENTO S.P.A.,
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/1998 E DELL'ART. 2429 COMMA 2 C.C.

* * * *

Signori Azionisti,

il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 2, c.c., riferisce all'Assemblea degli Azionisti sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024.

Il bilancio del detto esercizio, corredato del prospetto dei Movimenti del Patrimonio netto e del Rendiconto finanziario, evidenzia la perdita di euro 47,3 milioni a fronte dell'utile di euro 11,9 milioni dello scorso esercizio.

Il Consiglio di amministrazione della Società, tenutosi in data 14 marzo 2025, ha deliberato di avvalersi del maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale per l'approvazione del bilancio in esame da parte dell'Assemblea degli Azionisti, ai sensi dell'art. 2364, comma 2, c.c. e dello Statuto sociale, al fine di tenere conto delle attività in corso volte alla definizione di eventuali modifiche agli accordi dell'operazione "Project Starfighter" e dei possibili effetti da esse derivanti.

Il bilancio di Risanamento al 31 dicembre 2024 è stato redatto in base ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente alle interpretazioni dell'IFRIC e del precedente SIC ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio in esame ha svolto l'attività di vigilanza nel rispetto delle previsioni di legge e in osservanza dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e delle raccomandazioni CONSOB in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea del 27 aprile 2022, scadrà per compiuto triennio con l'approvazione del presente bilancio.

Il Collegio ha verificato la propria adeguatezza in termini di funzionamento e composizione, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e dell'attività svolta dalla Società, accertando l'idoneità dei propri componenti a svolgere le funzioni in termini di sussistenza dei requisiti di professionalità e onorabilità, di disponibilità di tempo e di indipendenza.

Si ricorda che, a seguito dell'emanazione del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge anche le funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile.

Il Collegio sindacale non ha compiti di controllo contabile. Il bilancio è sottoposto alla revisione legale dei conti per gli anni 2021 – 2029 di EY S.p.A., alla quale l'assemblea del 19 aprile 2021 ha affidato detto incarico.

Risanamento S.p.A., in quanto holding del Gruppo Risanamento, redige anche il bilancio consolidato. Poiché il revisore legale della Società capogruppo assume rilievo quale revisore principale del Gruppo Risanamento, l'incarico di revisione contabile è stato conferito a EY S.p.A. anche dalle principali Società ricomprese nel Gruppo, la maggior parte delle quali, quindi, è soggetta alla revisione legale dei conti da parte di EY, di portata differenziata in ragione della loro significatività.

Il Collegio ricorda che Intesa Sanpaolo S.p.A. risulta essere l'azionista di riferimento con il 48,88% dei diritti di voto e, pertanto, ricorrendo i presupposti previsti dall'IFRS 10 per il controllo, Risanamento S.p.A. permane nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A..

La Società, peraltro, non ha ricevuto indirizzi gestionali tali da dar luogo all'applicazione dell'art. 2497 e seguenti c.c. e non risulta, quindi, sottoposta all'altrui direzione e coordinamento.

Il Collegio ha svolto le proprie attività dando corso alle verifiche ritenute via via opportune, secondo un approccio risk based, volto a intercettare gli elementi di maggiore criticità con una frequenza di intervento proporzionale alla rilevanza del rischio percepito.

L'esercizio dell'attività di controllo è avvenuto mediante una interazione e interlocuzione costante, trasversale e sistematica con gli attori del sistema di controllo interno, essenzialmente attraverso:

- riunioni periodiche volte ad acquisire informazioni, dati, note e relazioni dal confronto con il Presidente e la Funzione Audit;
- la partecipazione alle riunioni degli organi sociali ed in particolare del Consiglio di amministrazione e dell'Assemblea;
- lo scambio informativo periodico con la società di revisione, anche ai sensi di quanto previsto dalla normativa;
- gli incontri con i responsabili e gli altri esponenti delle diverse funzioni aziendali ai fini dell'analisi delle altre tematiche di competenza del Collegio Sindacale ed in particolare la funzione Amministrazione e Bilancio;
- l'acquisizione di informazioni e report periodici da parte dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231 del 2001, per quanto di interesse ai fini dell'attività di vigilanza del Collegio Sindacale.

Più in dettaglio, il Collegio sindacale con riferimento alle attività svolte nel corso dell'esercizio – anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive modificazioni e integrazioni (“Comunicazione sui contenuti della relazione del collegio sindacale all'assemblea di cui agli artt. 2429, comma 3, del cod. civ. e 153, comma 1, del D.Lgs.58/98 - Scheda riepilogativa dell'attività di controllo svolta dai collegi sindacali”) - riferisce quanto segue.

1. Sulla base delle informazioni ricevute e delle apposite analisi condotte abbiamo accertato la conformità alla legge, allo statuto sociale e ai principi di corretta amministrazione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Abbiamo verificato che tali operazioni non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della Società.

