



## RISANAMENTO SpA

### COMUNICATO STAMPA

#### APPROVATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2024

- **Perdita consolidata pari ad euro 2,4 milioni di euro che registra un netto miglioramento rispetto al risultato negativo consuntivato al 31 marzo 2023 di 7,5 milioni di euro**
- **Posizione finanziaria netta pari a circa 42,2 milioni di euro (positivi) che si confronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2023 (50,2 milioni di euro positivi) e al 31 marzo 2023 (570,1 milioni di euro negativi)**
- **Patrimonio consolidato netto pari a 50,2 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 e i 34,5 milioni di euro del 31 marzo 2023.**

Il Consiglio di Amministrazione della Risanamento S.p.A., tenutosi in data odierna sotto la presidenza del Dott. Claudio Roberto Calabi, ha approvato il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2024 che evidenzia i seguenti principali dati consolidati:

|   | 31/03/24       | 31/03/23       | 31/12/23       |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Fatturato   | 59             | 93             | 595.603        |
| Variazione rimanenze  | 361            | 58             | (544.826)      |
| Altri proventi  | 96             | 163            | 6.315          |
| <b>Valore della produzione</b>                                  | <b>516</b>     | <b>314</b>     | <b>57.092</b>  |
| <b>Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus</b>         | <b>(2.685)</b> | <b>(3.756)</b> | <b>29.890</b>  |
| <b>Risultato operativo</b>                                      | <b>(2.723)</b> | <b>(4.233)</b> | <b>7.223</b>   |
| <b>Risultato derivante dalle attività di funzionamento</b>      | <b>(2.386)</b> | <b>(7.523)</b> | <b>4.685</b>   |
| <b>Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita</b> |                |                | <b>(1.100)</b> |
| <b>Risultato netto</b>  | <b>(2.386)</b> | <b>(7.523)</b> | <b>10.648</b>  |

|                               | 31/03/24       | 31/03/23         | 31/12/23       |
|-------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Patrimonio immobiliare</b> | <b>102.706</b> | <b>647.280</b>   | <b>102.345</b> |
| <b>Patrimonio netto</b>       | <b>50.236</b>  | <b>34.451</b>    | <b>52.622</b>  |
| <b>PFN</b>                    | <b>42.239</b>  | <b>(570.052)</b> | <b>50.241</b>  |
| <b>Totale passività</b>       | <b>116.881</b> | <b>670.119</b>   | <b>122.692</b> |

Il Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2024, espone un risultato netto negativo di 2,4 milioni di euro in sensibile riduzione rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 7,5 milioni di euro).

Il patrimonio netto si attesta a 50,2 milioni contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 ed i 34,5 milioni di euro al 31 marzo 2023.

La posizione finanziaria netta pari a circa 42,2 milioni di euro (positiva) si confronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2023 (50,2 milioni di euro positivi) e con il dato registrato al 31 marzo 2023 (570,1 milioni di euro negativi).

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

Si evidenzia che i dati qui indicati sia sotto il profilo economico che patrimoniale sono positivamente influenzati dalla nuova struttura patrimoniale del gruppo a valle degli effetti generati dalla definizione della operazione Project Starfighter intercorsa lo scorso giugno 2023.

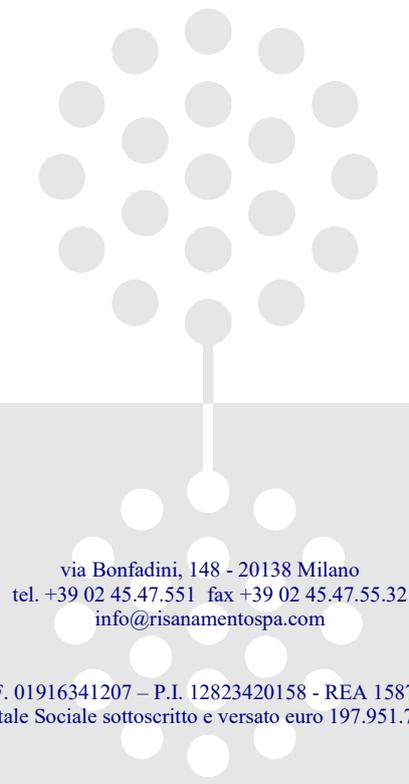
L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi sopra citati, si sta concentrando sulla realizzazione delle rilevanti e complesse opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia – così come concordato nell'ambito dei citati accordi – e sulla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio.

Con riferimento specifico alle attività di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto Milano Santa Giulia - si fa presente che la procedura di gara per l'affidamento dei lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate è alle fasi conclusive così come alle fasi conclusive risulta essere l'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire in variante della Via Toledo, la strada di accesso principale ad Arena; la conclusione dell'istruttoria consentirà l'avvio della progettazione esecutiva e lo svolgimento della fase di gara finalizzata all'esecuzione dei lavori.

