



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2020

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 4 maggio 2020

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

Indice

Pag.

1 -	Composizione degli organi sociali	2
2 -	Considerazioni introduttive	4
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale	5
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	6
5 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	7
6 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	13
7 -	Risk management	17
8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	20
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	21
10 -	Eventi successivi	22
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione	23
12 -	Prospetti contabili consolidati Gruppo Risanamento	24
13 -	Note illustrative	29
14 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	39

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 2018-2019-2020 dall'assemblea degli azionisti del 13 aprile 2018 e si compone dei seguenti cinque membri:

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

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

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

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

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

COLLEGIO SINDACALE

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

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

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

SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea del 13 aprile 2017 ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società KPMG Spa per il novennio 2017-2025 con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

2 - Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 31 marzo 2020 registra una perdita di 5,9 milioni di euro che si confronta con il risultato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (5,0 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 140,6 milioni contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 461,4 milioni di euro (negativa) sostanzialmente in linea con quella registrata al 31 dicembre 2019 pari a 455,4 milioni di euro (negativa).

Con riferimento agli accordi sottoscritti nel corso del 2017 con il gruppo Lendlease relativamente allo sviluppo congiunto della iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia in Milano sono proseguite nel corso del primo trimestre le attività propedeutiche all'ottenimento della variante al PII relativo all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia; a tal riguardo si fa presente che a seguito del deposito in data 21 novembre 2019 della proposta definitiva di Variante unitamente alla bozza del Rapporto Ambientale riguardante la VAS la suddetta documentazione è stata inoltrata ai settori comunali competenti affinché questi potessero emettere il parere di conformità con il quale si autorizza la "messa a disposizione del pubblico" (pubblicazione). Nonostante la difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID -19 nei mesi di febbraio e marzo 2020 si sono tenute - in modalità videoconferenza - una serie di riunioni tecniche tra il Proponente e gli uffici comunali che hanno consentito di depositare il 3 aprile 2020 la versione finale della proposta definitiva di Variante.

Nel corso del trimestre in osservazione si è proceduto inoltre alla definizione e formalizzazione dell'accordo tra la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. e Lendlease MSG South S.r.l. volto alla cessione da parte di Milano Santa Giulia S.p.A della propria quota di partecipazione nella società InTown S.r.l. (società che era partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease) per un prezzo – coerente con il valore di carico dell'asset – pari ad euro 23.450.000, da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 e garantito da una *parent company guarantee* di pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited.

Nell'ambito del medesimo accordo è stato altresì pattuito che il saldo prezzo della cessione delle volumetrie a favore di Intown Srl pari a 10,3 milioni di euro (originariamente previsto nel 2022) sarà corrisposto nel corso del 3° trimestre del corrente anno.

Per tutti gli approfondimenti si rinvia al successivo paragrafo 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo".

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

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

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

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

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

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 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 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita". Si anticipa che a partire dal 2020 – stante la situazione attuale - tale voce non verrà valorizzata a seguito della cessione definitiva delle attività di riferimento.

4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 marzo 2020 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2020, pari a 642 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2019, di circa 667 milioni di euro.

€/000	31-mar-20	31-mar-19	31-dic-19
Ricavi	329	329	12.836
Variazione delle rimanenze	36	193	(11.277)
Altri proventi	1.332	64	954
Valore della produzione	1.697	586	2.513
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(2.174)	(3.560)	(13.098)
Risultato Operativo	(2.642)	(4.023)	(14.999)
Risultato netto derivante dalle attività in funzionamento	(5.881)	(6.016)	(24.396)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	995	28.365
Risultato Netto	(5.881)	(5.021)	3.969

€/000	31-mar-20	31-dic-19	31-mar-19
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	642.065	642.005	873.181
Patrimonio Netto	140.620	146.501	137.511
Posizione Finanziaria Netta	(461.381)	(455.388)	(671.019)
Totale passività	585.801	583.440	817.337

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2020, espone un risultato netto negativo di 5,9 milioni di euro che si confronta con quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 5,0 milioni di euro).

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 140,6 milioni contro i 146,5 milioni di euro del 31 dicembre 2019 e i 137,5 milioni di euro al 31 marzo 2019 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 461,4 milioni di euro (negativa) risulta sostanzialmente in linea con quanto rilevato al 31 dicembre 2019 (455,4 milioni di euro negativi) e in significativo miglioramento rispetto al 31 marzo 2019 (671 milioni di euro negativi); si ricorda che quest'ultimo dato includeva 222,7 milioni di euro di passività destinate alla vendita (complesso Sky ceduto nell'ottobre del 2019).

5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare vengono analizzati:

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

a) Eventi societari

- Il consiglio di amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 16 aprile 2020 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 aprile 2020, con il seguente ordine del giorno:
 1. *Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
 2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
 - 2.1 *approvazione della politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, del D.Lgs. n. 58/1998;*
 - 2.2 *deliberazioni sulla "seconda sezione" della relazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del D.Lgs. n. 58/1998.*

La stessa riunione consiliare ha approvato le Linee Guida Strategiche per il biennio 2020-2022

Successivamente, in considerazione dell'emergenza sanitaria legata al "COVID-19" e dei provvedimenti emanati dal Governo italiano (in particolare, il decreto legge c.d. "Cura Italia" del 17 marzo 2020, n. 18), la Società ha revocato la convocazione dell'Assemblea ordinaria sopra indicata per riconvocarla in data 27 aprile 2020 in prima convocazione, e in data 26 maggio 2020 in eventuale seconda convocazione, con il medesimo ordine del giorno. Nell'avviso di convocazione sono state indicate le modalità di svolgimento e di partecipazione degli azionisti all'Assemblea coerenti con il provvedimento legislativo di cui sopra.

- In data 24 febbraio 2020, mediante la stipula del relativo atto di fusione, si è concluso il processo di incorporazione di MSG Residenze S.r.l. in Milano Santa Giulia S.p.A., entrambe controllate al 100% da Risanamento S.p.A..