Il Collegio Sindacale valuta complessivamente adeguate le informazioni rese dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, approvati dal Consiglio nella seduta del 7 maggio 2025, in ordine alle operazioni poste in essere nell'esercizio.

Il Collegio sindacale ha altresì accertato la conformità alla legge e allo statuto nonché la corretta esecuzione delle seguenti deliberazioni adottate dall'Assemblea della Società aventi ad oggetto:

- i. il rinvio all'assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 dell'adozione, ricorrendone i presupposti, dei provvedimenti di cui all'art. 2446, comma 2, del codice civile;
- ii. la modifica degli articoli 2 e 11 dello statuto sociale.

2. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato nel corso dell'esercizio 2024 e successivamente alla chiusura dello stesso operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate (incluse società del Gruppo), anche ai sensi delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 ("Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'art. 116 del TUF - Richieste ai sensi dell'art 114, comma 5, del D.Lgs. 58/98").

Con riferimento alle operazioni di natura ordinaria poste in essere con società del Gruppo e con parti correlate (descritte dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, cui si rimanda anche per quanto attiene la natura delle operazioni poste in essere e per i criteri di determinazione dei corrispettivi ad essa afferenti), queste risultano congrue e rispondenti all'interesse della Società.

Il Collegio dà atto che in relazione a quanto disposto dall'art. 2391-bis del Codice Civile ed in recepimento delle disposizioni di cui al Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni — "Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate", la Società si è dotata di una procedura in materia di operazioni con parti correlate. Il Consiglio ha istituito, sin dal 25 novembre 2010, un apposito Comitato all'interno del Consiglio di Amministrazione ed

ha adottato una procedura per la disciplina delle operazioni con Parti Correlate che definisce le operazioni di maggiore rilevanza che devono essere approvate dal Consiglio di Amministrazione, previo parere motivato favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate. La procedura è stata rivista per tenere conto degli adeguamenti previsti dalla Delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2020, ed è stata approvata dal Consiglio in data 10 giugno 2021, previo parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate.

3. Il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 2391-bis, c.2 C.C., ha vigilato sull'applicazione della suddetta procedura.
4. La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A. ha rilasciato, in data odierna, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 di Risanamento S.p.A. in cui attesta che *“il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38”* e che *“la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2024 e sono redatte in conformità alle norme di legge.”*

Si riporta, qui di seguito, il richiamo di attenzione con il quale il revisore sottolinea, nella sopra citata Relazione, un aspetto che, pur non essendo oggetto di rilievi o modifiche al giudizio, può essere di particolare rilevanza: *“Richiamiamo l'attenzione al paragrafo "M - Continuità aziendale" delle note al bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, in cui è descritta, tra altri diversi elementi, una significativa incertezza correlata al rischio di liquidità che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In particolare, l'incertezza significativa è indicata nel breve termine con riferimento a talune assunzioni considerate per la*

determinazione delle previsioni di cassa, sviluppate limitatamente ai prossimi dodici mesi, mentre nel medio termine è riferita ai fabbisogni finanziari ancora non coperti, prevalentemente connessi alle obbligazioni contrattuali per opere di bonifica e infrastrutturali che residuano a carico del Gruppo.”

La valutazione in merito all’appropriatezza dell’utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato rappresenta un aspetto chiave della revisione contabile svolta da EY S.p.A., oltre alla tematica relativa al Fondo rischi ambientali e l’impegno alla realizzazione di opere infrastrutturali, in considerazione della complessità del processo di stima dei costi.

Sempre in data odierna, la società incaricata della revisione legale dei conti ha altresì rilasciato, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 del Gruppo Risanamento in cui attesta che *“il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall’International Accounting Standards Board e adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38” e che “la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2024 e sono redatte in conformità alle norme di legge”*.

Anche nella relazione al bilancio consolidato la società incaricata della revisione legale dei conti ha espresso il richiamo di attenzione ed ha elencato gli aspetti chiave della revisione contabile sopra riportati.

5. Nel corso dell’esercizio 2024 non è stata presentata al Collegio Sindacale alcuna denuncia ex art. 2408 cod. civ..
6. Il Collegio Sindacale non ha conoscenza di esposti di cui fare menzione all’Assemblea.

7. Il Collegio Sindacale, nel suo ruolo di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione legale, nel corso dell'esercizio 2024 ha:

- a) verificato e monitorato l'indipendenza della Società di Revisione, a norma dell'art.19, co. 1, lett. e) del D.Lgs. 39/2010, come modificato dal D.Lgs.135/2016;
- b) esaminato la relazione di trasparenza e la relazione aggiuntiva, redatte dalla Società di Revisione in osservanza dei criteri di cui al Reg. UE 537/2014, rilevando che, sulla base delle informazioni acquisite, non sono emersi aspetti critici in relazione all'indipendenza della Società di Revisione;
- c) ricevuto esplicita conferma dalla Società di Revisione circa la sussistenza del requisito dell'indipendenza da parte della stessa. La dichiarazione relativa all'indipendenza per il periodo dall'1° gennaio 2024 al momento del rilascio della relazione è stata inclusa, ai sensi dell'art. 11, co. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014, nella suddetta relazione aggiuntiva;
- d) ha preso atto che dalle relazioni emesse dalla Società di revisione non emergono carenze significative del sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e del sistema contabile della Società;
- e) discusso con la Società di revisione dei rischi per la sua indipendenza e delle misure adottate per mitigarli, ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. b) del Reg. UE 537/2014.