\*\*\*\*

Per quanto concerne l'evoluzione prevedibile della gestione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2024 sarà rivolta innanzitutto 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 a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano, della sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica e degli accordi definitivi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter con Lendlease e gli istituti bancari, sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché quelle volte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena. Inoltre proseguirà l'attività di valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio.

Alla luce di quanto sopra, l'esercizio 2024 si prevede possa registrare (in assenza di eventi straordinari) un risultato di segno negativo ma comunque coerente con quello dell'esercizio 2023 senza tenere ovviamente conto da un lato degli effetti positivi rivenienti dall'operazione Project Starfighter e di correlate partite di carattere straordinario (quantificabili complessivamente in 30 milioni di euro) e dall'altro degli effetti negativi rivenienti dagli oneri finanziari contabilizzati nel primo semestre 2023 (pari a 7 milioni di euro) che non sono stati più sostenuti a partire dalla totale esdebitazione intercorsa.



via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)



## RISANAMENTO SpA

**Note informative richiesta dall'Autorità di vigilanza dei mercati (Consob) ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D.Lgs n. 58/98**

**1. Eventuale mancato rispetto dei covenant, dei negative pledge e di ogni altra clausola dell'indebitamento del Gruppo Risanamento comportante limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, con l'indicazione a data aggiornata del grado di rispetto di dette clausole**

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 marzo 2024 che alla data di redazione del presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants non rispettati.

**2. Stato di implementazione del piano finanziario del Gruppo Risanamento**

Il Consiglio di Amministrazione in data 5 febbraio 2024 ha approvato e 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.

Oltre alle attività svolte nell'ambito dell'iniziativa Milano Santa Giulia / Project Starfighter già in precedenza indicate, di seguito si fornisce un breve aggiornamento relativamente allo stato di implementazione del suddetto piano con particolare riferimento ai progetti di sviluppo in portafoglio.

**Immobile di via Grosio in Milano**

Riqualificazione dell'immobile precedentemente destinato a concessionario di auto FIAT, attualmente vuoto, composto da 2 immobili industriali (di cui uno ad uso officina e silos multipiano e l'altro adibito a centro espositivo oltre a uffici); il progetto prevede la ristrutturazione del primo immobile con creazione di destinazioni principalmente Retail e mantenimento di parcheggi, e la riconversione del secondo a edificio ad uso uffici di 8 piani e food court). *Nel corso del primo trimestre 2024 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.*

*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 anche l'istruttoria relativa a queste due istanze è tuttora in corso.*

**Immobile in Torri di Quartesolo (VI)**

Riqualificazione del complesso immobiliare situato in provincia di Vicenza, ad uso uffici precedentemente occupato da Intesa Sanpaolo ed attualmente vuoto, composto da 2 edifici e pertinenze; il progetto prevede la ristrutturazione degli edifici ed il recupero di volumetrie residue volte a realizzare 4 edifici ad uso uffici. *Nel corso del primo trimestre 2024 non si registrano novità di rilievo rispetto a quanto descritto nella relazione finanziaria 2023. Pertanto si rimane in attesa da parte del Comune dell'Adozione del Piano presentato e discusso entro la fine del mese di giugno 2024.*

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
info@risanamentospa.com



## RISANAMENTO SpA

### EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DEL TRIMESTRE

**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



## RISANAMENTO SpA

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.

\*\*\*\*

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

\*\*\*\*

Il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2024 sarà messo a disposizione del pubblico, presso la sede sociale in Milano, via Bonfadini n. 148, nonché sul sito internet <http://www.risanamentospa.com/bilanci-e-relazioni/> e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato emarket-Storage, all'indirizzo [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com), nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente. Della messa a disposizione sarà altresì data comunicazione al mercato mediante pubblicazione di avviso finanziario.

Milano, 2 maggio 2024

**Per informazioni:**

**Investor Relator:**

Giuseppe Colli

Tel. +39 02 4547551

**Barabino & Partners S.p.A.:**

Sabrina Ragone

[s.ragone@barabino.it](mailto:s.ragone@barabino.it)

Carlotta Bernardi

[c.bernardi@barabino.it](mailto:c.bernardi@barabino.it)

Tel. +39 02 72023535

via Bonfadini, 148 - 20138 Milano  
tel. +39 02 45.47.551 fax +39 02 45.47.55.32  
[info@risanamentospa.com](mailto:info@risanamentospa.com)