La fusione, con efficacia nei confronti dei terzi a decorrere dal 31 marzo 2020, è avvenuta: (i) con annullamento della quota rappresentante l'intero capitale sociale di MSG Residenze S.r.l.; (ii) con aumento a servizio della fusione del capitale sociale della incorporante Milano Santa Giulia S.p.A. da euro 120.000,00 ad euro 139.041,00 mediante emissione di n. 19.041 nuove azioni ordinarie, tutte prive di valore nominale, assegnate al socio Risanamento, (iii) tali nuove azioni sono assegnate e concambiate al socio Risanamento S.p.A. gravate da pegno, in considerazione del pegno originariamente costituito dalla medesima Risanamento S.p.A. sull'intero capitale sociale della incorporata MSG Residenze S.r.l. a favore di Intesa San Paolo S.p.A. e di Deutsche Pfandbriefbank AG.

b) Progetto di sviluppo Milano Santa Giulia

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

Macrounità 1 (Area/Zona Sud/Rogoredo)

Nell'ambito dell'accordo di Joint Venture sottoscritto con Lendlease relativamente allo sviluppo dei due lotti di terreno antistanti il complesso SKY, sono proseguite le attività della società InTown (partecipata al 50% dalla controllata Milano Santa Giulia S.p.A.). A tale riguardo si fa presente – come già anticipato in precedenza e come meglio descritto nei successivi paragrafi – che nel corso del mese di marzo la controllata Milano Santa Giulia Spa ha ceduto l'intera quota di partecipazione a Lendlease.

Macrounità 2 e 3 (Avenue e Residenze “Ellisse”) – Area/Zona Nord

Nel corso del primo semestre 2019 sono proseguite - di concerto con il CONI e con le Amministrazioni interessate - le attività avviate nell'ultimo trimestre del 2018 e riguardanti la candidatura della città di Milano alle Olimpiadi invernali 2026, per le quali è stato proposto che l'Arena di Milano Santa Giulia, battezzata per l'occasione “Pala Italia”, ospiti le gare di hockey su ghiaccio.

Come ampiamente descritto nelle precedenti relazioni a valle della assegnazione avvenuta in data 24 giugno 2019 da parte del CIO dell'organizzazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alle città di Milano e Cortina si sono avviate le attività volte alla predisposizione della documentazione aggiornata della proposta definitiva di Variante che è stata depositata il 21 novembre 2019, insieme alla bozza del Rapporto Ambientale riguardante la VAS. Si ricorda che tale proposta è stata sottoscritta anche da Esselunga Spa in qualità di co-firmatario della vigente convenzione.

La documentazione protocollata è stata inoltrata ai settori comunali competenti affinché questi potessero emettere il parere di conformità con il quale si autorizza la “messa a disposizione del pubblico” (pubblicazione). Nonostante la difficoltà intervenute a seguito dell'epidemia COVID - 19 nei mesi di febbraio e marzo 2020 si sono tenute - in modalità videoconferenza - una serie di riunioni tecniche tra il Proponente e gli uffici comunali che hanno consentito di depositare il 3 aprile 2020 la versione finale della proposta definitiva di Variante.

Tale proposta dovrà essere valutata anche dai competenti settori regionali in sede di Segreteria Tecnica affinché, poi, il Comune possa procedere con la pubblicazione della documentazione.

Al termine di questa fase, poi, sarà attivata la procedura PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale) la cui conclusione costituirà la definitiva approvazione della Variante.

Con specifico riferimento all'iter del PAUR, che la Segreteria tecnica del luglio 2019 ha ritenuto essere il procedimento autorizzativo di riferimento, si ricorda che si tratta del provvedimento amministrativo che ha sostituito il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale integrandolo con l'emissione delle autorizzazioni necessarie alla definitiva approvazione del progetto. In merito alla Variante, quindi, con l'emanazione del PAUR saranno autorizzati, oltre al nuovo masterplan, anche il Progetto Operativo di Bonifica, la riqualificazione dello svincolo autostradale della tangenziale est in corrispondenza della Via Mecenate, il prolungamento della SP Paullese (II lotto), la nuova linea tramviaria che collegherà la stazione FS/M3 di Rogoredo con quella del passante/M4 di Forlanini e, infine, il campo pozzi per l'emungimento dell'acqua di falda a fini energetici. Tutte le suddette autorizzazioni saranno oggetto di Conferenze dei Servizi le cui attività saranno regolate dalla Legge Olimpica Statale in corso di approvazione, che dovrebbe prevedere tempistiche ridotte rispetto alla normale prassi così da consentire di ottenere tutte le approvazioni entro l'ultimo trimestre del corrente anno 2020 ed iniziare le attività di bonifica nel corso del 2021.

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

Per quanto riguarda il Piano di bonifica delle "aree Nord" si ricorda che gli Enti preposti e MSG avevano concordato la temporanea interruzione della predisposizione del documento di revisione dell'Analisi di Rischio e la sua riattivazione soltanto a seguito del consolidamento dello scenario urbanistico previsto per febbraio 2019. In data 6 febbraio 2019 l'Autorità Competente per la VAS ha chiesto agli Operatori la presentazione della proposta definitiva di Variante, così da poter procedere con la pubblicazione della documentazione ai sensi di legge. Come precedentemente anticipato tale proposta è stata depositata in data 10 aprile 2019 e su questi contenuti progettuali è stato sviluppato l'aggiornamento dell'Analisi di Rischio protocollata il 24 maggio 2019.

In data 11 luglio 2019 gli Enti preposti hanno richiesto alcune integrazioni documentali per dimostrare con maggior dettaglio la corrispondenza tra lo scenario simulato dall'Analisi e quello previsto dal masterplan. In data 29 agosto 2019 gli Enti preposti hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare) chiedendo che il Progetto Operativo di Bonifica fosse depositato entro la fine del mese di febbraio del 2020: in data 24 febbraio 2020 il Progetto Operativo di Bonifica è stato protocollato.