I corrispettivi di competenza dell'esercizio per la revisione contabile e per i servizi diversi riconosciuti da Risanamento S.p.A. alla società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A., unitamente ai compensi relativi a servizi di revisione e non, riconosciuti dalle altre società del Gruppo, sono elencati nel prospetto di seguito riportato. Si segnala che gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese, della rivalutazione Istat, e del contributo Consob.

SERVIZIO		DESTINATARIO	IMPORTO
Revisione	EY S.p.A.	Capogruppo (1)	225
		Controllate (1)	52
			277

In particolare, al punto (1) della tabella sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A..

Tenuto conto della natura degli incarichi conferiti e dei relativi compensi corrisposti a EY S.p.A. da parte di Risanamento S.p.A. e delle società del Gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in tema di indipendenza di EY S.p.A..

8. Secondo quanto riportato dagli Amministratori nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", cd. "Regolamento Emittenti") e secondo quanto riferito da EY S.p.A. il Collegio non è a conoscenza di incarichi di qualsiasi natura a soggetti legati a EY S.p.A. da rapporti continuativi conferiti da Risanamento o da altre società controllate del Gruppo, salvo quanto riportato al punto 6 che precede.

9. Nell'ambito delle sue funzioni, il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni dell'Assemblea degli Azionisti e del Consiglio di Amministrazione, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento degli organi societari nonché il rispetto dei principi della corretta amministrazione.

Nel corso del 2024 il Consiglio di Amministrazione si è riunito 19 volte; il Comitato Controllo e Rischi si è riunito 6 volte, il Comitato per le Remunerazioni ha svolto 2 riunioni e il Comitato Operazioni Parti Correlate si è riunito 1 volta.

Il Collegio sindacale, nel medesimo anno, si è riunito 9 volte ed ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione nonché a quelle del Comitato Controllo e Rischi.

Nel corso delle riunioni consiliari, sono stati adempiuti gli obblighi di informativa periodica al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale previsti agli artt. 2381 cod. civ, e 150 D.Lgs. 58/1998.

Sempre nell'ambito delle sue funzioni, il Collegio Sindacale in data 15 aprile 2024 ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 154-*bis*, co. 1, D.Lgs. 58/1998 al conferimento dell'incarico di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari al Dott. Silvio di Loreto.

Ai sensi dell'art. 2389 C.C., il Collegio Sindacale in data 18 aprile 2024 ha espresso, in sede consiliare il proprio parere sulla remunerazione dell'amministratore investito di particolari cariche stabilita dal Consiglio di amministrazione, su proposta del Comitato Remunerazione.

In data 18 settembre 2024 ha formulato le proprie osservazioni alla relazione ex 2446 codice civile predisposta dagli Amministratori, contenente la proposta di rinviare all'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 l'adozione, ricorrendone i presupposti, dei provvedimenti previsti dal codice civile nel caso di perdite superiori al terzo del capitale sociale.

10. Il Collegio Sindacale ha preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Responsabile di Internal Audit e con il Comitato Controllo e Rischi, nonché con i responsabili della Società incaricata della revisione legale dei conti ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti.

Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento tramite l'acquisizione di informazioni dai Responsabili delle competenti funzioni aziendali, gli incontri e gli scambi di informazioni con la Società incaricata della revisione legale dei conti, nonché mediante ripetuti scambi di informazioni con i Collegi Sindacali delle società controllate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Con particolare riguardo ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs. 231/2001, il Collegio Sindacale riferisce che l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001, istituito sin dal 30 novembre 2006, nella sua attuale composizione è stato nominato dal Consiglio di amministrazione del 18 aprile 2024 e verrà a scadere con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2026. Il predetto Organismo di Vigilanza ha garantito un'adeguata informativa, sulle attività svolte nel corso dell'esercizio 2024, senza segnalare fatti o situazioni che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.

11. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, nonché, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ai sensi dell'art. 19, co. 1, lett. b), D.Lgs. 39/2010, sull'efficacia del sistema di controllo interno e di revisione interna. L'attività di vigilanza è stata condotta attraverso (i) le informazioni ricevute in occasione degli incontri periodici intercorsi con il Responsabile di *Internal Audit*; (ii) i flussi informativi dal Comitato Controllo e Rischi (e, in particolare, mediante l'esame della Relazione sull'attività svolta, nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi); (iii) le informazioni fornite dall'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001, con particolare riguardo a quelle riportate nei relativi documenti di informativa periodica; (iv) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A.; (v) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, mediante ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale fa presente che la Società (i) opera in conformità alle previsioni introdotte dalla Legge 262/2005, avendo nominato il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e avendo adottato le relative linee guida operative; (ii) ha istituito la funzione di *Internal Audit*, priva di legami di dipendenza dalle funzioni operative, che è impegnata nell'individuare eventuali criticità del sistema di controllo interno, riferendone prontamente al Comitato Controllo e Rischi.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari è il Dott. Silvio Di Loreto, dirigente della società con funzioni di responsabile in area amministrativa, riconfermato alla detta funzione dal Consiglio di Amministrazione del 18 aprile 2024.

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

L'analisi circa l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno, nonché la corretta gestione dei rischi è stata condotta avuto riguardo al contesto operativo della società. Il Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2024 ha operato sulla base del piano industriale 2023-2026 sottostante il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 Codice della crisi, approvato dal Consiglio di amministrazione il 21 marzo 2023 ed attestato dal Dott. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.

Il predetto piano industriale consta delle seguenti componenti:

- (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter;
- (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallarate e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo);
- (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 persone, con forte track record e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, project development, riqualificazione fabbricati e asset management;
- (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.

Le analisi del profilo di rischio dell'operatività vengono portate avanti con l'ausilio dell'*Internal Audit* e si inseriscono nel processo di costante implementazione ed aggiornamento del sistema di controllo interno da sempre raccomandato dal Collegio Sindacale. Per quanto sopra, anche alla luce dell'attività di vigilanza svolta e tenuto anche conto della valutazione di adeguatezza del sistema di controllo interno formulata dal Consiglio di Amministrazione e dal Comitato Controllo e Rischi, nonché dei risultati delle attività della funzione di *Internal Audit*, il Collegio Sindacale segnala, per quanto di propria competenza, che non sono emersi elementi tali da far dubitare dell'adeguatezza e dell'efficacia del sistema di controllo interno complessivamente inteso.

12. Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: (i) le informazioni acquisite nel corso degli incontri intercorsi con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nonché mediante l'esame delle attestazioni da questi rilasciate congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 154-bis, co. 5, D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", ed. "Regolamento Emittenti"); (ii) l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti; (iii) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A.; (iv) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, nel corso dei ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale ha altresì preso atto che la Relazione finanziaria annuale è stata redatta e messa a disposizione nel formato elettronico adottato con il Regolamento Delegato della Commissione Europea n. 815/2019 ("Regolamento ESEF"), che si articola in due sottosistemi:

- il linguaggio XHTML, cioè il linguaggio generale di redazione dell'intera relazione;

- il linguaggio XBRL, cioè il linguaggio per la marcatura di specifiche informazioni contenute nel consolidato.

La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A, nella propria Relazione ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, attesta che *“il bilancio d’esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato” (UE) 2019/815.*

Il Collegio, alla luce dell’attività di vigilanza svolta, ritiene, per quanto di propria competenza, che il sistema amministrativo-contabile sia sostanzialmente adeguato e affidabile ai fini della corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

Con particolare riferimento all’attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria, il Collegio Sindacale, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dà atto che la Società incaricata della revisione legale dei conti, nella relazione aggiuntiva prevista dall’art. 11 del Reg. UE 537/2014 e nell’ambito degli scambi di informazioni, ha comunicato al Collegio Sindacale che le verifiche svolte sul sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria non hanno individuato carenze significative.

13. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull’adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell’art. 114, co. 2, D.Lgs. 58/1998, ritenendole idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.
14. Nel corso dell’esercizio, il Collegio Sindacale ha incontrato periodicamente gli esponenti della Società incaricata della revisione legale dei conti al fine di scambiare con gli stessi i dati e le informazioni rilevanti ai sensi dell’art. 150, co. 3, D.Lgs. 58/1998. Inoltre, per quanto concerne il dovere di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali e consolidati, di cui all’art. 19, co. 1, lett. c), D.Lgs. 39/2010 come modificato dal Reg. UE 537/2014, il Collegio Sindacale, tenuto anche conto delle interpretazioni fornite dai più autorevoli organismi rappresentativi delle professioni contabili e delle imprese quotate, in coerenza con quanto già effettuato nel corso dei

precedenti esercizi, ha adempiuto a tale dovere di vigilanza, richiedendo alla Società incaricata della revisione legale dei conti, nell'ambito degli incontri intercorsi, di illustrare l'approccio di revisione adottato, i fondamentali aspetti del proprio piano di lavoro, nonché le principali evidenze riscontrate nelle verifiche svolte.

