



RISANAMENTO S.p.A.

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2021

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 2 novembre 2021

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

Indice

Pag.

1 -	Composizione degli organi sociali	2
2 -	Considerazioni introduttive	4
3 -	Presentazione della rendicontazione trimestrale	5
4 -	Risultati di sintesi consolidati.....	6
5 -	Descrizione dei fatti più significativi del periodo.....	7
6 -	Analisi situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento.....	15
7 -	Risk management	19
8 -	Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate	22
9 -	Rapporti tra Risanamento S.p.A. e le imprese controllate, collegate, controllanti e correlate	23
10 -	Eventi successivi	24
11 -	Evoluzione prevedibile della gestione	25
12 -	Prospetti contabili consolidati	26
13 -	Note illustrative	31
14 -	Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari	41

1 - Composizione degli organi sociali

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2021-2022-2023 dall'assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 (come più ampiamente specificato nel paragrafo 2.3 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" della presente relazione) 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) (5)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore

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

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

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

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

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

COLLEGIO SINDACALE

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

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

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

SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea del 19 aprile 2021, previa approvazione della risoluzione consensuale anticipata del mandato conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029. Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo 5 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" del presente resoconto.

2 - Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 settembre 2021 espone una perdita pari a 17,5 milioni di euro in miglioramento rispetto al dato registrato nello stesso periodo dello scorso anno (perdita di 20,3 milioni di euro). Si ricorda che il dato dello scorso periodo aveva recepito costi non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 milioni di euro - correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l’Agenzia delle Entrate.

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto si attesta a 103,2 milioni di euro contro i 120,7 milioni di euro del 31 dicembre 2020 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 499 milioni di euro (negativa) si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2020 pari a 472,8 milioni di euro (negativa).

Con riferimento alla iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, come già descritto nella relazione semestrale pubblicata in data 3 agosto 2021, nel corso del periodo è stato raggiunto l’obiettivo fondamentale dell’approvazione definitiva del procedimento di variante urbanistica del Piano Integrato di Intervento (PII). Infatti in data 17 maggio 2021 Regione Lombardia e Comune di Milano, unitamente ai Proponenti Milano Santa Giulia S.p.A. ed Esselunga S.p.A., hanno sottoscritto l’Atto Integrativo dell’Accordo di Programma Montecity – Rogoredo.

Lo stesso è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano (delibera n. 42) in data 27 maggio ed è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale emesso l’8 giugno e pubblicato sul BURL del 17 giugno 2021; ai sensi della procedura questa pubblicazione costituisce l’atto di approvazione definitivo della Variante urbanistica del PII.

Con riferimento al PAUR (Procedimento Autorizzativo Unico Regionale) l’11 giugno si è tenuta la Conferenza dei Servizi conclusiva in cui è stata pronunciata la compatibilità ambientale della Variante ed è stata determinata l’emissione del Decreto (così come risulta dal verbale pubblicato in data 5 luglio 2021) che la Regione Lombardia ha emesso in data 12 luglio 2021.

Altro importante obiettivo raggiunto nel corso di questi primi nove mesi è quello inerente la sottoscrizione di un accordo vincolato con EVD Milan S.r.l. – società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte - concernente la realizzazione e la gestione dell’arena destinata ad ospitare, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano - Cortina, alcune competizioni olimpiche e, successivamente, eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale e nazionale.

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

3 - Presentazione della rendicontazione trimestrale

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

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

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

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

4 - Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 settembre 2021 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 settembre 2021, pari a 647 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2020, di circa 659 milioni di euro.

€/000	30-set-21	30-set-20	31-dic-20
Fatturato	514	349	360
Variazione delle rimanenze	745	407	4.296
Altri proventi	538	2.431	2.462
Valore della produzione	1.797	3.187	7.118
Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minus. e ripristini/svalutaz.di att.non correnti	(9.959)	(11.495)	(12.365)
Risultato Operativo	(11.396)	(12.912)	(14.257)
Risultato derivante dalle attività in funzionamento	(17.506)	(20.325)	(25.807)
Risultato Netto	(17.506)	(20.325)	(25.807)

€/000	30-set-21	31-dic-20	30-set-20
Patrimonio immobiliare (valore a bilancio)	647.036	646.300	642.500
Patrimonio Netto	103.188	120.694	126.176
Posizione Finanziaria Netta	(498.966)	(472.753)	(465.318)
Totale passività	623.145	599.257	593.855

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 30 settembre 2021 espone un risultato netto negativo di 17,5 milioni di euro in miglioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 20,3 milioni di euro). Si ricorda che il dato dello scorso periodo aveva recepito costi non ricorrenti il principale dei quali - per un valore di 2,5 milioni di euro - correlato alla sottoscrizione in data 16 luglio 2020 della proposta di adesione della controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl con l'Agenzia delle Entrate.

L'analisi dettagliata delle voci di conto economico è indicata nel paragrafo 6 del presente resoconto e nelle note esplicative.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 103,2 milioni di euro contro i 120,7 milioni di euro del 31 dicembre 2020 e i 126,2 milioni di euro al 30 settembre 2020 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 499 milioni di euro (negativa) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2020 (472,8 milioni di euro negativi) e al 30 settembre 2020 (465,3 milioni di euro negativi).

5 - Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare, vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) iniziative di sviluppo immobiliare:
 - progetto di sviluppo Milano Santa Giulia;
 - altre iniziative;
- c) cessioni di immobili e partecipazioni;

a) Eventi societari

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

in Assemblea da parte di coloro ai quali spetta il diritto di voto è stato consentito esclusivamente tramite il rappresentante designato.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'assemblea ha infine deliberato:

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

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

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

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione del 3 maggio 2021 ha istituito al proprio interno il Comitato Sostenibilità, nelle persone di Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott. Franco Carlo Papa, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti. A tal riguardo si precisa che Risanamento è esentata dalla rendicontazione prevista dal D.Lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente.

Il Consiglio di Amministrazione del 10 giugno 2021 ha approvato, previo unanime parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate, la nuova Procedura per le Operazioni con Parti Correlate ("Nuova Procedura OPC").

