RISANAMENTO S.p.A.

Relazione finanziaria annuale
Esercizio 2021

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

1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI 4

2 - STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO 6

3 – RELAZIONE SULLA GESTIONE 7

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE 7

3.1 - RISULTATI DI SINTESI 9

3.2 - CONTESTO OPERATIVO 11

3.3- EVENTI PRINCIPALI 17

3.4 ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO 26

3.5 - VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE 29

3.6 - RISK MANAGEMENT 31

3.7- INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI 42

3.8 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO 45

3.9 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' CORRELATE 48

3.10 - INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE 49

3.11 - RISORSE UMANE 50

3.12– ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIADI RISANAMENTO S.P.A. . 51

3.13 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE,COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE 56

3.14- ALTRE INFORMAZIONI 57

3.15.1 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO 59

3.15.2 - AZIONI PROPRIE 59

3.15.3 - SEDI SECONDARIE 59

3.16- CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI 60

3.17 - INFORMATIVA EX ART. 123 bis DEL TUF 58/98 61

3.18 - EVENTI SUCCESSIVI 62

3.19- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE 63

3.20- PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE 64

4 – GRUPPO RISANAMENTO – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021 66

4.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA 66

4.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO 67

4.3 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO COMPLESSIVO 68

4.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO 69

4.5 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO 70

4.6 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO 71

4.7 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE 126

4.8 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 ter del REGOLAMENTO CONSOB n. 11971/1999 130

4.9 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 131

4.10 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE 132

5 – RISANAMENTO S.P.A. – BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021..... 134

5.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE FIANZIARIA 134

5.2 – CONTO ECONOMICO 135

5.3 – CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO 136

5.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO 137

5.5 - RENDICONTO FINANZIARIO 138

5.5 – NOTE AL BILANCIO 139

5.7 – ATTESTAZIONE EX ATR. 81 ter DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971/1999 191

5.8 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE 192

5.9 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE 193

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;

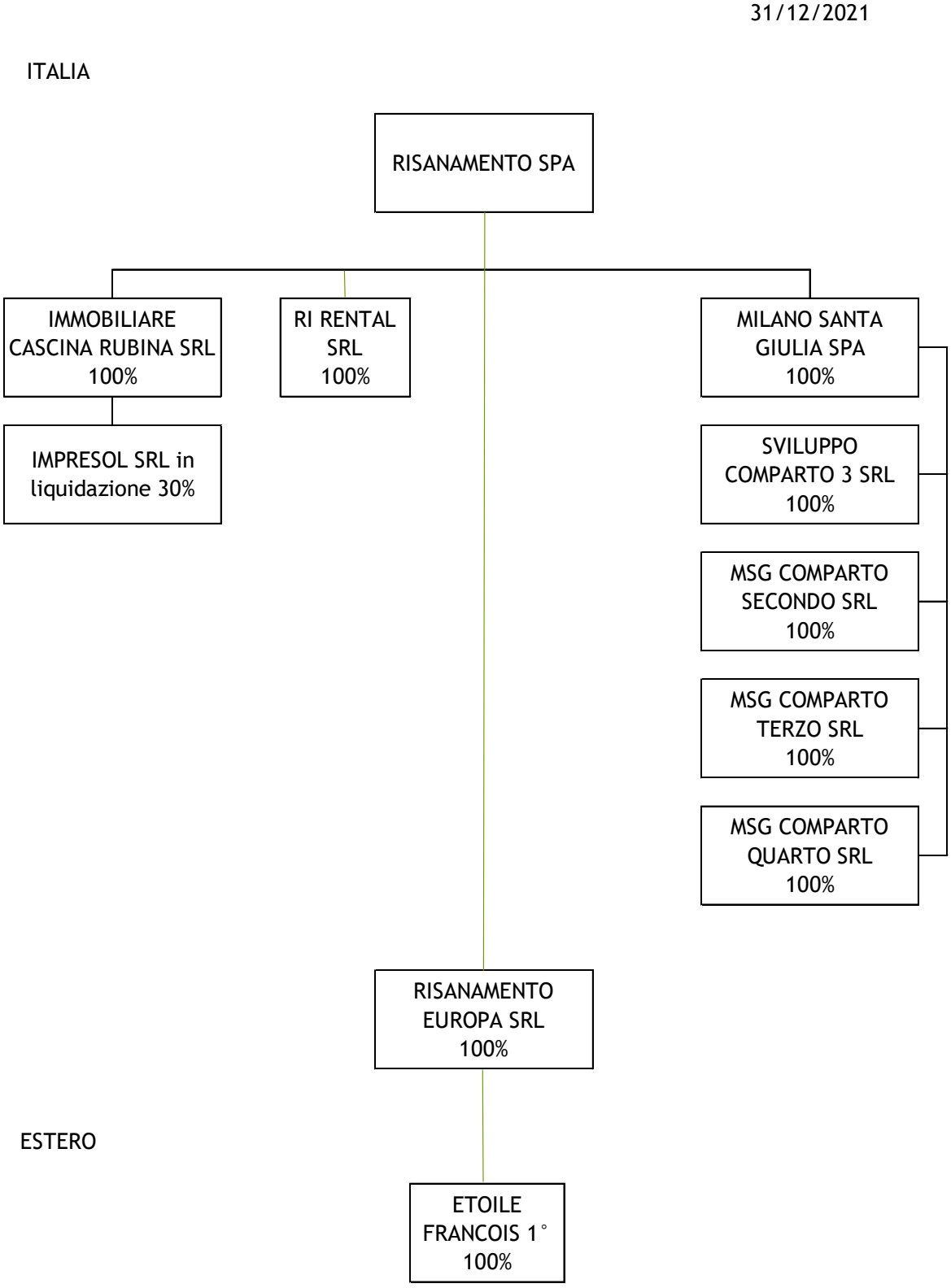
(2) Il sindaco effettivo Salvatore Spiniello, cui spetta la presidenza del Collegio Sindacale, ed il sindaco supplente Michela Zeme sono stati tratti dalla lista di minoranza, lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 22,231% delle azioni ordinarie Risanamento.