Sulla base delle informazioni ricevute dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, non sono emersi fatti, circostanze o irregolarità che debbano essere segnalati nella presente Relazione.

15. La Società aderisce al Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria (il “Codice di Corporate Governance”).

Il Collegio sindacale ha vigilato sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal citato codice, cui la società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi, come dettagliatamente descritto nella Relazione sul Governo Societario per l'esercizio 2024.

16. Il Consiglio di amministrazione della Società, nominato dall'Assemblea in data 12 aprile 2024, si compone di cinque membri, dei quali un amministratore esecutivo e quattro amministratori non esecutivi e rispetta le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di equilibrio tra i generi.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento che il Consiglio di Amministrazione si è dato per valutare l'indipendenza dei propri Consiglieri.

Con riguardo ai componenti del Collegio Sindacale, si dà atto che lo stesso ha verificato il rispetto del limite di cumulo degli incarichi previsto dall'art. 144-*terdecies* del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni (“Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti”, ed. “Regolamento Emittenti”).

Il Collegio fa presente che la Società, in coerenza con il quadro normativo di riferimento in tema di market abuse, ha da tempo adottato la procedura per la gestione e la comunicazione di informazioni privilegiate e per l'istituzione dell'elenco delle persone che vi hanno accesso, nonché la procedura sull'Internal Dealing che disciplina i termini e le modalità della comunicazione al mercato delle operazioni di acquisto o vendita di azioni Risanamento, o di altri strumenti finanziari collegati a tali azioni, poste in essere dai soggetti che la procedura stessa identifica come "Persone Rilevanti" di Risanamento.

La Società, anche per conto delle sue controllate, ha adottato la procedura sulla gestione del Whistleblowing e introdotto la piattaforma relativa, come disposto dal DLGS n. 24 del 10 marzo 2023 di recepimento della Direttiva UE 2019/1937.

Ed ancora, anche per conto delle sue controllate, ha aggiornato le policy interne ed i relativi documenti a corredo, conformemente a quanto richiesto dal Regolamento UE 679/2016 GDPR.

Il Consiglio di Amministrazione a decorrere dal 2021 ha istituito al proprio interno il Comitato Sostenibilità con ruoli propositivi e consultivi per la supervisione delle questioni di sostenibilità connesse all'esercizio dell'attività di impresa.

Si precisa al riguardo che la Direttiva UE 2022/2464 ha definito la nuova disciplina per la comunicazione delle informazioni in materia di sostenibilità, sostituendo la previgente disciplina sulle informazioni di carattere non finanziario (direttiva 2014/95/UE sulle cd. DNF).

L'applicazione della nuova disciplina avverrà su base scaglionata secondo le dimensioni dell'impresa e Risanamento, essendo qualificata quale piccola media impresa quotata, rientrerà nell'obbligo di applicazione a partire dagli esercizi che iniziano dal primo gennaio 2026 (report da pubblicare nel 2027).

Nel corso del 2024 il detto comitato si è riunito una volta.

Si ricorda, infine, che la Società ha esercitato l'opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale.

Per tutto quanto sopra, dall'attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio Sindacale, non sono emersi fatti significativi suscettibili di menzione nella presente Relazione.

Da ultimo, il Collegio ripercorre qui di seguito le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio in esame.

Quale premessa, è opportuno ricordare che il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023, ha approvato, dopo una lunga ed articolata negoziazione intercorsa tra il Gruppo Risanamento, il Gruppo Lendlease ("LL") e i Creditori, una complessa operazione denominata Project Starfighter, che - nell'ambito di un piano attestato di risanamento ex art. 56 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza ("CCII") – ha consentito, tra l'altro, 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 all'attività di bonifica dell'area di intervento, sia alla realizzazione delle opere infrastrutturali legate all'evento olimpico.

Nel corso del 2024:

- In data 5 febbraio 2024 Il Consiglio di Amministrazione ha confermato i contenuti del piano industriale facente parte del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I.I. approvato dal Consiglio di amministrazione il 21 marzo 2023 e successivamente attestato dal Dott. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.
- A seguito degli accordi siglati nell'ambito dell'operazione Project Starfighter. il Gruppo Risanamento, avendo trasferito l'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia, rimane responsabile esclusivamente del completamento delle opere di bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso al sito.

Con riguardo alle infrastrutture, in data 19 giugno 2024, a seguito di aggiudicazione tramite gara pubblica, sono stati avviati i lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate; i lavori sono regolarmente in corso. In data 9 dicembre 2024 è stata avviata la procedura a evidenza pubblica per l'aggiudicazione dei lavori di costruzione della via Toledo; la procedura si è conclusa il 21 marzo 2025 con la sottoscrizione del contratto di appalto.