Infine, come più volte definito, si conferma che l'approvazione del progetto di bonifica non potrà intervenire prima dell'approvazione della variante urbanistica, in quanto il progetto di bonifica sarà inserito all'interno della procedura PAUR (Provvedimento Autorizzativo Unificato Regionale) che unificherà l'iter approvativo della variante e del progetto di bonifica, unificando, di fatto, l'iter di approvazione dello Studio di Impatto Ambientale della variante con quello degli

impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica; ciò consentirà di evitare che, a progetto di bonifica approvato, possa nuovamente seguire una variante urbanistica non in linea, tale da rendere il medesimo progetto ineseguibile.

Per tale ragione occorrerà valutare insieme agli Enti preposti la corretta data di consegna dello Studio di Impatto Ambientale degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica perché, come detto, la procedura PAUR potrà essere attivata solo a valle della pubblicazione della Variante.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

➤ CESSIONE PARTECIPAZIONE INTOWN

In data 27 febbraio 2020 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. (“MSG”) e Lendlease MSG South S.r.l. (“Lendlease”) hanno raggiunto un accordo avente ad oggetto i termini e le condizioni principali, di seguito riportati, sulla base dei quali MSG si impegna a cedere e Lendlease si impegna a acquistare la quota di partecipazione del 50% nella società InTown S.r.l. (rispettivamente, la “Quota MSG” e “InTown”), società partecipata in via paritetica da MSG e Lendlease.

L’accordo sopra citato prevede un prezzo di acquisto – coerente con il valore di carico dell’asset – pari ad euro 23.450.000, da pagarsi entro e non oltre il 30 aprile 2022 nonché il rilascio di una *parent company guarantee* per pari importo rilasciata dalla società Lendlease Europe Holdings Limited.

In data 18 marzo 2020 le parti hanno formalizzato il contratto di compravendita della Quota MSG, nonché tutti i contratti ad essa ancillari, superando pertanto il contratto di opzione *call* stipulato in data 29 ottobre 2018 tra MSG, da una parte, e la società Lendlease Europe Holdings Limited, dall’altra, avente ad oggetto la Quota MSG.

Si rende noto inoltre che nell’ambito degli accordi sopra descritti relativi alla cessione della Quota MSG a Lendlease, quest’ultima si è obbligata a far sì che InTown corrisponda a MSG il saldo prezzo pari ad euro 10.354.090, dovuto ai sensi del contratto di cessione di diritti edificatori stipulato in data 24 luglio 2019 tra MSG ed InTown, e già comunicato in precedenza al mercato, in due rate di importo pari ad euro 5.177.045 ciascuna, da pagarsi, rispettivamente, entro e non oltre il 1° luglio 2020 e il 15 settembre 2020, in anticipo rispetto alla iniziale pattuizione.

Valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia

Accordi con il gruppo LENDLEASE

➤ **LOTTI SUD**

Con riferimento al Joint Venture Agreement ("JVA") avente ad oggetto lo sviluppo in partnership dei c.d. Lotti Sud (circa 44.000 mq. di aree edificabili all'interno del più ampio progetto Milano Santa Giulia ed adiacenti al Complesso Sky), la società InTown (società partecipata da Lendlease e Milano Santa Giulia S.p.A. per una quota rispettivamente pari al 50%, di seguito "**InTown**") nel corso del corrente mese di febbraio 2020 ha sottoscritto un contratto preliminare di locazione con Saipem S.p.A. avente ad oggetto il nuovo headquarter di tale società.

Con l'individuazione di un tenant di elevato standing e con la definizione degli accordi con la società appaltatrice per la costruzione degli edifici in questione, si è positivamente concluso il processo congiunto con Lendlease volto alla valorizzazione dei Lotti Sud; come previsto negli accordi di joint venture restano così da realizzare tutte le future attività di "execution" che sono a carico del development manager designato da Lendlease.

In questo contesto le parti hanno raggiunto l'accordo volto alla cessione da parte di MSG della propria quota detenuta in Intown nei termini precedentemente descritti.

Alla luce di quanto sopra il gruppo Risanamento proseguirà quindi le proprie attività di sviluppo del progetto Milano Santa Giulia concentrandosi sulla parte nord, in previsione della prossima approvazione della relativa Variante che, come noto, contiene anche la realizzazione dell'Arena (PalaItalia) che ospiterà alcune gare delle Olimpiadi Invernali Milano Cortina 2026.

➤ **LOTTI NORD**

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

Si ricorda inoltre che con riferimento a tale comparto di area nel mese di giugno 2019 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. - unitamente a Lendlease MSG North S.r.l. nella sua qualità di development manager ai sensi del PDA, ha sottoscritto un "Heads of Terms" con OVG Europe Limited - società leader a livello internazionale nel settore, inter alia, della costruzione e gestione di impianti idonei ad ospitare eventi sportivi e/o di intrattenimento ed in rapporto strategico con Live Nation, anch'essa leader nel mondo per l'organizzazione di eventi di intrattenimento dal vivo.

Mediante la sottoscrizione del predetto "Heads of Terms", le parti hanno convenuto i principali termini e condizioni oggetto delle negoziazioni volte a definire gli accordi inerenti la costruzione e la gestione di un'arena all'interno dell'area Milano Santa Giulia (l'"Arena"). Con la protocollazione della versione definitiva della Variante e del cronoprogramma di attuazione ad essa allegato, ci sono tutti gli elementi per proseguire le negoziazioni con OVG e chiudere un accordo vincolante al fine di garantire la realizzazione e gestione dell'Arena entro l'evento olimpico. Si ritiene plausibile la sottoscrizione di questi contratti entro i prossimi mesi.

L'Arena ospiterà eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale oltre che eventi nazionali e locali; sarà inoltre sede di alcune gare della rassegna olimpica prevista a Milano per il 2026.