La Nuova Procedura OPC contiene gli adeguamenti previsti dalla Delibera Consob n.21624 del 10 dicembre 2020 - che ha modificato il Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010 recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate - ed è entrata in vigore a partire dal giorno 1° luglio 2021.

b) Iniziative di sviluppo immobiliare

- **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 contratto di appalto e del progetto esecutivo di bonifica dell'area (Area/Zona Nord), attività che di seguito vengono meglio descritte.

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

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

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

I successivi mesi di febbraio e marzo hanno visto il susseguirsi di una serie di incontri tra gli Enti preposti - in merito anche alle infrastrutture da realizzare per consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica del 2026 - che hanno comportato una modifica progettuale riguardante alcune opere in fascia di rispetto autostradale previste nel progetto. La documentazione così variata è stata sottoposta al Collegio di Vigilanza che l'ha approvata nella seduta del 10 maggio disponendo di allegarla all'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma. In data 17 maggio 2021 Regione Lombardia e Comune di Milano, unitamente ai Proponenti Milano Santa Giulia S.p.A. ed Esselunga S.p.A., hanno sottoscritto l'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma Montecity – Rogoredo.

Lo stesso è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano (delibera n. 42) in data 27 maggio ed è stato definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale emesso in data 8 giugno e pubblicato sul BURL del 17 giugno 2021: ai sensi della procedura questa pubblicazione costituisce l'atto di approvazione definitivo della Variante urbanistica del PII.

Con riferimento al PAUR (Procedimento Autorizzativo Unico Regionale) l'11 giugno si è tenuta la Conferenza dei Servizi conclusiva in cui è stata pronunciata la compatibilità ambientale della Variante ed è stata determinata l'emissione del Decreto (così come risulta dal verbale pubblicato in data 5 luglio 2021) che la Regione Lombardia ha emesso in data 12 luglio 2021.

Si rammenta che la conclusione del PAUR ha comportato la chiusura dell'istruttoria della Variante e consentirà la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi attesa nei prossimi mesi.¹

Alla luce di quanto sopra esposto nel confermare la definitiva approvazione della Variante si ricorda che tutti gli atti inerenti possono essere oggetto di motivata impugnativa ai sensi di legge (da opporre entro 60/120 giorni dalle date di pubblicazione); decorsi tali termini i predetti atti non saranno più opponibili.

A tal riguardo si fa presente che, avverso gli atti di approvazione della Variante:

- In data 16 settembre 2021 è stato depositato al TAR Lombardia il ricorso proposto dalla società Forumnet spa: con detto ricorso si chiede l'annullamento dell'approvazione della Variante al PII Montecity – Rogoredo e del relativo decreto PAUR limitatamente, però, alle sole previsioni riguardanti l'Arena.

Al momento, non è stata ancora fissata l'udienza di discussione del merito e, posto che il ricorso non contiene richiesta di sospensione dell'efficacia degli atti impugnati, le attività in corso stanno proseguendo con regolarità. Nel frattempo, chiamata dagli Enti contro i quali ricorso è stato notificato (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano), la società, con l'ausilio dei propri consulenti legali, sta collaborando alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento;

¹ 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.

- In data 15 ottobre 2021 è stato presentato il ricorso straordinario al Capo dello Stato proposto dalla società Immobiliare Ametista srl, società proprietaria della Galleria Borromeo (un centro commerciale ubicato a Peschiera Borromeo in cui è presente il supermercato della catena COOP): con detto ricorso si chiede l'annullamento dell'approvazione della Variante al PII Montecity – Rogoredo, del relativo Parere Motivato di VAS e del relativo decreto PAUR. L'udienza di discussione del merito non è ancora stata fissata e il Consiglio di Stato non si è ancora espresso. Anche questo ricorso non contiene richiesta di sospensione dell'efficacia degli atti impugnati e, pertanto, le attività in corso stanno proseguendo con regolarità. Nel frattempo, tutti i soggetti contro cui il ricorso è stato notificato (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. e Esselunga S.p.A), stanno collaborando congiuntamente con l'ausilio dei rispettivi consulenti legali, alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento.

Da una prima valutazione effettuata da tutte le parti chiamate in causa e relativa ad entrambi i ricorsi emerge che gli argomenti oggetto di contestazione risultano quelli propri del potere discrezionale della pubblica amministrazione che a meno di gravi errori tecnici effettuati in sede di istruttoria (al momento non ipotizzabili) sono difficilmente accoglibili in sede di giudizio.

Per quanto riguarda il Progetto Operativo di Bonifica delle “aree Nord” (POB) si conferma che in data 19 marzo 2021 il Comune di Milano ha comunicato di aver concluso l'iter di approvazione e di aver emesso apposita Autorizzazione. Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche MSG) ha quindi incaricato l'Appaltatore (a seguito di gara internazionale come di seguito meglio specificato) di eseguire la progettazione esecutiva delle attività così da consentire l'inizio lavori a partire dal corrente mese di luglio a valle dell'approvazione della Variante che costituisce elemento sostanziale per consolidare in via definitiva l'operatività del POB.

Infatti, come più volte rappresentato nelle precedenti relazioni, si conferma che l'efficacia del progetto di bonifica per volontà delle parti è intervenuta a seguito dell'approvazione della variante urbanistica; ciò come conseguenza del fatto che il progetto di bonifica, istruito contestualmente alla procedura PAUR, ha previsto l'installazione di alcuni impianti di trattamento del materiale escavato la cui approvazione necessita di previa verifica degli impatti: tale verifica, che procede autonomamente, ha unificato di fatto l'iter approvativo della variante con quello del progetto di bonifica poiché ha unificato l'iter di approvazione dello Studio di Impatto Ambientale della variante con quello degli impianti di trattamento previsti dal progetto di bonifica; tutto ciò al fine di evitare che, a progetto di bonifica approvato, possa nuovamente seguire una variante urbanistica non in linea, tale da rendere il medesimo progetto ineseguibile.