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 3.3 "Eventi principali" della presente relazione.

2 - Struttura societaria del Gruppo

31/12/2021



3 – Relazione sulla gestione

Considerazioni introduttive

Signori Azionisti,

l'esercizio chiusosi il 31 dicembre 2021 ha evidenziato un risultato netto in lieve miglioramento rispetto a quello registrato lo scorso esercizio (perdita di 24,9 milioni di euro rispetto ai 25,8 milioni di euro del precedente esercizio).
Si evidenzia anche nel 2021 la sostanziale invarianza rispetto al 2020 dei costi di gestione frutto del processo di revisione organizzativa e strutturale, attuato negli scorsi esercizi.

Sotto il profilo strategico e con specifico riferimento alla iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, nel corso dell'esercizio 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. La conclusione del PAUR ha comportato la chiusura dell'istruttoria della Variante e consentirà la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi attesa entro il primo trimestre 2022 non appena gli uffici tecnici comunali termineranno l'istruttoria per l'approvazione dei progetti delle opere infrastrutturali viabilistiche (esterne all'ambito del PII) necessarie per ospitare le gare di hockey delle Olimpiadi invernali del 2026.

Con riferimento poi alle opere di bonifica da effettuare sul sito a valle delle autorizzazioni ottenute (POB – Piano Operativo di Bonifica e Variante Urbanistica) in data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell'area (predisposizione dell'area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività operative di scavo che proseguono ininterrottamente nel rispetto delle stringenti previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti.

Altro importante obiettivo raggiunto nel corso dell'esercizio è quello inerente la sottoscrizione di un accordo vincolante 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.

In relazione agli accordi in essere con Lendlease Europe Holdings Limited per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia, come successivamente modificato (il "**PDA**") ed a seguito dell'oggettiva necessità di rimodulare gli stessi a causa dell'accelerazione temporale allo sviluppo del progetto imposta dall'evento olimpico, sono in corso articolate discussioni (*a*) con gli Istituti di credito relativamente alla concessione del finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali e per il rilascio delle controgaranzie necessarie all'ottenimento del nuovo pacchetto fideiussorio della

Convenzione Urbanistica, nonché (*b*) con il Gruppo Lendlease relativamente ai termini e condizioni del PDA stesso.

Per tutti gli approfondimenti connessi allo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia, ai rapporti con il gruppo Lendlease si rinvia al successivo paragrafo 3.3 "Eventi principali".