- Nel corso del 2024 sono proseguite le attività di bonifica: nel mese di giugno si sono conclusi i lavori relativi alle aree attigue al lotto Arena ed in data 1° ottobre 2024 è stato rilasciato il certificato di avvenuta bonifica. Nel mese di agosto 2024 si è conclusa

la bonifica delle aree in cui è previsto l'insediamento commerciale Esselunga ed il Certificato di Avvenuta Bonifica è stato rilasciato a novembre.

Con riguardo alle attività di bonifica, rispetto al cronoprogramma, sono stati accumulati ritardi, ciò che ha indotto il Collegio di Vigilanza, durante la riunione indetta il 9 febbraio 2024, a determinare la necessità di depositare una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare entro la data dell'evento olimpico e quelle che saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi Olimpici 2026.

Risanamento ha depositato la variante al POB c.d. "Variante 5" in data 17 maggio 2024 e il 16 dicembre 2024 l'approvazione è divenuta efficace.

A fine dicembre 2024 sono stati avviati i lavori nei primi 3 lotti nei quali saranno realizzate opere di urbanizzazione funzionali all'evento olimpico. Il 24 marzo 2025 sono terminate le attività di bonifica del primo di questi lotti.

- Relativamente al complesso immobiliare di Milano, via Grosio, successivamente alla presentazione nel mese di gennaio 2024 della documentazione integrativa richiesta, Risanamento il 30 settembre 2024 ha presentato istanza di sollecito. L'11 febbraio 2025 l'amministrazione comunale ha risposto con un preavviso di diniego di rilascio del Permesso di Costruire. Il mancato rilascio del permesso, tenuto conto del rallentamento subito dal piano di sviluppo, ha indotto Risanamento a modificare il processo di valorizzazione, prevedendo, anche, la possibilità di dismissione del cespite nello stato di fatto in cui si trova.
- In ordine al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo (VI), nel corso del terzo trimestre 2024 il Comune ha inviato una richiesta di integrazione documentale. I documenti richiesti, unitamente alle controdeduzioni, sono stati regolarmente depositati. Si è in attesa dell'adozione del piano ed, anche, del parere della Regione Veneto circa lo studio idraulico presentato da Risanamento.

Questi i principali accadimenti dal punto di vista operativo.

Con riguardo agli eventi societari, si segnala quanto segue.

- L'Assemblea degli Azionisti in data 12 aprile 2024 ha, tra le altre, nominato il Consiglio di amministrazione per il triennio 2024-2026, determinando in 5 il numero dei Consiglieri e confermando la composizione dell'organo uscente.

- In data 25 giugno 2024 sono state costituite RI Immobiliare Uno S.r.l. e RI Immobiliare Due S.r.l. con unico socio Risanamento S.p.A..
- In data 27 giugno 2024 è stato depositato al Registro Imprese di Milano il progetto di fusione per incorporazione di Risanamento Europa S.r.l. e di Sviluppo Comparto 3 S.r.l. in Cascina Rubina S.r.l., tutte possedute al 100% da Risanamento S.p.A..
L'atto di fusione è stato stipulato il 12 dicembre 2024, con efficacia ai sensi dell'art. 2504- bis. c.c., dal 16 dicembre 2024.
- Il Consiglio di Amministrazione in data 1° settembre 2024 ha approvato la situazione patrimoniale della Società al 30 giugno 2024 redatta ai sensi dell'art. 2446 c.c., dalla quale emerge la perdita del periodo di Euro 25.817.291,43 che, unitamente alla riserva di fusione negativa ed al netto degli utili a nuovo dell'esercizio 2023, comporta la riduzione del capitale sociale in misura superiore al terzo.
- L'assemblea degli Azionisti in data 16 ottobre 2024, convocata per i provvedimenti ex art. 2446, comma 1, c.c., ha approvato la situazione semestrale dalla quale emerge la perdita del periodo 1.1- 30.6.2024 di Euro 25.817.291,43 ed ha deliberato di rinviare all'Assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2024, ricorrendone i presupposti, l'adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2, c.c..
La detta assemblea, in sede straordinaria, ha deliberato la modifica degli articoli 2 e 11 dello Statuto sociale.
- Circa i contenziosi instauratisi e relativi ai ricorsi pervenuti avverso l'approvazione della Variante 5, il 14 novembre 2024 si è tenuta l'udienza pubblica di discussione del giudizio promosso da Immobiliare Ametista Srl dinnanzi al Consiglio di Stato e si è in attesa della sentenza. Relativamente all'altro giudizio anch'esso pendente dinnanzi al Consiglio di Stato, promosso da Forumnet Spa a socio unico, è stata fissata l'udienza di discussione per il 6 febbraio 2025.

Sulla base di quanto sopra menzionato, il Collegio segnala che il bilancio separato di Risanamento S.p.A, nonché il bilancio consolidato del Gruppo, secondo le valutazioni espresse

dagli Amministratori nella propria Relazione sulla Gestione, sono stati redatti con criteri di funzionamento.