Con riferimento specifico alla esecuzione delle opere sopra indicato si segnala che in seguito a una gara d'appalto internazionale Milano Santa Giulia S.p.A., ha affidato all'ATI SUEZ-SEMP la bonifica ambientale dell'area Milano Santa Giulia, per un corrispettivo pari a più di 80 milioni di euro, dei quali circa 64 milioni di euro relativi alle attività di bonifica e circa 18 milioni di euro relativi alle attività di c.d. “riempimento” (ovvero non di bonifica ma opere propedeutiche alla realizzazione degli edifici). L'operazione rappresenta uno dei maggiori progetti di recupero ambientale urbano d'Europa e un nuovo incarico di rilievo per SUEZ, assunto grazie alla sua consolidata esperienza a livello europeo in materia di smaltimento rifiuti e decontaminazione del suolo, Industrial Waste Specialties (IWS), e per SEMP, società con esperienza ventennale nell'ambito delle bonifiche

ambientali e del risanamento di aree industriali dismesse. In particolare, SUEZ ha nei fatti dimostrato di poter mobilitare le proprie risorse europee per dare vita a questo ambizioso progetto, che richiede l'ideazione e l'applicazione di soluzioni nuove, seppur in tempi molto brevi; nel contempo, SEMP unisce la comprovata esperienza nel settore ambientale al vantaggio di essere un'azienda del territorio, particolarmente attiva nel comprensorio della Città Metropolitana di Milano. La bonifica sarà attuata per fasi successive, la prima delle quali consentirà la realizzazione dell'arena in tempo utile per il suo utilizzo a servizio delle Olimpiadi invernali Milano Cortina del 2026. Per 3 anni e mezzo, in un'area di 64 ettari, saranno bonificati 1,2 milioni di m3 di terra in loco (escavazione, lavaggio, stabilizzazione e riporto) mentre altre 300.000 tonnellate di terra e materiali vari saranno trattate all'interno della rete infrastrutturale degli appaltatori per smaltirle o valorizzarle, a seconda delle loro caratteristiche.

In data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell'area (predisposizione dell'area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività di bonifica.

- **Altre iniziative**

Via Grosio – Milano

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

In particolare, l'iter relativo all'istruttoria preliminare (ex art. 40) si è concluso in data 09.08.2021 con esito favorevole condizionato al recepimento di alcune prescrizioni. Pertanto, è in corso di predisposizione una revisione del progetto definitivo atta a recepire le sopracitate prescrizioni di cui ai pareri dei vari settori allegati al Verbale di chiusura della Conferenza dei Servizi decisoria. Conclusa tale revisione si potrà procedere – verosimilmente nei primi mesi del prossimo anno - con la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato.

Nel frattempo, sono proseguite (con prime indicazioni positive) le attività delle primarie società di agency incaricate per la commercializzazione degli spazi ad uffici e commerciali.

c) Cessioni di immobili / partecipazioni

In data 27 luglio 2021 la controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl ha ceduto l'immobile sito in Mesenzana al prezzo di 350 mila euro contestualmente interamente incassato.

In data 3 agosto 2021 la controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl ha ceduto un appezzamento di terreno sito in Nizza Monferrato al prezzo di 55 mila euro contestualmente interamente incassato.

Valorizzazione dell'iniziativa Milano Santa Giulia

➤ **Accordi con il gruppo LENDLEASE**

Si ricorda che l'efficacia del Project Development Agreement sottoscritto in data 1° novembre 2017 tra Risanamento e le controllate MSG e MSG Residenze S.r.l. *da una parte* e Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited *dall'altra* per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia, come successivamente modificato (il "**PDA**") ad oggi è condizionata all'avveramento delle condizioni sospensive relative a (i) la variante al Masterplan (tra cui la sottoscrizione con il Comune di Milano della nuova convenzione urbanistica attesa nei prossimi mesi) e (ii) l'approvazione da parte delle banche finanziatrici del *term-sheet* vincolante relativo al finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali. Per l'aggiornamento circa l'*iter* di approvazione della variante al Masterplan si rinvia al precedente paragrafo.

In relazione a quanto precede, anche in considerazione dell'oggettiva necessità di rimodulare gli accordi del 2017 a causa dell'accelerazione temporale al progetto imposta dall'evento olimpico, le parti in data 29-30 ottobre 2021 hanno sottoscritto in merito una lettera al fine di:

- (a) precisare che eventuali impugnazioni della variante approvata (quali ad esempio i ricorsi meglio descritti in precedenza) non pregiudicheranno l'avveramento della condizione sospensiva relativa al Masterplan ove rinunciati / transatti entro il 15 febbraio 2022; e
- (b) posticipare (a seguito dei precedenti posticipi effettuati in data 29 ottobre 2020, 28 aprile 2021 e 28 luglio 2021) il termine relativo all'approvazione del *term-sheet* vincolante sopra menzionato al 15 febbraio 2022 (nuovo termine).

Per completezza di informazione, si evidenzia infine che, come originariamente previsto nel PDA, entrambe le condizioni sospensive sopra menzionate (*i.e.*, variante al Masterplan e approvazione del *term-sheet* vincolante relativo alle opere di bonifiche e alle opere infrastrutturali) possono essere rinunciate, in tutto o in parte, da parte di Lendlease MSG North S.r.l..

➤ **ARENA – PALAITALIA – OLIMPIADI 2026**

A seguito degli impegni assunti a valle della assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 alla città di Milano relativi alla messa a disposizione di una arena per lo svolgimento di alcune gare della rassegna olimpica, nel corso del 2021 sono proseguite le attività volte raggiungere accordi vincolanti con un operatore di primario standing a cui affidare la costruzione e la gestione dell'arena coerentemente con i tempi di sviluppo del progetto di cui all'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma del 17 maggio 2021.

In tale contesto sono maturate le condizioni che hanno consentito a Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche "MSG") la sottoscrizione in data 3 agosto 2021 di un accordo vincolato (di seguito anche "**Master Agreement**") con EVD Milan S.r.l. (di seguito anche "**EVD**", congiuntamente con MSG, le "**Parti**") – società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte - concernente la realizzazione e la gestione dell'arena destinata ad ospitare, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano- Cortina, alcune competizioni olimpiche e, successivamente, eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale e nazionale (l'"**Arena**").

Il Gruppo CTS Eventim rappresenta ad oggi uno dei principali operatori internazionali nel campo dell'intrattenimento dal vivo, che gestisce alcune delle arene per eventi più rinomate in Europa, come l'arena LANXESS di Colonia, la KB Hallen di Copenaghen, il Waldbühne di Berlino e l'EVENTIM Apollo di Londra.