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

| (migliaia di euro)  | 31 marzo<br>2024 | 31 dicembre<br>2023 |
|---|------------------|---------------------|
| Attività non correnti:  |                  |                     |
| Attività immateriali a vita definita                                    | 57               | 69                  |
| Immobili di proprietà   | 8.400            | 8.400               |
| Altri beni  | 680              | 699                 |
| Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto | 100              | 100                 |
| Crediti vari e altre attività non correnti                              | 2.939            | 2.374               |
| <i>di cui con parti correlate</i>                                       | -                | -                   |
| Attività per imposte anticipate   | -                | -                   |
| <b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>                                | <b>12.176</b>    | <b>11.642</b>       |
| Attività correnti:  |                  |                     |
| Portafoglio immobiliare   | 102.706          | 102.345             |
| Crediti commerciali, vari e altre attività correnti                     | 7.690            | 9.075               |
| <i>di cui con parti correlate</i>                                       | 10               | 10                  |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti                         | 42.645           | 50.352              |
| <i>di cui vincolate</i>   | 6.161            | 6.161               |
| <i>di cui con parti correlate</i>                                       | 15.481           | 26.980              |
| <b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>                                    | <b>153.041</b>   | <b>161.772</b>      |
| Attività destinate alla vendita<br>di natura non finanziaria            | 1.900            | 1.900               |
| <b>ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)</b>                             | <b>1.900</b>     | <b>1.900</b>        |
| <b>TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)</b>                                     | <b>167.117</b>   | <b>175.314</b>      |
| Patrimonio netto:   |                  |                     |
| quota di pertinenza della Capogruppo                                    | 50.236           | 52.622              |
| quota di pertinenza dei Terzi   |                  |                     |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)</b>                                      | <b>50.236</b>    | <b>52.622</b>       |
| Passività non correnti:   |                  |                     |
| Passività finanziarie non correnti                                      | 58               | 65                  |
| <i>di cui con parti correlate</i>                                       | -                | -                   |
| Benefici a dipendenti   | 1.694            | 2.265               |
| Passività per imposte differite   | 3.009            | 3.012               |
| Fondi per rischi e oneri futuri   | 44.933           | 47.571              |
| Debiti vari e altre passività non correnti                              | -                | -                   |
| <b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)</b>                               | <b>49.694</b>    | <b>52.913</b>       |
| Passività correnti:   |                  |                     |
| Passività finanziarie correnti  | 348              | 46                  |
| <i>di cui con parti correlate</i>                                       | 202              | -                   |
| Debiti tributari  | 3.763            | 4.156               |
| Debiti commerciali, vari e altre passività correnti                     | 63.076           | 65.577              |
| <i>di cui con parti correlate</i>                                       | 673              | 671                 |
| <b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)</b>                                   | <b>67.187</b>    | <b>69.779</b>       |
| <b>TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)</b>                                    | <b>116.881</b>   | <b>122.692</b>      |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)</b>                     | <b>167.117</b>   | <b>175.314</b>      |

## Conto economico consolidato

| (migliaia di euro)   | 31 marzo<br>2024 | 31 marzo<br>2023 |
|--|------------------|------------------|
| Ricavi   | 59               | 93               |
| Variazione delle rimanenze   | 361              | 58               |
| Altri proventi   | 96               | 163              |
| <b>Valore della produzione</b>   | <b>516</b>       | <b>314</b>       |
| Costi per servizi  | (2.199)          | (2.926)          |
| <i>di cui con parti correlate</i>  | -                | (201)            |
| Costi del personale  | (767)            | (848)            |
| Altri costi operativi  | (235)            | (296)            |
| <b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI,<br/>PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA'<br/>NON CORRENTI (EBITDA)</b> | <b>(2.685)</b>   | <b>(3.756)</b>   |
| Ammortamenti   | (38)             | (477)            |
| Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore<br>di attività non ricorrenti   | -                | -                |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>  | <b>(2.723)</b>   | <b>(4.233)</b>   |
| Proventi finanziari  | 375              | 17               |
| <i>di cui con parti correlate</i>  | 126              | -                |
| Oneri finanziari   | (32)             | (3.309)          |
| <i>di cui con parti correlate</i>  | (2)              | (2.712)          |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE<br/>ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>  | <b>(2.380)</b>   | <b>(7.525)</b>   |
| Imposte sul reddito del periodo  | (6)              | 2                |
| <b>RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>  | <b>(2.386)</b>   | <b>(7.523)</b>   |
| Risultato netto da attività destinate alla vendita   | -                | -                |
| <b>RISULTATO DEL PERIODO</b>   | <b>(2.386)</b>   | <b>(7.523)</b>   |
| Attribuibile a:  |                  |                  |
| Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo   | (2.386)          | (7.523)          |
| Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi   | -                | -                |