Tornando all'analisi preliminare dei dati di bilancio si segnala che il patrimonio netto consolidato si attesta a 95,8 milioni di euro contro i 120,7 milioni di euro del 31 dicembre 2020 mentre la posizione finanziaria netta, pari a 511,8 milioni di euro (negativa), si raffronta con quella registrata al 31 dicembre 2020 pari a 472,8 milioni di euro (negativa).

Relativamente alla Capogruppo si anticipa che il risultato economico evidenzia una perdita di 5,3 milioni di euro che si raffronta con quella registrata lo scorso esercizio di 32,8 milioni di euro.

Alla luce delle risultanze della presente relazione finanziaria, quanto alla Capogruppo, sussistendo i presupposti previsti dall'art. 2446 c.c., il Consiglio di Amministrazione delibererà di convocare l'assemblea degli Azionisti, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio 2021, anche per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 Cod.Civ..
Sul punto sarà messa a disposizione degli azionisti con le modalità e nei termini previsti dalla normativa la relativa Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione.

Con riferimento alla tematica della continuità aziendale, più ampiamente descritta nel successivo paragrafo 3.6, gli Amministratori pur nelle incertezze del quadro ivi rappresentato, ritengono che le azioni poste in essere ed in corso di attuazione, consentono al Gruppo di operare come una entità in funzionamento.

****

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

3.1 - RISULTATI DI SINTESI

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2021 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 dicembre 2021, pari a 647 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2021, di circa 681 milioni di euro.

Gruppo Risanamento

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Fatturato	599	360	12.836
Variazione rimanenze	350	4.296	(11.277)
Altri proventi	966	2.462	954
Valore della produzione	**1.915**	**7.118**	**2.513**
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	**(14.669)**	**(12.365)**	**(13.098)**
Risultato operativo	**(16.587)**	**(14.257)**	**(14.999)**
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	**(24.935)**	**(25.807)**	**(24.396)**
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita			**28.365**
Risultato netto	**(24.935)**	**(25.807)**	**3.968**

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Patrimonio immobiliare	**646.672**	**646.300**	**642.005**
Patrimonio netto	**95.759**	**120.694**	**146.501**
PFN	**(511.818)**	**(472.753)**	**(455.388)**
Totale passività	**636.234**	**599.257**	**583.440**

Risanamento S.p.A.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Fatturato	1.792	2.439	2.601
Variazione rimanenze	-	(530)	(800)
Altri proventi	686	120	174
Valore della produzione	**2.478**	**2.029**	**1.975**
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	**(5.282)**	**(6.018)**	**(6.042)**
Risultato operativo	**(9.800)**	**(24.876)**	**(249.674)**
Risultato ante imposte	**(5.316)**	**(32.038)**	**(6.445)**
Risultato netto	**(5.280)**	**(32.759)**	**(1.710)**

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Patrimonio immobiliare	**15.847**	**15.847**	**16.377**
Patrimonio netto	**129.544**	**134.824**	**167.584**
PFN	**(395.883)**	**(390.249)**	**(343.811)**
Totale passività	**440.065**	**414.804**	**444.160**

N.B. *Il risultato operativo del 2019 comprende svalutazioni di partecipazioni per 243,5 milioni di euro. Tali svalutazioni sono connesse alla distribuzione di dividendi (248,5 milioni di euro) rilevati tra i proventi finanziari, con conseguente effetto sul risultato ante imposte.*

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

La presente Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2021 espone a livello consolidato un risultato netto negativo di 24,9 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 25,8 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.

Il patrimonio netto consolidato si attesta a 95,8 milioni di euro contro i 120,7 milioni di euro del 31 dicembre 2020, mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a circa 511,8 milioni di euro (negativa) rispetto ai 472,8 milioni di euro (negativa) registrati il 31 dicembre 2020.

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2021 si presenta negativo per 5,3 milioni di euro che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente (pari a 32,8 milioni di euro). Si rinvia al successivo paragrafo 3.12 per l'analisi dettagliata dei dati economici e patrimoniali.

3.2 - CONTESTO OPERATIVO

Dopo un diffuso rallentamento dell'attività nel terzo trimestre, che non ha investito l'area dell'euro, negli Stati Uniti e in altri paesi avanzati emergono segnali di un ritorno a una ripresa più sostenuta, a fronte di una prolungata debolezza nelle economie emergenti. La recrudescenza della pandemia e le persistenti strozzature dal lato dell'offerta generano tuttavia rischi al ribasso per l'attività economica. L'inflazione è ulteriormente aumentata pressoché ovunque, risentendo del rialzo dei prezzi dei beni energetici, di quelli degli input intermedi e della ripresa della domanda interna. La Federal Reserve e la Bank of England hanno avviato il processo di normalizzazione delle politiche monetarie.