Il Master Agreement disciplina termini e condizioni dell'acquisto da parte di EVD da MSG di un'area di circa 50.000 mq., bonificata ed urbanizzata, sita all'interno della più ampia area del Gruppo Risanamento oggetto del piano di rigenerazione e sviluppo "Progetto Milano Santa Giulia", sulla quale EVD stessa realizzerà (e successivamente gestirà) l'Arena.

Il corrispettivo dell'operazione è stato convenuto tra le Parti in euro 20 milioni, oltre IVA, corrisposti e da corrispondersi a MSG come segue:

- (i) quanto ad euro 2 milioni, contestualmente alla sottoscrizione del Master Agreement;
- (ii) quanto ad euro 9 milioni, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita dell'area, previa esecuzione da parte di MSG delle opere di bonifica connesse a detto lotto di area;
- (iii) quanto ad euro 9 milioni, alla prima data tra (i) il terzo anniversario della data di compravendita del lotto Arena e (ii) il collaudo finale dell'Arena, previa esecuzione delle opere infrastrutturali connesse a detto lotto di area.

Ai sensi del Master Agreement

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

La sottoscrizione del Master Agreement rappresenta un ulteriore passo - dopo l'avvio dei lavori di bonifica dell'area avvenuto nei primi giorni di luglio - verso la realizzazione di uno dei progetti di rigenerazione urbana più importanti per la città di Milano.

A completamento dell'informativa si fa presente infine che in data 2 luglio 2021 Milano Santa Giulia S.p.A., Lendlease MSG North S.r.l. e OVG Europe Limited hanno sottoscritto un Termination Agreement ai sensi del quale hanno consensualmente interrotto le trattative preliminari iniziate nel 2020 tese a sottoscrivere i contratti definitivi concernenti la costruzione e la gestione dell'Arena sull'area Milano Santa Giulia.

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 30 settembre 2021 espone un risultato netto negativo di 17,5 milioni di euro, contro una perdita netta di 20,3 milioni di euro registrata nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

€/000	30-set-21	30-set-20
Ricavi	1.052	2.780
Produzione interna	745	407
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	1.797	3.187
Costi esterni operativi	(8.647)	(10.741)
VALORE AGGIUNTO	(6.850)	(7.554)
Costi del personale	(2.905)	(2.913)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(9.755)	(10.467)
Ammortamenti ed accantonamenti	(1.530)	(1.408)
RISULTATO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA	(11.285)	(11.875)
Risultato dell'area accessoria	(104)	(1.026)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	758	1
Risultato dell'area straordinaria	(7)	(11)
Oneri finanziari	(6.845)	(7.223)
RISULTATO LORDO	(17.483)	(20.134)
Imposte sul reddito	(23)	(191)
RISULTATO NETTO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(17.506)	(20.325)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	0	0
RISULTATO NETTO	(17.506)	(20.325)

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle residue proprietà di immobili, a valle dell'approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia, come ampiamente indicato in precedenza, è prevalentemente focalizzata alla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia nell'ambito degli accordi di partnership con Lendlease.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 1,8 milioni di euro, si confronta con il dato del 30 settembre 2020 pari a 3,2 milioni di euro. Nello specifico (i) il valore dei ricavi evidenzia un decremento (passando da 2,8 a 1,1 milioni di euro) in quanto il dato del 2020 includeva il recepimento della plusvalenza legata alla cessione della partecipazione in Intown Srl e di partite positive straordinarie non ricorrenti mentre (ii) la produzione interna registra un incremento di circa 0,4 milioni di euro per maggiori investimenti sull'area di Milano Santa Giulia.

I “costi esterni operativi” (pari a 8,6 milioni di euro) risultano essere in diminuzione rispetto a quanto registrato nei primi nove mesi del 2020 (pari a 10,7 milioni di euro); più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 3,6 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 1,1 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,8 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 2,0 milioni di euro; residuano altri costi per 0,9 milioni di euro.

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

Gli “ammortamenti e accantonamenti” pari a circa 1,5 milioni di euro risultano essere sostanzialmente in linea rispetto al corrispondente periodo del 2020.

La voce “risultato dell’area accessoria” che ammonta a 0,1 milioni di euro risulta sensibilmente ridotto rispetto a quanto registrato al 30 settembre 2020 (pari a 1 milione di euro); a tale riguardo si ricorda che il dato del 2020 è stato influenzato dalla registrazione della posta negativa non ricorrente di circa 0,8 milioni di euro connessa al recepimento degli effetti di una controversia stragiudiziale per la definizione tombale di alcune poste risalenti all’accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 6,8 milioni di euro risulta in diminuzione rispetto a quanto registrato al 30 settembre 2020 (pari a 7,2 milioni di euro); a tale riguardo si ricorda che il dato del 2020 è stato influenzato dalla registrazione della posta negativa non ricorrente di circa 1 milione di euro connessa al recepimento (come previsto dai principi contabili) delle attualizzazioni dei crediti verso Lendlease per la cessione della partecipazione in Intown e verso quest’ultima per la cessione delle volumetrie.

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

€/000	30-set-21	31-dic-20	30-set-20
Attività non correnti	40.415	64.665	65.376
Attività correnti	681.715	652.117	648.209
Attività destinate alla vendita	0	0	0
Passività non correnti	(99.409)	(101.577)	(100.132)
Passività correnti	(20.567)	(21.758)	(21.959)
CAPITALE INVESTITO NETTO	602.154	593.447	591.494
Patrimonio netto di Gruppo	103.188	120.694	126.176
Patrimonio netto di Terzi	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	103.188	120.694	126.176
Posizione Finanziaria Netta	498.966	472.753	465.318
MEZZI FINANZIARI NETTI	602.154	593.447	591.494

Il “Capitale investito netto” al 30 settembre 2021, si presenta in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2020. Più in particolare si evidenzia una riduzione delle Attività non correnti a vantaggio di quelle correnti conseguente alla riclassifica del credito verso Lendlease per la cessione della partecipazione Intown pari a circa 23,4 milioni di euro (da incassare ad aprile 2022)

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 103 milioni di euro positivi contro i 121 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2020 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

La composizione della posizione finanziaria netta risulta essere la seguente:

(valori in €/000)

	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
● Passività finanziarie correnti	(7.276)	(7.089)	(6.645)
● Passività finanziarie non correnti	(495.893)	(468.833)	(465.119)
● Disponibilità e cassa	4.203	2.980	6.257
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	0	189	189
Posizione Finanziaria Netta	(498.966)	(472.753)	(465.318)

In particolare, si precisa che:

- le **“Passività finanziarie correnti”** includono le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 6,9 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,4 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 495,4 milioni di euro e debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,5 milioni di euro;

- i **“Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** si sono azzerati avendo incassato l’importo iscritto nei periodi precedenti;

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

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

(valori in €/000)

	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
● Passività finanziarie correnti	(6.870)	(19.253)	(18.897)
● Passività finanziarie non correnti	(407.544)	(382.158)	(378.831)
● Disponibilità e cassa	3.049	1.502	916
● Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	25.729	9.660	11.008
Posizione Finanziaria Netta	(385.636)	(390.249)	(385.804)

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 0,03 milioni di euro e dei debiti per finanziamenti da controllate per 6,2 milioni di euro.