La realizzazione dell'Arena, ai termini e alle condizioni di cui al predetto "Heads of Terms" non vincolante, è sospensivamente condizionata, tra l'altro, all'approvazione della variante dell'"Accordo di Programma" del progetto Milano Santa Giulia, attesa entro la fine del corrente anno.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2020 espone un risultato netto negativo di 5,9 milioni di euro, che si confronta con una perdita netta di 5,0 milioni di euro registrata nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

Si ricorda infine che in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 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 sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita" fino al 31 marzo 2019; si segnala che a partire dal 2020 tale voce non viene valorizzata a seguito della cessione definitiva delle attività di riferimento.

€/000	31-mar-20	31-mar-19
Ricavi	1.661	393
Produzione interna	36	193
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	1.697	586
Costi esterni operativi	(2.764)	(2.921)
VALORE AGGIUNTO	(1.067)	(2.335)
Costi del personale	(1.005)	(1.022)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(2.072)	(3.357)
Ammortamenti ed accantonamenti	(519)	(464)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(2.591)	(3.821)
Risultato dell'area accessoria	(51)	(202)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	1	93
Risultato dell'area straordinaria	0	0
Oneri finanziari	(3.229)	(2.080)
RISULTATO LORDO	(5.870)	(6.010)
Imposte sul reddito	(11)	(6)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(5.881)	(6.016)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	995
RISULTATO NETTO	(5.881)	(5.021)

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

Il "Valore della produzione operativa", pari a 1,7 milioni di euro, si confronta con il dato del 31 marzo 2019 pari a 0,6 milioni di euro. Nello specifico il valore dei ricavi evidenzia un marcato incremento

(passando da 0,4 a 1,7 milioni di euro) in quanto la posta include il recepimento della plusvalenza legata alla cessione della partecipazione in Intown Srl.

I “costi esterni operativi” (pari a 2,8 milioni di euro) risultano essere in linea rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi del 2019 (pari a 2,9 milioni di euro); più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 0,5 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,7 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,3 milioni di Euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,7 milioni di euro.

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

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 3,2 milioni di euro risulta in notevole incremento rispetto a quanto registrato al 31 marzo 2019 (pari a 2,1 milioni di euro); lo scostamento è da attribuirsi quasi esclusivamente alla registrazione della posta negativa non ricorrente di circa 1 milione di euro connessa al recepimento (come previsto dai principi contabili) delle attualizzazioni dei crediti verso Lendease per la cessione della partecipazione in Intown e verso quest’ultima per la cessione delle volumetrie (come meglio descritto in precedenza).

Si evidenzia infine che la voce “utile netto da attività destinate alla vendita” (pari a circa 1 milione di euro al 31 marzo 2019) non ha più ragione di essere valorizzata – come meglio specificato in precedenza - anche a seguito della cessione del complesso Sky avvenuta nel mese di ottobre dello scorso esercizio.

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

€/000	31-mar-20	31-dic-19	31-mar-19
Attività non correnti	62.815	73.346	63.235
Attività correnti	657.382	646.778	659.090
Attività destinate alla vendita	0	0	216.996
Passività non correnti	(95.584)	(95.839)	(100.677)
Passività correnti	(22.612)	(22.396)	(30.114)
CAPITALE INVESTITO NETTO	602.001	601.889	808.530
Patrimonio netto di Gruppo	140.620	146.501	137.511
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	140.620	146.501	137.511
Posizione Finanziaria Netta	461.381	455.388	671.019
MEZZI FINANZIARI NETTI	602.001	601.889	808.530

Il “Capitale investito netto” al 31 marzo 2020, si presenta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2019. Più in particolare si evidenzia una riduzione delle Attività non correnti connessa alla riclassifica tra le Attività correnti del credito vantato nei confronti della società Intown (a seguito della cessione delle volumetrie) che come anticipato sarà incassato nel 3° trimestre 2020, in anticipo rispetto alle originarie pattuizioni.

Si evidenzia inoltre rispetto al dato del 31 marzo 2019 l’azzeramento della voce Attività destinate alla vendita a causa della già citata operazione di cessione del complesso immobiliare locato da Sky.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 141 milioni di euro positivi contro i 146 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2019 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
● Passività finanziarie correnti	(6.336)	(5.865)	(5.800)
● Passività finanziarie non correnti	(461.269)	(459.340)	(447.534)
● Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	0	0	(222.679)
● Disponibilità e cassa	6.024	9.617	3.503
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	200	200	1.491
Posizione Finanziaria Netta	(461.381)	(455.388)	(671.019)

In particolare, si precisa che:

la Posizione finanziaria netta risulta sostanzialmente in linea rispetto alla situazione rappresentata nella relazione finanziaria 2019 mentre evidenzia un marcato e sensibile miglioramento rispetto al dato registrato al 31 marzo 2019 che si ricorda essere giustificato dagli effetti generati dalla cessione del complesso immobiliare Sky a seguito del quale sono state azzerate le passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita. Inoltre più in dettaglio:

- le **“Passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 5,0 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 1,3 milioni di euro;

- le **“Passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 461,2 milioni di euro e debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro;

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

- le **“Disponibilità e cassa”** sono relative a disponibilità presso le banche, di cui circa 0,6 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

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

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

(valori in €/000)

	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
● Passività finanziarie correnti	(18.866)	(18.931)	(270.451)
● Passività finanziarie non correnti	(375.760)	(374.219)	(363.583)
● Disponibilità e cassa	1.134	979	2.421
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	47.571	48.359	435.565
Posizione Finanziaria Netta	(345.921)	(343.811)	(196.048)

A maggior chiarimento, si precisa che:

- le **“passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 0,6 milioni di euro, dei debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro e dei debiti per finanziamenti da controllate per 18,2 milioni di euro.

Si ricorda inoltre che rispetto al 31 marzo 2019 la posta risulta sensibilmente ridotta a causa della distribuzione di dividendi effettuata da alcune società controllate a favore di Risanamento S.p.A. per un totale di 248,5 milioni di euro; tali dividendi sono stati liquidati mediante accredito sul conto corrente di corrispondenza intrattenuto con il socio unico Risanamento S.p.A. riducendone l'ammontare debitorio di pari importo.