Dall'inizio di novembre i contagi da Covid-19 sono ripresi su scala globale, in misura più accentuata in Europa e negli Stati Uniti, dove è risalito anche il numero di ricoveri e di decessi. Il rialzo di questi ultimi è stato meno marcato rispetto alle precedenti ondate epidemiche, grazie al contributo delle campagne vaccinali. La mobilità globale, che nella seconda metà del 2021 aveva raggiunto livelli nettamente superiori a quelli dell'anno precedente, si è ridotta nelle ultime settimane, anche a seguito della diffusione della variante Omicron.

Nel terzo trimestre il PIL ha rallentato sia nelle maggiori economie avanzate, con l'eccezione dell'area dell'euro, sia in quelle emergenti. Negli Stati Uniti ha pesato la decelerazione dei consumi a causa della diffusione della variante Delta durante i mesi estivi; nel Regno Unito il ciclo economico ha risentito, oltre che della situazione pandemica, anche della perdurante carenza di scorte di beni e di manodopera nei settori legati alla distribuzione (trasporti e logistica). In Giappone il prodotto è diminuito soprattutto per la presenza di restrizioni in molte zone del paese (stato di emergenza), imposte per contenere l'epidemia. Anche l'economia cinese ha mostrato decisi segnali di rallentamento, connessi principalmente con la flessione del settore immobiliare.

Per il quarto trimestre gli indici dei responsabili degli acquisti delle imprese (purchasing managers' index, PMI) mostrano diffusi segnali di ripresa ciclica tra le principali economie avanzate. In Giappone la rimozione dello stato di emergenza agli inizi di ottobre ha favorito la ripresa del PMI dei servizi, tornato per la prima volta dall'inizio della pandemia sopra la soglia che indica un'espansione. Negli Stati Uniti i PMI di industria e servizi restano su valori compatibili con una crescita robusta, in linea con le attese dei maggiori previsori privati di una decisa accelerazione del PIL nel quarto trimestre. Le economie emergenti continuano a registrare condizioni cicliche più deboli rispetto ai principali paesi avanzati, soprattutto nella manifattura.

Secondo le previsioni diffuse in dicembre dall'OCSE, il prodotto mondiale è cresciuto del 5,6 per cento nel 2021 e rallenterà al 4,5 per cento nell'anno in corso. Le prospettive si mantengono eterogenee tra paesi: il prodotto nelle economie avanzate tornerà in linea con il trend precedente l'inizio della pandemia il prossimo anno, mentre la ripresa rimarrà più fragile nelle economie emergenti, soprattutto in quelle meno sviluppate.

La rapida diffusione della variante Omicron e i connessi timori di possibili nuovi lockdown e di un conseguente indebolimento della domanda globale hanno inciso significativamente sui corsi petroliferi. Tuttavia, all'inizio di gennaio i corsi petroliferi hanno mostrato decisi segnali di ripresa – con il prezzo del Brent di nuovo sopra gli 80 dollari al barile – legati a indicazioni favorevoli circa un impatto di Omicron sulla domanda di greggio più limitato rispetto a quanto atteso alla fine di novembre.

Menzione particolare merita anche la situazione venutasi a creare a seguito delle crescenti tensioni del mondo Occidentale con la Russia dovute principalmente al rapido peggioramento dei rapporti tra quest'ultima e l'Ucraina che stanno portando ad un clima di incertezza e instabilità globale. Tale incertezza ha avuto come conseguenza l'incremento dei prezzi delle materie prime.

Il prezzo del gas naturale resta elevato in Europa; infatti anche a causa delle sopracitate tensioni tra l'Occidente e la Russia si è registrata la sospensione temporanea dell'utilizzo del gasdotto Nord Stream 2. Le rigide temperature registrate nei paesi nordici e un'alta domanda per la produzione di energia elettrica hanno ridotto significativamente il livello delle scorte. Tuttavia, il maggiore afflusso di gas liquefatto con navi cargo dagli Stati Uniti durante gli ultimi giorni del 2021 ha contribuito a un abbassamento delle quotazioni. In base ai prezzi dei futures, i rialzi osservati nella seconda parte dello scorso anno rientrerebbero solo in parte nel corso del 2022.