- le **“passività finanziarie non correnti”** includono le quote a medio lungo termine (scadenza oltre 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 407,5 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,02 milioni di euro.

- i **“crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti”** includono i crediti finanziari verso imprese controllate per circa 25,8 milioni di euro.

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

7 - Risk management

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

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 settembre 2021 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta negativa pari a circa 499 milioni di euro.

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

	31 dic 18	31 dic 19	31 dic 20	30 set 21
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	664	446	473	499

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 30 settembre 2021 che alla data di redazione della presente Resoconto intermedio non si segnalano covenants contrattuali non rispettati.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 settembre 2021 è di 1,6 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) contro I 2,7 milioni al 31 dicembre 2020, mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2020

- Debiti tributari

Alla data del 30 settembre 2021 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 settembre 2021 non si evidenziano debiti finanziari scaduti relativi ai finanziamenti in corso.

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 30 settembre 2021 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro; tale atto monitorio è stato notificato a Risanamento S.p.A. ed è stato debitamente opposto nei termini di legge.

Rischi fiscali

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

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19 – informativa aggiuntiva anche ai sensi del richiamo di attenzione CONSOB n. 8/20 del 16-7-2020

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

1. IAS 36 – Misurazione di valore attività

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

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

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

2. IAS 1 - Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della presente Relazione) 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda al successivo paragrafo.

3. Effetti a Conto Economico

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

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

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture						
Società Correlate (Istituti di credito)		4.155	10	(383.069)	(4.731)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale		4.155	10	(383.069)	(4.731)	(652)

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

RAPPORTI ECONOMICI

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(610)		(5.346)
Altre società Correlate					
Totale			(610)		(5.346)

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

Con la chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione ex 182 bis LF avvenuta al 31 dicembre 2014, è stato rideterminato, in ossequio alla vigente normativa, il perimetro delle entità correlate, tenendo conto delle modifiche agli assetti proprietari intervenute a seguito della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

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	25.729		2.336		(6.238)	(5.556)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		3.021	10	(295.222)	(605)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	25.729	3.021	2.347	(295.222)	(6.843)	(6.208)

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	1.239			276	(177)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1)	0	(4.174)
Altre società Correlate					
Totale	1.239		(1)	276	(4.351)

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

10 - Eventi successivi

- Come già anticipato in precedenza nel paragrafo 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” - a cui si rimanda per tutti gli approfondimenti del caso – si ricorda che in data 15 ottobre 2021 è stato proposto un ricorso avverso l’approvazione della Variante al PII Montecity-Rogoredo e del relativo decreto Paur dalla società Immobiliare Ametista srl, società proprietaria della Galleria Borromeo (un centro commerciale ubicato a Peschiera Borromeo).

11 - Evoluzione prevedibile della gestione

Come già rappresentato nella Relazione finanziaria annuale relativa all'esercizio 2020 ed in attuazione delle linee guida strategiche approvate dal Consiglio di Amministrazione, l'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per i prossimi mesi, in continuità con il precedente esercizio, sarà rivolta alla valorizzazione delle proprietà di immobili "trading" presenti in portafoglio e si focalizzerà principalmente nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. A tal riguardo risultano prioritarie le attività connesse agli accordi sottoscritti in data 1° novembre 2017 con Lendlease (in corso di rivisitazione come precedentemente illustrato) con particolare riguardo alle tematiche che attengono all'avveramento delle condizioni sospensive. Nello specifico a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano ed in attesa della sottoscrizione della relativa Convezione Urbanistica, sotto il profilo operativo sono state avviate le attività di Bonifica delle aree nonché le attività propedeutiche alla predisposizione delle gare d'appalto per le opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena.

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

12 - Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale - finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020	variazioni
	note	a	b		a-b
Attività non correnti:					
Attività immateriali a vita definita		139	88	79	51
Immobili di proprietà	1)	32.614	33.896	34.323	(1.282)
Altri beni	2)	5.759	5.836	5.786	(77)
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3)	38	-	-	38
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	4)	-	189	189	(189)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	189	189	(189)
Crediti vari e altre attività non correnti	5)	1.865	24.845	25.188	(22.980)
Attività per imposte anticipate		-	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		40.415	64.854	65.565	(24.439)
Attività correnti:					
Portafoglio immobiliare	6)	647.036	646.300	642.500	736
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	7)	34.679	5.817	5.709	28.862
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10	10	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	8)	4.203	2.980	6.257	1.223
<i>di cui con parti correlate</i>		4.155	2.825	6.012	1.330
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		685.918	655.097	654.466	30.821
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		726.333	719.951	720.031	6.382
Patrimonio netto:					
quota di pertinenza della Capogruppo	9)	103.188	120.694	126.176	(17.506)
quota di pertinenza dei Terzi		-	-	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		103.188	120.694	126.176	(17.506)
Passività non correnti:					
Passività finanziarie non correnti	10)	495.893	468.833	465.119	27.060
<i>di cui con parti correlate</i>		383.069	357.929	354.672	25.140
Benefici a dipendenti		2.557	2.620	2.503	(63)
Passività per imposte differite		11.870	11.850	10.072	20
Fondi per rischi e oneri futuri	11)	81.803	82.534	82.544	(731)
Debiti vari e altre passività non correnti	12)	3.179	4.573	5.013	(1.394)
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		595.302	570.410	565.251	24.892
Passività correnti:					
Passività finanziarie correnti	13)	7.276	7.089	6.645	187
<i>di cui con parti correlate</i>		4.731	3.957	3.629	774
Debiti tributari	14)	2.202	2.458	4.046	(256)
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15)	18.365	19.300	17.913	(935)
<i>di cui con parti correlate</i>		652	652	652	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		27.843	28.847	28.604	(1.004)
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		623.145	599.257	593.855	23.888
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		726.333	719.951	720.031	6.382