- le **“passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 375,7 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro.

- i **“crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 47,4 milioni di euro e crediti finanziari verso imprese collegate per circa 0,2 milioni di euro.

Si ricorda inoltre che rispetto al 31 marzo 2019 la posta risulta sensibilmente ridotta a causa della ricapitalizzazione effettuata da Risanamento S.p.A. a favore delle società che sono proprietarie dell'area Milano Santa Giulia per un totale di 382,8 milioni di euro (avvenuta mediante la conversione di crediti finanziari in riserve di capitale).

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

7 - Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 marzo 2020 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta pari a circa 461,4 milioni di euro (negativa).

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

	31 dic 17	31 dic 18	31 dic 19	31 mar 20
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	631	664	455	461

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 n 82277/17 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 marzo 2020 che alla data di redazione del presente Resoconto intermedio non si segnalano *covenants* non rispettati.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 marzo 2020 è di 2,2 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro gli 0,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019, mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,2 milioni di euro come al 31 dicembre 2019.

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2020 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Alla data del 31 marzo 2020 non si segnalano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 marzo 2020 non sono in essere ingiunzioni/precetti di pagamento verso il Gruppo.

Rischi fiscali

Di seguito vengono segnalate le novità intercorse nel primo trimestre 2020 rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2019.

Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Verifica fiscale periodi d'imposta 2014-2019

Con riferimento all'avviso di accertamento n. T9B03TE03233 ai fini IVA ed IRAP in relazione al periodo d'imposta 2014 (“**Avviso di Accertamento**”) - che l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano (“**Ufficio**”) ha notificato in data 19 dicembre 2019 a Immobiliare Cascina Rubina Srl (“**ICR**”) contestando, relativamente all'importo di euro 80 milioni versato dalla società a Milanosesto a seguito dell'accordo stipulato tra Immobiliare Cascina Rubina e Milanosesto in data 21 febbraio 2014, l'indebita detrazione dell'IVA addebitata in via di rivalsa da Milanosesto, per un importo pari a euro 17,6 milioni nonché l'ineducibilità ai fini IRAP, con conseguente accertamento di una maggiore imposta ai fini di tale tributo pari a euro 2,3 milioni oltre a sanzioni per euro 23,8 milioni e interessi per euro 3,9 milioni - in data 14 gennaio 2020 la società ha depositato istanza di accertamento con adesione al fine di riproporre e rappresentare in contraddittorio con l'Ufficio le proprie argomentazioni e confutare i rilievi mossi con l'Avviso di Accertamento. A tale proposito, è opportuno ricordare che l'attivazione di tale procedura non può essere intesa in alcun modo quale acquiescenza, neppure parziale, alle richieste contenute nell'avviso di accertamento in oggetto.

Nell'ambito della procedura di accertamento con adesione ICR ha depositato apposite memorie nelle quali ha ribadito la correttezza del proprio operato nonché ha puntualmente contraddetto le erronee tesi dell'Ufficio contenute nell'Avviso di Accertamento.

Inoltre, compatibilmente con le limitazioni imposte dall'attuale contesto sanitario, hanno avuto luogo diversi contraddittori con l'Ufficio nel corso dei quali ICR ha ribadito le considerazioni ampiamente illustrate nelle memorie depositate.

Alla data odierna la procedura di accertamento con adesione è tuttora in corso.

Impresol S.r.l.

IVA anno 2004

Si ricorda che in data 21 giugno 2018, la collegata Impresol S.r.l. ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia “Istanza di riassunzione dell’appello” a seguito della sentenza del dicembre 2017 con la quale la Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso proposto dall’Ufficio, ha rinviato per la decisione nel merito ad altra sezione della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia.

La controversia ha ad oggetto diverse vendite immobiliari perfezionate dalla società nel corso del 2004 che secondo l’Ufficio avrebbero dovuto essere assoggettate ad IVA anziché ad imposta di registro. La maggiore IVA accertata dall’Ufficio ammonta a circa euro 1,3 milioni a cui vanno sommati le sanzioni e gli interessi; di contro Impresol, in relazione alle suddette transazioni immobiliari, aveva versato all’erario un importo a titolo di imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali per oltre euro 800 mila.

La Commissione Tributaria Regionale con sentenza depositata in data 11 febbraio 2020 ha rigettato l’appello dell’Ufficio condannandolo altresì alla refusione delle spese di lite liquidate in complessivi euro 7 mila.

Rischi connessi alla diffusione dell’epidemia COVID-19

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

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

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Attività destinate alla vendita	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture	200		0				
Società Correlate (Istituti di credito)		5.771	10		(351.763)	(3.505)	(340)
Altre società Correlate							(312)
Totale	200	5.771	10		(351.763)	(3.505)	(652)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture	0			0	
Società Correlate (Istituti di credito)			(236)	1	(1.686)
Altre società Correlate					
Totale	0		(236)	1	(1.686)

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	47.371		7.010		(18.209)	(41.157)
Società Collegate	200					
Società Correlate (Istituti di credito)		1.108	10	(266.265)	(596)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	47.571	1.108	7.020	(266.265)	(18.805)	(41.808)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate		0		284	(108)
Società Correlate (Istituti di credito)			(33)		(1.295)
Altre società Correlate					
Totale		0	(33)	284	(1.404)

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

10 - Eventi successivi

- In data 27 aprile 2020 l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2019 che evidenzia un risultato netto negativo per 1,7 milioni di euro ma in netto e sensibile miglioramento rispetto alla perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 28,7 milioni di euro). L'assemblea ha deliberato di riportare a nuovo la perdita di esercizio.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, che espone un risultato netto consolidato di 4,0 milioni di euro positivo, in netta controtendenza rispetto a quello del precedente esercizio che aveva registrato una perdita di 25,1 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.