Nella riunione tenutasi il 2 e il 3 novembre 2021 la Federal Reserve, considerando il sostanziale progresso verso i propri obiettivi di inflazione e occupazione, ha avviato la rimozione dell'accomodamento monetario (tapering): Nella stessa riunione è emerso inoltre che le nuove proiezioni dei membri del Federal Open Market Committe (FOMC) prefigurano tre rialzi dell'intervallo obiettivo del tasso sui federal funds nel 2022 e ulteriori tre nel 2023. Nella riunione del 16 dicembre la Bank of England ha alzato il tasso di interesse allo 0,25 per cento (dallo 0,1), comunicando la possibilità di ulteriori incrementi nei prossimi mesi allo scopo di riportare il tasso di inflazione al target del 2 per cento; si è inoltre concluso il programma di acquisto di titoli, che ha raggiunto la soglia stabilita di 895 miliardi di sterline. In Giappone il tono della politica monetaria si mantiene espansivo.

Nell'area dell'euro, sulla base delle informazioni più recenti, dopo due trimestri di forte espansione l'attività economica avrebbe decisamente rallentato nell'ultima parte dell'anno, per effetto della risalita dei contagi e della conseguente introduzione di misure di contenimento via via più stringenti, nonché del perdurare delle strozzature dell'offerta che stanno ostacolando la produzione manifatturiera. L'inflazione ha toccato il valore più elevato dall'avvio dell'Unione monetaria, risentendo soprattutto dei rincari eccezionali della componente energetica. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha annunciato il piano per la futura attuazione dei programmi di acquisto di titoli pubblici e privati, ribadendo che l'orientamento della politica monetaria resterà espansivo e che la sua conduzione si manterrà flessibile e aperta a diverse opzioni in relazione all'evoluzione del quadro macroeconomico.

Nel terzo trimestre del 2021 nell'area dell'euro il PIL è ulteriormente aumentato (2,3 per cento), sospinto dal marcato incremento dei consumi delle famiglie e, in misura marginale, dalla domanda estera netta. Si è intensificata l'espansione del valore aggiunto nei servizi, a fronte di una flessione nelle costruzioni e di una sostanziale stagnazione nell'industria in senso stretto, che ha principalmente riflesso la riduzione segnata in Germania in connessione con le protratte difficoltà di approvvigionamento delle imprese. La crescita del PIL è stata diffusa, sebbene con intensità differenti, fra tutte le maggiori economie dell'area.

Sulla base degli indicatori disponibili, la dinamica dell'attività si sarebbe indebolita marcatamente nel quarto trimestre. In dicembre l'indicatore €-coin si è collocato su livelli prossimi a quelli dell'ultima parte del 2020, segnalando un'espansione molto contenuta, per effetto del deterioramento della fiducia di consumatori e imprese e della forte accelerazione dei prezzi alla produzione. Nella media del quarto trimestre anche gli indicatori PMI sono compatibili con un rallentamento dell'attività, sia nella manifattura sia nei servizi. La produzione industriale, soprattutto nel settore automobilistico, continua a risentire della carenza di semiconduttori a livello globale, con difficoltà particolarmente pronunciate in Germania. Nonostante alcuni segnali di miglioramento, i tempi di consegna degli input intermedi, rilevati dal corrispondente indice PMI, si sono mantenuti nei mesi autunnali nettamente più lunghi rispetto alla media storica. Le imprese dei servizi riportano in misura crescente la scarsità di manodopera come fattore di ostacolo alla propria attività.

Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema pubblicate in dicembre, il PIL crescerebbe del 5,1 per cento nel 2021 e del 4,2 e del 2,9 per cento nei due anni successivi, rispettivamente. Nel confronto con lo scorso settembre la stima per il 2021 è rimasta sostanzialmente invariata, quelle per il 2022 e il 2023 sono state riviste rispettivamente al ribasso di 0,4 punti percentuali e al rialzo di 0,8 punti. Il ritorno del PIL sopra i livelli pre-pandemici è stato posticipato di un trimestre, al primo del 2022.