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)	note	3° trimestre	al	3° trimestre	al	variazioni	
		2021	30.09.2021	2020	30.09.2020	a - b	
			a		b	assolute	%
Ricavi	16)	476	514	10	349	165	47
Variazione delle rimanenze	6)	(236)	745	167	407	338	83
Altri proventi	17)	376	538	11	2.431	(1.893)	(78)
Valore della produzione		616	1.797	188	3.187	(1.390)	(44)
Costi per servizi	18)	(2.510)	(7.806)	(2.575)	(7.429)	(377)	5
<i>di cui con parti correlate</i>		(205)	(610)	(219)	(691)	81	
Costi del personale		(855)	(2.905)	(882)	(2.913)	8	(0)
Altri costi operativi	19)	(320)	(1.045)	(334)	(4.340)	3.295	(76)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUS VALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(3.069)	(9.959)	(3.603)	(11.495)	1.536	(13)
Ammortamenti		(480)	(1.430)	(470)	(1.406)	(24)	2
Plus valenze/Minus valenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti		-	(7)	-	(11)	4	(36)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(3.549)	(11.396)	(4.073)	(12.912)	1.516	(12)
Proventi finanziari		250	758	-	1	757	75.700
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-	-	1	(1)	
Oneri finanziari	20)	(2.373)	(6.845)	(2.010)	(7.223)	378	(5)
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.875)	(5.346)	(1.704)	(5.076)	(270)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(5.672)	(17.483)	(6.083)	(20.134)	2.651	(13)
Imposte sul reddito del periodo		26	(23)	63	(191)	168	(88)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(5.646)	(17.506)	(6.020)	(20.325)	2.819	(14)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita <i>di cui con parti correlate</i>							
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO		(5.646)	(17.506)	(6.020)	(20.325)	2.819	(14)
Attribuibile a:							
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo		(5.646)	(17.506)	(6.020)	(20.325)	2.819	(14)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-	-	-	-	-

(euro)	a	b	Variazioni a - b	
			assolute	%
Utile (perdita) per azione base:				
- da attività in funzionamento	(0,010)	(0,011)	0,001	(9)
- da attività destinate alla vendita	0,000	0,000	0,000	0
Utile (perdita) per azione base	(0,010)	(0,011)	0,001	(9)

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	3° trimestre 2021	al 30.09.2021 a	3° trimestre 2020	al 30.09.2020 b	variazioni a - b	
					assolute	%
Utile (perdita) del periodo	(5.646)	(17.506)	(6.020)	(20.325)	2.819	(14)
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	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	
Totale utile (perdita) complessivo del periodo	(5.646)	(17.506)	(6.020)	(20.325)	2.819	(14)
Attribuibile a:						
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo	(5.646)	(17.506)	(6.020)	(20.325)	2.819	(14)
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-	-	-	-	

Prospetto dei movimenti di Patrimonio Netto consolidato

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2021

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo						Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale		
Saldo al 1° gennaio 2021	197.952	0	0	0	(77.258)	120.694		120.694
Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2021								
Operazioni in derivati								0
Altre componenti di conto economico complessivo			0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo					(17.506)	(17.506)		(17.506)
Saldo al 30 settembre 2021	197.952	0	0	0	(94.764)	103.188		103.188

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 30 settembre 2020

(in migliaia di euro)

	Patrimonio netto di pertinenza della Capogruppo						Patrimonio netto di pertinenza dei Terzi	Totale patrimonio netto
	Capitale	Riserva da sovrapprezzo azioni	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale		
Saldo al 1° gennaio 2020	197.952	0	0	0	(51.451)	146.501		146.501
Movimenti del patrimonio netto primi 3 trimestri 2020								
Operazioni in derivati								0
Altre componenti di conto economico complessivo			0			0		0
Utile (perdita) netto del periodo					(20.325)	(20.325)		(20.325)
Saldo al 30 settembre 2020	197.952	0	0	0	(71.776)	126.176		126.176

Rendiconto Finanziario consolidato

(migliaia di euro)	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo	(17.506)	(20.325)	(25.807)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti	1.430	1.406	1.881
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	7	14	(2.717)
Plus valenze/minus valenze da realizzo (incluse partecipazioni)	35	(1.313)	(1.310)
Variazione fondi	(794)	(355)	(248)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	20	(1)	1.777
Investimenti in portafoglio immobiliare	(1.193)	(495)	(1.476)
Cessioni di portafoglio immobiliare	422		
Variazione netta delle attività commerciali	(5.927)	(939)	(1.138)
Variazione netta delle passività commerciali	(1.191)	(437)	(638)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)	(24.697)	(22.445)	(29.676)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	(32)	(68)	(155)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	(90)	(2)	(22)
Variazione dei crediti e altre attività finanziarie	(1.205)	12.596	12.499
<i>di cui parti correlate</i>	189		
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(1.327)	12.526	12.322
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie	28.087	7.522	11.680
<i>di cui parti correlate</i>	26.754	4.840	9.388
Decremento delle passività finanziarie	(840)	(963)	(963)
<i>di cui parti correlate</i>	(840)	(963)	(963)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)	27.247	6.559	10.717
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)	1.223	(3.360)	(6.637)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)	2.980	9.617	9.617
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)	4.203	6.257	2.980
<i>di cui cassa e disponibilità liquide equivalenti</i>	4.203	6.257	2.980
<i>di cui cassa e disponibilità liquide correlate ad attività destinate alla vendita</i>			

(migliaia di euro)	30.09.2021	30.09.2020	31.12.2020
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	856	1.348	1.329
Imposte pagate	1.788	2.799	6.262
Interessi pagati	840	963	963

13 - Note illustrative

Informazioni societarie

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

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 2 novembre 2021.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 30 settembre 2021 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 settembre 2020 si segnala la seguente differenza tra le “società controllate consolidate con il metodo integrale” e le “società collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto”:

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

Rispetto al 31 dicembre 2020 non si segnalano differenze.