In particolare, nella predetta Relazione si legge che *“Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2024, pari a circa 9,9 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:*

- *agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all’iniziativa Milano Santa Giulia in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e*
- *agli incassi rivenienti dal Fondo Lendlease MSG Heartbeat come disciplinato dagli accordi Project Starfighter anche alla luce dell’Addendum DFA funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche*

gli Amministratori hanno verificato l’atteso equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre 2024 per i 12 mesi successivi all’approvazione del bilancio.

Gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l’utilizzo della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Annuale Esercizio 2024, pur in presenza dell’incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale – correlata al rischio di liquidità nel breve e medio termine.

Sono inoltre stati oggetto di attenta valutazione ai fini dell’adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, anche i sottoelencati elementi di stima e incertezza relativi nello specifico: alle stime di costo per lavori di bonifica da effettuarsi successivamente all’evento olimpico (c.d. macro fase 3); alle prospettive operative di medio periodo successive alle attività di bonifica e infrastrutturali relative all’area MSG per cui si prefigurerebbe la necessità di aggiornamento del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di amministrazione il 21 marzo 2023; all’equilibrio

patrimoniale in relazione alla copertura delle perdite degli esercizi 2020 e 2021, rinviata entro il quinto esercizio successivo all'emersione, per quanto indicato nel paragrafo <Evoluzione prevedibile della gestione> della Relazione sulla Gestione, sulla capacità di Risanamento di generare proventi sufficienti al loro ripianamento ovvero di ottenere una copertura delle perdite stesse ai sensi di legge ”.

* * * *

In conclusione, il Collegio Sindacale - preso atto del progetto di bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2024, che chiude con la perdita di Euro 47.285.523,45, nonché delle risultanze del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, tenuto conto di tutto quanto osservato nella presente Relazione - non ha obiezioni da formulare in merito all'approvazione del progetto di bilancio.

Signori Azionisti,

la perdita evidenziata dal Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 di Risanamento Spa di Euro 47.285.523,45 unitamente alla riserva di fusione negativa di Euro 28.891.719,80 ed al netto degli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo di Euro 11.899.113,44, comporta la riduzione del patrimonio netto ad Euro 43.411.382,39, ovvero in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

La determinazione del patrimonio netto di riferimento nell'importo sopra indicato è conseguente al dettato dell'art. 6 del D.L. n. 23/2020 (c.d. Decreto Liquidità), convertito dalla L. n. 40/2020, come sostituito, dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020 e del successivo D.L. n. 228/2021 (Decreto Milleproroghe) convertito dalla L. n. 15/2002, che hanno previsto l'irrelevanza delle perdite degli esercizi 2020 e 2021 ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 commi 2 e 3, c.c. e, conseguentemente, la non concorrenza di tali perdite per i cinque esercizi successivi alla loro emersione alla determinazione del patrimonio netto da commisurare per la verifica della riduzione dello stesso oltre il terzo del capitale sociale.

Si precisa che, considerando anche le perdite sopra citate, il patrimonio netto contabile della Società al 31 dicembre 2024 si attesta in Euro 5.371.574.

Siete, pertanto, invitati, ad assumere i provvedimenti previsti dal suddetto disposto di legge. Il Collegio Sindacale, al riguardo, formulerà, nei tempi previsti dalla normativa, le proprie osservazioni alla Relazione Illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del medesimo articolo e dell'art. 74 del Regolamento Emittenti.

Ricordiamo, altresì, che il Collegio sindacale è scaduto per compiuto triennio. Ringraziamo per la fiducia accordata.

Milano, 26 maggio 2025

IL COLLEGIO SINDACALE



dott. Salvatore Spiniello – Presidente



dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo



dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo

5.9 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



Risanamento S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014**



EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Risanamento S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione*. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Incertezza significativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione al paragrafo "L - Continuità aziendale" delle note al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, in cui è descritta, tra altri diversi elementi, una significativa incertezza correlata al rischio di liquidità che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In particolare, l'incertezza significativa è indicata, nel breve termine, con riferimento a talune assunzioni considerate per la determinazione delle previsioni di cassa, sviluppate limitatamente ai prossimi dodici mesi, mentre nel medio termine è riferita ai fabbisogni finanziari ancora non coperti, prevalentemente connessi alle obbligazioni contrattuali per opere di bonifica e infrastrutturali che residuano a carico di Risanamento S.p.A., anche per tramite di società controllate.