La variazione dei prezzi al consumo in dicembre è stata pari al 5,0 per cento sui dodici mesi, toccando il valore più elevato dall'avvio dell'Unione monetaria. Questo andamento è ascrivibile per circa metà alla componente energetica. Vi incidono inoltre fattori temporanei connessi con le misure fiscali varate nel 2020 in Germania, i cui effetti verranno meno a partire dal gennaio 2022. L'inflazione di fondo si è attestata al 2,6 per cento.

Nel complesso del 2021 l'inflazione è stata pari al 2,6 per cento (dallo 0,3 nel 2020), la componente di fondo all'1,5 per cento (dallo 0,7). Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema diffuse in dicembre, l'inflazione si porterebbe al 3,2 nel 2022 (un valore superiore di 1,5 punti percentuali a quello previsto lo scorso settembre, per effetto in larga misura della componente energetica), per poi riscendere all'1,8 per cento nel 2023 e nel 2024, un livello non lontano dall'obiettivo di stabilità dei prezzi nel medio termine del 2 per cento.

Le aspettative di inflazione continuano a indicare rischi contenuti di un'inflazione persistentemente al di sopra dell'obiettivo. A metà gennaio le attese desunte dagli inflation swap si collocavano al 2,5 per cento sull'orizzonte a due anni; erano pari al 2,0 e all'1,9 per cento, rispettivamente, sull'orizzonte a cinque anni e su quello tra cinque e dieci anni in avanti. Secondo le attese di inflazione a un anno implicite negli stessi contratti swap la crescita dei prezzi toccherebbe il 3,2 per cento nel 2022, per poi riportarsi stabilmente al di sotto dell'obiettivo dal prossimo anno (1,8 per cento circa nel 2023 e nel 2024).

Il Consiglio direttivo della BCE ritiene che i progressi compiuti sul fronte della ripresa economica e verso il conseguimento dell'obiettivo di inflazione nel medio termine consentano una graduale riduzione del ritmo degli acquisti di attività. Il Consiglio ha inoltre osservato che, tenuto conto dell'elevata incertezza, la conduzione della politica monetaria sarà flessibile e aperta a diverse opzioni in relazione all'evoluzione del quadro macroeconomico, ribadendo al contempo la necessità di mantenere un orientamento accomodante. A tal fine ha confermato che gli acquisti netti proseguiranno sino a quando necessario per rafforzare lo stimolo derivante dal basso livello dei tassi di riferimento e termineranno poco prima dell'avvio della fase di rialzo dei tassi ufficiali. La BCE ha delineato il piano per la futura conduzione dei programmi di acquisto.

Per garantire il raggiungimento dell'obiettivo di inflazione simmetrico del 2 per cento, in linea con la sua nuova strategia di politica monetaria, il Consiglio prefigura di mantenere i tassi di interesse di riferimento su livelli pari o inferiori a quelli attuali finché non emergano prospettive che l'inflazione raggiunga il target ben prima della fine del suo orizzonte triennale di proiezione e in maniera durevole, e sino a quando i progressi conseguiti dalla componente di fondo non siano sufficientemente avanzati da risultare coerenti con lo stabilizzarsi dell'inflazione sul 2 per cento nel medio periodo.

Alla fine di ottobre, su proposta della Commissione europea, il Consiglio della UE ha approvato i piani nazionali definiti nell'ambito del Dispositivo per la ripresa e la resilienza (il principale strumento del programma Next Generation EU) di Estonia, Finlandia e Romania, che si aggiungono ai piani di altri 19 paesi già approvati precedentemente. Le risorse finora complessivamente erogate a titolo di prefinanziamento hanno superato i 56 miliardi di euro. Nel 2021 la Commissione ha raccolto sul mercato dei capitali quasi 96 miliardi; nel primo semestre di quest'anno prevede di emettere 50 miliardi di titoli a lungo termine, da integrare con quelli a breve. Il 27 dicembre la Spagna ha ricevuto 10 miliardi in sovvenzioni, a seguito della valutazione positiva della Commissione e del parere favorevole del Comitato economico e finanziario sul conseguimento dei traguardi e degli obiettivi previsti per il pagamento della prima parte dei fondi. Tra la fine di novembre e quella di dicembre Francia, Grecia e Italia hanno inviato alla Commissione le richieste di erogazione della prima rata delle risorse previste dai rispettivi piani (7,4, 3,6 e 21 miliardi, rispettivamente).