Al 30 settembre 2021 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.09.2021		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	8	1	9
• collegate e controllate a controllo congiunto valutate con il criterio del patrimonio netto	1		1
Totale imprese	9	1	10

Criteri di redazione e principi contabili

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

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

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

Uso di stime

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

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Immobili di proprietà

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

	30.09.2021			31.12.2020		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	27.611	32.614	60.225	26.329	33.896
Immobilizzazioni in corso e acconti						
	60.225	27.611	32.614	60.225	26.329	33.896

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	30.09.2021
Immobili di proprietà	33.896			(1.282)	32.614
Immobilizzazioni in corso e acconti					
	33.896			(1.282)	32.614

Nota 2 – Altri beni

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

	30.09.2021			31.12.2020		
	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto	Valore lordo	Fondi ammo.to e svalutazione	Valore netto
Altri beni	6.287	2.572	3.715	6.245	2.511	3.734
Altri beni IFRS 16	215	171	44	235	133	102
Immobilizzazioni in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
	10.282	4.523	5.759	10.260	4.424	5.836

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti	30.09.2021
Altri beni	3.734	41		(60)	3.715
Altri beni IFRS 16	102		(9)	(49)	44
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
	5.836	41	(9)	(109)	5.759

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

Nel periodo non si sono registrate svalutazioni.

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

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

Nel corso del periodo tale società è stata ricapitalizzata mediante rinuncia a crediti di euro 283 mila e, il suo valore di bilancio pari a 38 mila euro, corrisponde alla quota di patrimonio netto (30%) attribuita al socio Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Nota 4 – Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

I “*crediti finanziari e le altre attività finanziarie non correnti*” ammontavano a euro 189 mila al 31 dicembre 2020 (al netto di un fondo svalutazione di euro 240 mila); tali crediti erano interamente vantati nei confronti dell’entità correlata Impresol S.r.l. in liquidazione.

La voce al 30 settembre 2021 risulta interamente azzerata in quanto il sopra citato credito, nel corso del periodo, è stato in parte incassato (per circa 140 mila euro) ed in parte rinunciato ai fini della ricapitalizzazione della società Impresol S.r.l. in liquidazione (vedi anche Nota 3); nel corso del periodo il credito era stato ulteriormente svalutato di 7 mila euro.

Nota 5 – Crediti vari e altre attività non correnti

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a euro 1.865 mila (al netto di un fondo svalutazione di euro 40 mila) contro i 24.845 mila euro al 31 dicembre 2020.

Tale posta ricomprende principalmente la quota residua del credito, opportunamente attualizzato, verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi (1.707 migliaia di euro).

La sensibile riduzione è attribuibile alla riclassifica tra i “*crediti commerciali, vari e altre attività correnti*” (Nota 7) del credito, opportunamente attualizzato, verso Lendlease derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. (22.935 migliaia di euro); la scadenza di tale credito infatti è prevista per il 30 aprile 2022.

Nota 6 – Portafoglio immobiliare

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31.12.2020	Variazione area consolidamento	Incrementi	Decrementi	30.09.2021
Prodotti in corso di lavorazione	607.467		809	(32)	608.244
Prodotti finiti e merci	38.787		393	(425)	38.755
Acconti	46			(9)	37
Totale	646.300		1.202	(466)	647.036

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

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

I “*decrementi*” si riferiscono alla vendita dell’immobile di trading di Mesenzana ceduto nel mese di luglio e del terreno di Nizza Monferrato ceduto nel mese di agosto. Tali operazioni hanno comportato la rilevazione di una minusvalenza complessiva di euro 23 mila.

Nota 7 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Tale posta ammonta a 34.679 migliaia di euro contro le 5.817 migliaia del precedente esercizio.

La voce ricomprende i “crediti verso clienti” che ammontano a euro 31.931 mila lordi e che sono rettificati da un fondo svalutazione di euro 1.443 mila. Le posizioni verso il partner Lendlease, EVD Milan e MilanoSesto sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’expected credit loss ai sensi delle regole introdotte dall’IFRS 9.

Il sensibile incremento di tale posta è attribuibile alla riclassifica dai “*crediti vari e altre attività non correnti*” (Nota 5) del credito, opportunamente attualizzato, verso Lendlease 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. Il valore nominale del credito verso Lendlease è di 23.450 migliaia di euro, mentre al 30 settembre 2021 è iscritto per un valore di 22.935 migliaia di euro al netto dell’attualizzazione.

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

Nota 8 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 4.203 mila (di cui euro 4.155 mila sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 0,2 milioni di euro (contro gli 0,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020) ed è relativa a somme vincolate al rimborso di finanziamenti comprensivi di interessi o a garanzia di fidejussioni rilasciate.

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

Nota 9 – Patrimonio Netto

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

Si ricorda che in data 18 maggio 2018, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell’adozione dei provvedimenti di

cui all'art. 2446 del codice civile, deliberata dall'Assemblea Straordinaria di Risanamento del 13 aprile 2018 (verbale in data 10 maggio 2018 n. 5447/2912 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 17 maggio 2018).

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

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

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 10 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 495.893 migliaia di euro di cui 383.069 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	30.09.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti verso banche non correnti	495.376	468.800	26.576
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	517	33	484
Totale	495.893	468.833	27.060

Il valore dei “*debiti verso banche non correnti*” è aumentato rispetto a quello del 31 dicembre 2020. L'incremento è principalmente relativo a oneri finanziari maturati e oggetto di moratoria ed a nuove erogazioni a valere sulla tranche B della linea Corporate per 20,8 milioni di euro.

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

Tale accordo prevede anche la concessione di un “*finanziamento corporate*” per un totale complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni a favore di Risanamento S.p.A e con formula “*revolving*” erogabile in due tranches: (i) la prima - integralmente utilizzata nel corso del 2018 – pari a 16 milioni di euro; (ii) la seconda pari a 46 milioni di euro utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni ad oggi tutte intervenute ad eccezione di quella relativa alla sottoscrizione dei contratti di finanziamento per le bonifiche e le infrastrutture (oltre all'iva correlata) previste nell'ambito dell'iniziativa Milano Santa Giulia. Si fa presente che - come convenuto tra le parti – in deroga a tale disposizione la società ha richiesto ed ottenuto l'utilizzo anticipato della suddetta tranche per un totale, al 30 settembre 2021, di 30,6 milioni di euro di cui 20,8 milioni ottenuti nel presente periodo (come anticipato in precedenza).