11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale esercizio 2019 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per i prossimi mesi, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse alla esecuzione degli accordi sottoscritti in data 1 novembre 2017 con Lendlease con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico relativamente all'area Nord (oggetto della variante urbanistica) si concentreranno sul profilo urbanistico / ambientale avendo come principale obiettivo la conclusione dell'iter di approvazione da parte del Comune di Milano, propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Considerato che allo stato la principale fonte di reddito prospettica risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia – come peraltro confermato dagli accordi sottoscritti con Lendlease - è verosimile che i risultati economici consolidati dovranno essere valutati in un'ottica di medio/lungo periodo in quanto gli investimenti sostenuti sono destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari e ciò a discapito dei primi esercizi ed in particolare del 2020 che, in assenza di eventi straordinari ed al netto degli effetti di eventuali cessioni, potrà risultare di segno negativo allineato ai risultati degli esercizi precedenti al 2019 appena approvato (che ha beneficiato di poste positive straordinarie e non ricorrenti).

12 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita					
- Attività immateriali a vita definita		93	102	39	(9)
		93	102	39	(9)
Attività materiali	1)				
- Immobili di proprietà		35.177	35.605	36.898	(428)
- Altri beni		5.799	5.817	5.694	(18)
		40.976	41.422	42.592	(446)
Altre attività non correnti	2)				
- Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	22.137	20.459	(22.137)
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		200	200	1.491	-
di cui con parti correlate		200	200	1.491	-
- Crediti vari e altre attività non correnti		21.746	9.685	145	12.061
di cui con parti correlate		-	9.550	-	(9.550)
		21.946	32.022	22.095	(10.076)
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		63.015	73.546	64.726	(10.531)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	3)	642.065	642.005	653.457	60
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	4)	15.317	4.773	5.633	10.544
di cui con parti correlate		10	10	10	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5)	6.024	9.617	3.503	(3.593)
di cui con parti correlate		5.771	9.362	3.279	(3.591)
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		663.406	656.395	662.593	7.011
Attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		-	-	7.805	-
di cui con parti correlate		-	-	7.805	-
di natura non finanziaria		-	-	219.724	-
TOTALE ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		-	-	227.529	-
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		726.421	729.941	954.848	(3.520)
Patrimonio netto:	7)				
quota di pertinenza della Capogruppo		140.620	146.501	137.511	(5.881)
quota di pertinenza dei Terzi					
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		140.620	146.501	137.511	(5.881)
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	8)	461.269	459.340	447.534	1.929
di cui con parti correlate		351.763	350.317	339.945	1.446
Beneficiari dipendenti		2.401	2.360	2.111	41
Passività per imposte differite		10.073	10.073	7.319	-
Fondi per rischi e oneri futuri	9)	82.760	83.042	88.626	(282)
Debiti vari e altre passività non correnti		350	364	2.621	(14)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		556.853	555.179	548.211	1.674
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	10)	6.336	5.865	5.800	471
di cui con parti correlate		3.505	3.144	2.485	361
Debiti tributari	11)	4.462	5.115	9.395	(653)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	12)	18.150	17.281	20.719	869
di cui con parti correlate		652	652	650	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		28.948	28.261	35.914	687
Passività correlate ad attività destinate alla vendita:	6)				
di natura finanziaria		-	-	230.484	-
di cui con parti correlate		-	-	138.684	-
di natura non finanziaria		-	-	2.728	-
TOTALE PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (G)		-	-	233.212	-
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F + G)		585.801	583.440	817.337	2.361
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		726.421	729.941	954.848	(3.520)

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	1° trimestre 2020	1° trimestre 2019	31 dicembre 2019	variazioni a - b	
		a	b		assolute	%
Ricavi	13)	329	329	12.836	-	-
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-	11.511	-	-
Variazione delle rimanenze	3)	36	193	(11.277)	(157)	(81)
Altri proventi	14)	1.332	64	954	1.268	1.981
Valore della produzione		1.697	586	2.513	1.111	190
Costi per servizi	15)	(2.480)	(2.588)	(9.668)	108	(4)
<i>di cui con parti correlate</i>		(236)	(259)	(1.097)	23	
Costi del personale		(1.005)	(1.022)	(4.143)	17	(2)
Altri costi operativi	16)	(386)	(536)	(1.800)	150	(28)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(2.174)	(3.560)	(13.098)	1.386	(39)
Ammortamenti		(468)	(463)	(1.876)	(5)	1
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		-	-	(25)	-	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(2.642)	(4.023)	(14.999)	1.381	(34)
Proventi finanziari		1	93	505	(92)	(99)
<i>di cui con parti correlate</i>		1	13	11	(12)	
Oneri finanziari	17)	(3.229)	(2.080)	(9.639)	(1.149)	55
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.686)	(1.579)	(6.715)	(107)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(5.870)	(6.010)	(24.133)	140	(2)
Imposte sul reddito del periodo		(11)	(6)	(263)	(5)	83
PERDITA DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(5.881)	(6.016)	(24.396)	135	(2)
Risultato netto da attività destinate alla vendita	18)	-	995	28.365	(995)	(100)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	(1.306)	(12.015)	1.306	
PERDITA DEL PERIODO		(5.881)	(5.021)	3.969	(860)	17
Attribuibile a:						
- Perdita del periodo attribuibile alla Capogruppo		(5.881)	(5.021)	3.969	(860)	17
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	

(euro)	Variazioni a - b				
	a	b		assolute	%
- Utile per azione base:					
- da attività in funzionamento	(0,0033)	(0,0033)	(0,014)	0,0000	(0)
- da attività destinate alla vendita	0,0000	0,0006	0,016	(0,0006)	(100)
- Utile per azione base	(0,0033)	(0,0027)	0,002	(0,0006)	20

Per il primo trimestre 2019 ed il 31 dicembre 2019, in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5, tutti gli oneri ed 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, sono stati riclassificati nella voce "risultato netto da attività destinate alla vendita".