A causa della rilevanza di quanto sopra descritto, abbiamo ritenuto che la valutazione in merito all'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.975.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali n. 75645 (pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1999)

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Le principali procedure svolte in risposta a tale aspetto chiave sono state le seguenti:

- discussione con la Direzione Aziendale sulla valutazione effettuata in merito alla capacità della Società e del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, con particolare riferimento alle incertezze individuate ed alla considerazione dei fattori attenuanti;
- analisi degli eventi successivi al fine di identificare quelli che mitigano o comunque influenzano la capacità della Società e del Gruppo di continuare ad operare come una entità in funzionamento, con particolare riferimento agli accordi sottoscritti con l'Addendum al DFA;
- analisi dei principali eventi occorsi nell'anno relativamente all'incremento dei costi di bonifica ed all'interlocazione con tutte le parti interessate al progetto di sviluppo dell'area Milano Santa Giulia;
- analisi delle previsioni di cassa predisposte dalla Direzione Aziendale rispetto ai fabbisogni finanziari previsti sia a supporto dell'operatività della Società e del Gruppo sia all'esecuzione delle opere di bonifica ed infrastrutturali che evidenziano, al ricorrere di talune assunzioni, un equilibrio finanziario limitatamente ai prossimi dodici mesi ed impegni di spesa non ancora finanziati oltre tale periodo;
- l'acquisizione della conferma della realizzabilità del piano di risanamento da parte dello stesso esperto indipendente che lo aveva attestato nel 2023, ai sensi dell'art. 56 del C.C.I.
- verifica dell'adeguatezza dell'informativa circa l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Oltre a quanto descritto nella sezione "Incertezza significativa alla continuità aziendale", abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposte di revisione
Fondo rischi ambientali e impegno alla realizzazione di opere infrastrutturali	
Nell'ambito degli accordi sottoscritti in data 29 giugno 2023, tra gli altri, dalla Società e il Gruppo Lendlease (in seguito anche "DFA") concernenti i termini e le condizioni dello sviluppo del progetto Milano Santa Giulia, modificati con l'Addendum al DFA del 17 aprile 2025, Risanamento S.p.A., anche per il tramite di società controllate, è rimasta responsabile del completamento operativo delle opere di bonifica dell'area, propedeutico alla cessione della nuda proprietà della stessa al Gruppo Lendlease, e di alcune opere infrastrutturali connesse all'area in oggetto.	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro: - l'analisi degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter e successivi emendamenti, con particolare riferimento all'Addendum al DFA di aprile 2025 e la discussione dei relativi riflessi di bilancio con la Direzione Aziendale - la comprensione delle attività cui si è impegnata la Società, anche per il tramite di società controllate, nell'ambito di tali accordi e



Shape the future
with confidence

Gli amministratori, pertanto, hanno accantonato in bilancio la stima dei costi a finire relativi alle opere che residuano di responsabilità della Società, al netto dei contributi riconosciuti dal Gruppo LendLease. Il fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia al 31 dicembre 2024 è pari a 46 milioni di euro.

Sono, inoltre, rilasciate garanzie fidejussorie a favore di enti pubblici pari a 146 milioni di euro sulle obbligazioni di realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali.

Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della complessità del processo di stima dei costi adottato dagli amministratori per effetto della complessità tecnica dei lavori da eseguire, il cui costo si è dimostrato esposto a significativi e inattesi incrementi rispetto alle stime iniziali, nonché per la complessità dei processi autorizzativi da parte delle autorità e degli accordi contrattuali con i quali sono definiti i contributi ai costi da parte di Lendlease.

La Nota 16 "Fondi per rischi e oneri futuri" illustra le incertezze nella stima del fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia, la Nota 22 "Impegni e passività potenziali" descrive le garanzie rilasciate in correlazione con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, mentre il paragrafo E "Uso di stime" descrive la complessità del processo di valutazione dei costi connessi alle responsabilità contrattuali cui è impegnata la Società.

delle previsioni finanziarie che integrano i relativi fabbisogni

- la riconduzione all'accantonamento di bilancio delle stime di costo, incorporate nelle Varianti 5, 6 e 7 al Piano Operativo di Bonifica,
- l'analisi delle stime di costo a finire rispetto ai contratti di appalto, ove già assegnati
- l'ottenimento di conferma da parte della Direzione Lavori dei cronoprogrammi cui è contrattualmente impegnato il Gruppo
- l'acquisizione della conferma della realizzabilità del piano di risanamento da parte dello stesso esperto indipendente che lo aveva attestato nel 2023, ai sensi dell'art. 56 del C.C.I.
- l'acquisizione di informazioni da parte dei legali che assistono la Società in merito alla possibilità di escussione delle garanzie fidejussorie rilasciate e l'interpretazione di talune clausole dell'Addendum al DFA di aprile 2025
- analisi dei libri sociali e ottenimento di attestazioni da parte della Direzione Aziendale

Abbiamo infine esaminato l'informativa inclusa nelle note al bilancio, con particolare riferimento alle incertezze del processo di stima del fondo, che ne potrebbero determinare la variazione al progredire dei lavori.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.



Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 19 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.



Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

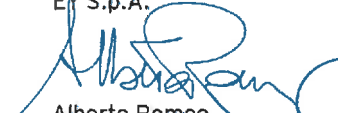
- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 26 maggio 2025

EY S.p.A.

Alberto Romeo
(Revisore Legale)