Le “*passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine*”, pari a 517 mila euro (contro i 33 mila euro al 31 dicembre 2020), si riferiscono interamente a debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16. L’incremento è dovuto alla rinegoziazione, da parte della controllata Ri. Rental S.r.l., dei canoni residui del leasing sull’immobile di Milano, via Grosio che ha permesso di riclassificare una quota del debito da breve a medio/lungo termine.

Nota 11 – Fondo per rischi e oneri futuri

Il valore di tale posta è così composto:

	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	30.09.2021
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	73.287		(831)	72.456
Altri fondi	9.071	100		9.171
Totale	82.534	100	(831)	81.803

Il “Fondo per rischi e oneri futuri” è sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2020; si segnala un utilizzo del “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” di euro 831 mila per lavori di ripristino ambientale effettuati nel corso dei primi tre trimestri 2021.

Nota 12 – Debiti vari ed altre passività non correnti

La posta ammonta a euro 3.179 mila contro i 4.573 mila al 31 dicembre 2020. Tale voce è principalmente composta (per 2.984 migliaia euro), del debito verso l’erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell’atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d’imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Nota 13 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 7.276 migliaia di euro di cui 4.731 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi anche paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

	30.09.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti verso banche correnti	6.884	5.793	1.091
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	392	1.296	(904)
Totale	7.276	7.089	187

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

Le “*passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)*”, pari a 392 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi relativi a debiti per locazioni connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16. Il decremento è dovuto alla rinegoziazione dei canoni residui del

leasing sull'immobile di Milano, via Grosio che ha permesso di riclassificare una quota del debito da breve a medio/lungo termine.

Nota 14 – Debiti tributari

Tale posta, pari a 2.202 mila euro (contro i 2.458 mila euro al 31 dicembre 2020), ricomprende la quota corrente, pari a 1.705 mila euro, del debito verso l'erario sorto a seguito della sottoscrizione, nel corso del terzo trimestre 2020, dell'atto di adesione a seguito di un avviso di accertamento per il periodo d'imposta 2014 sulla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Nota 15 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30.09.2021	31.12.2020	Variazione
Debiti commerciali:			
• Debiti verso fornitori	4.888	6.880	(1.992)
• Caparre e acconti	12.000	10.000	2.000
	16.888	16.880	8
Debiti vari e altre passività correnti:			
• Debiti verso istituti di previdenza	275	346	(71)
• Altre passività correnti	1.202	2.074	(872)
	1.477	2.420	(943)
Totale	18.365	19.300	(935)

L'importo si è ridotto rispetto a quello del 31 dicembre 2020.

Si segnalano (i) la riduzione dei "debiti verso fornitori" in virtù dei pagamenti effettuati nel corso del periodo (ii) l'incremento della posta "caparre e acconti" (che era composta, per 10 milioni di euro, dai due acconti incassati da Lendlease in ossequio al PDA sottoscritto in data 1° novembre 2017) di euro 2 milioni a seguito della sottoscrizione del Master agreement con EVD Milan S.r.l. società appartenente al gruppo CTS Eventim per la realizzazione dell'Arena, si rimanda alla Relazione sulla gestione per maggiori dettagli.

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

Nota 16 – Ricavi

La voce, pari a 514 mila euro (contro 349 mila euro del periodo precedente), è composta esclusivamente da ricavi afferenti “*affitti e locazioni*” (euro 92 mila) e “*vendite terreni e fabbricati*” (euro 422 mila).

Nota 17 – Altri proventi

Tale voce ammonta ad euro 538 mila (contro i 2.431 mila dei primi tre trimestri del 2020); la riduzione è imputabile alla plusvalenza lorda di euro 1.313 mila realizzata con la cessione dell’intera quota di partecipazione della *joint venture* InTown S.r.l. nel corso del mese di marzo del 2020 ed alla rilevazione di partite positive straordinarie non ricorrenti per circa 1 milione di euro avvenuta nel corso del primo semestre 2020.

Nota 18 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.09.2021	30.09.2020
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	2.231	1.343
Gestione immobili	490	688
Consulenze, legali e notarili	930	1.020
Commissioni su fidejussioni	2.013	2.172
Altri servizi	2.142	2.206
Totale	7.806	7.429

Si segnalano maggiori investimenti in progettazione sulle iniziative Milano Santa Giulia e Milano via Grosio e risparmi in tutte le altre voci di costo.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per euro 610 mila, rilevati verso parti correlate.

Nota 19 – Altri costi operativi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.09.2021	30.09.2020
Iva indetraibile	72	89
Accantonamenti per rischi ed oneri	100	
IMU	710	701
Altri oneri	163	3.550
Totale	1.045	4.340

Il sensibile decremento è imputabile alla posta “*altri oneri*”; nel corso del terzo trimestre del 2020 infatti sono stati sostenuti i seguenti oneri straordinari e non ricorrenti:

- 2,5 milioni di euro relativi alla procedura di accertamento con adesione mediante la sottoscrizione dell'atto di adesione con un onere a carico di Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.;
- 0,8 milioni di euro a fronte di una controversia stragiudiziale per la definizione tombale di alcune poste risalenti all'accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

Nota 20 – Oneri finanziari

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30.09.21	30.09.20
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	6.788	6.522
Interessi passivi su operazioni di rilocazione	29	53
Altri oneri e commissioni	28	648
Totale	6.845	7.223

Il decremento è riconducibile alla voce “*altri oneri e commissioni*” che ricomprendeva, nel precedente periodo del 2020, gli oneri derivanti dall'attualizzazione dei crediti vantati verso LendLease per la cessione della partecipazione di InTown S.r.l. e verso la stessa InTown S.r.l. per la cessione di volumetrie edificabili aggiuntive.

Si segnala infine che la posta comprende oneri, per euro 5.346 mila, rilevati verso parti correlate.

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 30 settembre 2021 è composta da 29 unità di cui 7 dirigenti e 22 impiegati e quadri come al 31 dicembre 2020.

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2021 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.