A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	1° trimestre 2020	1° trimestre 2019	31.12.2019	variazioni a - b	
	a	b		assolute	%
Perdita del periodo	(5.881)	(5.021)	3.969	(860)	17
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio					
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo					
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte					
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-	-	-	
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	(5.881)	(5.021)	3.969	(860)	17
Attribuibile a:					
- Utile del periodo attribuibile alla Capogruppo	(5.881)	(5.021)	3.969	(860)	17
- <i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	995	28.365	(995)	(100)
- Utile del periodo di pertinenza di Azionisti terzi					

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2020

(in migliaia di euro)

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

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2019

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo				Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo		
Saldo al 1° gennaio 2019	197.952	0	0	(55.420)	142.532	142.532
Movimenti del patrimonio netto primo trimestre 2019						
Operazioni in derivati		0			0	0
Altri componenti di conto economico complessivo		0			0	0
Utile (perdita) netto del periodo				(5.021)	(5.021)	(5.021)
Saldo al 31 marzo 2019	197.952	0	0	(60.441)	137.511	137.511

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	1° trimestre 2020	1° trimestre 2019	31.12.2019
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(5.881)	(5.021)	3.969
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	468	463	1.876
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	51		1.131
Plus valenze/minus valenze da realizzo (incluse partecipazioni)	(1.313)		(20.985)
Variazione fondi	(241)	(156)	(5.492)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)		(3)	23
Investimenti in portafoglio immobiliare	(60)	(193)	(587)
Cessioni di portafoglio immobiliare			4.000
Variazione netta delle attività e passività commerciali <i>di cui parti correlate</i>	167	2.569	(10.809)
		1	3
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(6.809)	(2.341)	(26.874)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(15)	(25)	(419)
Investimenti/cessioni in attività immateriali		(7)	(100)
Investimenti/cessioni in partecipazioni			
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	831	(929)	479
	-	-	(5.141)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	816	(961)	(40)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie <i>di cui parti correlate</i>	2.400	6.245	16.073
	1.807	5.082	14.796
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	2.400	6.245	16.073
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			12.094
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	(3.593)	2.943	1.253
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL' INIZIO DEL PERIODO (F)	9.617	8.364	8.364
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	6.024	11.307	9.617

(migliaia di euro)	1° trimestre 2020	1° trimestre 2019	31.12.2019
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	1.387	2.324	1.394
Imposte e tasse pagate	776	2.034	29.631
Interessi pagati	80	10	24.430

13 - Note illustrative

Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 4 maggio 2020.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2020 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2019 si segnalano le seguenti differenze tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale” e le “società collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto”:

- nel corso del mese di marzo 2020 la società MSG Residenze S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Milano Santa Giulia S.r.l.
- nel corso del mese di marzo 2020 è stata ceduta a terzi l’intera quota di partecipazione *nella joint venture* InTown S.r.l.

Rispetto al 31 dicembre 2019 si segnalano le medesime differenze sopra indicate.

Al 31 marzo 2020 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2020		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	2	10
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	9	2	11

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1^a gennaio 2020 sono gli stessi illustrati nell'ambito del "bilancio consolidato" della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2019 alla quale si rimanda.

I "Principi contabili" sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall'Unione Europea a partire dal 1^a gennaio 2020.

Per il primo trimestre 2019 ed il 31 dicembre 2019, in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5, tutti gli oneri ed 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, sono stati riclassificati nella voce "*risultato netto da attività destinate alla vendita*". A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

Stagionalità

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

I canoni di locazione manifestano invece un andamento sostanzialmente costante nel tempo.

Uso di stime

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

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Attività materiali

Si evidenziano nella tabella sotto indicata i valori degli investimenti immobiliari e degli altri beni, confrontati con il precedente esercizio:

	31.03.2020			31.12.2019		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	25.048	35.177	60.225	24.620	35.605
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	25.048	35.177	60.225	24.620	35.605
Altri beni	6.106	2.465	3.641	6.103	2.452	3.651
Altri beni IFRS 16	235	77	158	243	77	166
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.121	4.322	5.799	10.126	4.309	5.817
Totale	70.346	29.370	40.976	70.351	28.929	41.422

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	31.03.2020
Immobili di proprietà	35.605			(428)	35.177
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
	35.605			(428)	35.177
Altri beni	3.651	2		(12)	3.641
Altri beni IFRS 16	166	44	(31)	(21)	158
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
	5.817	46	(31)	(33)	5.799
Totale	41.422	46	(31)	(461)	40.976

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

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

Nota 2 – Altre attività non correnti

Comprendono:

	31.03.2020	31.12.2019	Vari
Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto	-	22.137	(22.137)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	200	200	-
Crediti vari e altre attività non correnti	21.746	9.685	12.061
Totale	21.946	32.022	(10.076)

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

Il decremento rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuto alla cessione a LendLease dell’intera quota di partecipazione (50%) nella joint venture di InTown S.r.l.. Tale cessione ha permesso di rilevare una plusvalenza lorda di circa 1,3 milioni di euro. Per informazioni dettagliate in merito si rinvia al paragrafo 5 del presente Resoconto

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” sono interamente vantati nei confronti di entità correlate (vedi anche il paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate). Si tratta infatti di un credito di 200 mila euro vantato nei confronti di Impresol S.r.l. in liquidazione; tale credito è esposto al netto di un fondo svalutazione di 229 mila euro.

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ricomprendono il credito, opportunamente attualizzato, verso LendLease e derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. La scadenza di tale credito infatti è prevista per il 30 aprile 2022.

Nota 3 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2019	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	31.03.2020
Prodotti in corso di lavorazione	606.576		36		606.612
Prodotti finiti e merci	35.382				35.382
Acconti	47		24		71
Totale	642.005		60		642.065

I saldi e la composizione sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2019.

Nota 4 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Tale posta ammonta a 15.317 migliaia di euro contro i 4.773 del precedente esercizio.

La voce ricomprende i “*crediti verso clienti*” che ammontano a euro 15.947 mila lordi e che sono rettificati da un fondo svalutazione di euro 2.069 mila, di cui 51 mila accantonati nel presente trimestre. Le posizioni verso il partner Lendlease, InTown (ex joint venture) ed Enel sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del nuovo principio IFRS 9. Il fondo, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’*expected credit loss* ai sensi delle nuove regole introdotte dall’IFRS 9.

Si segnala che il tale posta ricomprende anche il saldo prezzo di euro 10 milioni delle volumetrie aggiuntive cedute da Milano Santa Giulia a InTown S.r.l. (si rimanda al paragrafo 5 del presente Resoconto per informazioni più dettagliate).

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

Nota 5 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 6.024 mila (di cui euro 5.771 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,6 milioni di euro (come al 31 dicembre 2019) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

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

Nota 6 – Attività destinale alla vendita e passività correlate ad attività destinate alla vendita

La posta comprendeva il valore dei fabbricati SKY e dei connessi finanziamenti. Tali fabbricati sono stati ceduti a terzi nel corso del mese di ottobre del precedente esercizio.

Nota 7 – Patrimonio Netto

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

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

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

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

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 8 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 461.269 migliaia di euro di cui 351.763 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	31.03.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti verso banche non correnti	461.182	459.255	1.927
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	87	85	2
Totale	461.269	459.340	1.929

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è in linea con quello del 31 dicembre 2019.

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

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “*revolving*” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 – pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni allo stato attuale non intervenute. Si fa presente che - come convenuto tra le parti – in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l'utilizzo anticipato della suddetta tranche nel corso del 2019 per 8 milioni di euro.

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 87 mila euro, si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nota 9 – Fondo per rischi e oneri futuri

Il valore di tale posta è così composto:

	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.03.2020
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	73.915		(282)	73.633
Altri fondi	8.951			8.951
Totale	83.042		(282)	82.760

Il “Fondo per rischi e oneri futuri” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2019; si segnala un utilizzo del “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” di euro 282 mila per lavori di ripristino ambientale effettuati nel corso del primo trimestre 2020.

Nota 10 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 6.336 migliaia di euro di cui 3.505 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	31.03.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti verso banche correnti	5.036	4.556	480
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	1.300	1.309	(9)
Totale	6.336	5.865	471

La voce “*debiti verso banche correnti*” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2019.

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 1.300 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nota 11 – Debiti tributari

Tale posta, pari a 4.462 mila euro (contro i 5.115 mila euro al 31 dicembre 2019), ricomprende anche la quota corrente (pari a 2.954 mila euro) del debito residuo verso l’erario principalmente connesso alla definizione in esito a conciliazione giudiziale di avvisi di accertamento relativi alle annualità 2005 – 2009.

Nota 12 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31.03.2020	31.12.2019	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	3.779	4.021	(242)
• Caparre e acconti	10.000	10.000	0
	13.779	14.021	(242)
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	300	362	(62)
• Altre passività correnti	4.071	2.898	1.173
	4.371	3.260	1.111
Totale	18.150	17.281	869

L'importo è sostanzialmente in linea rispetto a quello del 31 dicembre 2019.

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

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

Prima di analizzare le principali poste di conto economico si ricorda che, come già in precedenza evidenziato, per il primo trimestre 2019, in ossequio a quanto previsto dall'IFRS 5 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, sono stati riclassificati nella voce “risultato netto da attività destinate alla vendita”. A seguito della cessione dell'immobile SKY e della positiva chiusura della vertenza con le autorità fiscali francesi avvenuti nel corso del 2019, tale riclassifica non è più necessaria per il 2020.

Nota 13 – Ricavi

La voce è composta esclusivamente da ricavi afferenti “affitti e locazioni”; tale posta è pari a euro 329 mila nel primo trimestre 2020 come nel primo trimestre 2019.

Nota 14 – Altri proventi

Tale voce, che ammonta ad euro 1.332 mila (contro i 64 mila del primo trimestre 2019), ricomprende la plusvalenza lorda di euro 1.313 mila realizzata con la cessione dell'intera quota di partecipazione della *joint venture* InTown S.r.l.. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 5 del presente Resoconto.

Nota 15 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31.03.2020	31.03.2019
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	205	512
Gestione immobili	256	292
Consulenze, legali e notarili	536	323
Commissioni su fidejussioni	739	728
Altri servizi	744	733
Totale	2.480	2.588

La posta è sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per euro 236 mila, rilevati verso parti correlate.

Nota 16 – Altri costi operativi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31.03.2020	31.03.2019
Iva indetraibile	40	194
IMU	224	225
Svalutazioni e perdite su crediti	51	
Altri oneri	71	117
Totale	386	536

Il sensibile decremento è imputabile principalmente alle poste “Iva indetraibile” ed “Altri oneri”.

Nota 17 – Oneri finanziari

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31.03.2020	31.03.2019
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	2.166	2.048
Interessi passivi su operazioni di rilocazione	16	10
Altri oneri e commissioni	1.047	22
Totale	3.229	2.080

L'incremento è riconducibile alla voce “altri oneri e commissioni” che ricomprende gli oneri derivanti dall'attualizzazione dei crediti vantati verso LendLease per la cessione della partecipazione di InTown e verso la stessa InTown per la cessione di volumetrie edificabili aggiuntive.

Nota 18 – Risultato netto da attività destinate alla vendita

Come indicato in precedenza (in ossequio al principio contabile internazionale IFRS 5) erano stati riclassificati in tale voce tutte le componenti reddituali relative alla gestione dei fabbricati SKY ed alla gestione residuale dei veicoli societari che detenevano il portafoglio immobiliare parigino ceduto nei precedenti esercizi.

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 31 marzo 2020 è composta da 29 unità di cui 8 dirigenti e 21 impiegati e quadri ed è rimasta invariata rispetto al 31 dicembre 2019.

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2020 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.