La crescita in Italia è proseguita a un ritmo elevato nel terzo trimestre del 2021, sostenuta soprattutto dai consumi delle famiglie. Il PIL ha registrato un forte rallentamento nel quarto trimestre, risentendo della recrudescenza della pandemia, in aggiunta alle persistenti difficoltà di approvvigionamento delle imprese.

Nel terzo trimestre il PIL è aumentato del 2,6 per cento sul periodo precedente (dal 2,7 nel secondo), sospinto principalmente dall'ulteriore, marcata espansione dei consumi delle famiglie. A partire dalla primavera ha ripreso vigore soprattutto la spesa in servizi del commercio, trasporto e alloggio (favoriti dall'allentamento delle misure restrittive che erano state adottate nelle fasi più acute della pandemia) determinando un'accelerazione dell'attività nell'intero comparto terziario. Il valore aggiunto ha invece decelerato nelle costruzioni e, in misura minore, nell'industria in senso stretto, dopo la forte espansione nella prima parte dell'anno.

Sulla base degli indicatori più recenti, nell'ultimo trimestre del 2021 il PIL avrebbe registrato una significativa decelerazione, aumentando dello 0,5 per cento sui tre mesi precedenti. Vi ha inciso soprattutto l'impatto sui consumi esercitato dalla recrudescenza dei contagi, in aggiunta alle persistenti difficoltà di offerta legate all'indisponibilità di alcune materie prime e di prodotti intermedi a livello globale. Le informazioni congiunturali finora disponibili, di natura qualitativa e quantitativa, segnalano un rallentamento dell'attività sia nella manifattura sia nei servizi. L'indice composito dei responsabili degli acquisti delle imprese (purchasing managers' index, PMI) e quelli del clima di fiducia delle aziende operanti nei settori del commercio al dettaglio e dei servizi di mercato, pur rimanendo su valori storicamente elevati, si sono portati nella parte finale dell'anno su livelli inferiori a quelli medi assunti in estate. In dicembre l'indicatore Ita-coin è lievemente diminuito rispetto al mese precedente, risentendo del peggioramento della fiducia delle imprese e del deterioramento delle attese delle famiglie sull'andamento dell'economia. Per il complesso del 2021 la crescita del prodotto si collocherebbe al 6,3 per cento, in linea con quanto ipotizzato nel Bollettino economico dello scorso ottobre.

Le proiezioni macroeconomiche per l'Italia per il triennio 2022-24 vedono uno scenario che si basa sull'ipotesi che la recente risalita dei contagi abbia riflessi negativi nel breve termine sulla mobilità e sui comportamenti di consumo, ma non richieda un severo inasprimento delle misure restrittive. Si assume che dalla primavera la diffusione dell'epidemia si attenui.

Il PIL, che alla fine della scorsa estate si collocava 1,3 punti percentuali al di sotto dei livelli pre-pandemici, li recupererebbe intorno alla metà di quest'anno. L'espansione dell'attività proseguirebbe poi a ritmi robusti, seppure meno intensi rispetto a quelli osservati in seguito alle riaperture nella parte centrale del 2021. In media d'anno il PIL aumenterebbe del 3,8 per cento nel 2022, del 2,5 nel 2023 e dell'1,7 nel 2024. Il numero di occupati crescerebbe più gradualmente e tornerebbe ai livelli precrisi alla fine del 2022.

I prezzi al consumo salirebbero del 3,5 per cento nella media dell'anno in corso, dell'1,6 nel 2023 e dell'1,7 nel 2024. La componente di fondo sarebbe pari all'1,0 per cento quest'anno e aumenterebbe progressivamente fino all'1,6 nel 2024, sostenuta dalla riduzione dei margini di capacità inutilizzata e dall'andamento delle retribuzioni. Le prospettive di crescita sono soggette a molteplici rischi, orientati prevalentemente al ribasso. Nel breve l'inflazione è sospinta dai rincari dei beni energetici. La pandemia e le attese sulla politica monetaria hanno influenzato l'andamento dei mercati La domanda di credito delle imprese resta contenuta. Anche per il triennio 2022-24 sono programmati interventi espansivi di finanza pubblica. Le proiezioni per l'Italia assumono un graduale miglioramento del quadro.

L'incertezza che circonda il quadro previsivo è connessa con le condizioni sanitarie e con le tensioni sul lato dell'offerta, che potrebbero rivelarsi più persistenti delle attese e mostrare un grado di trasmissione all'economia reale più accentuato. Nel medio termine, le proiezioni rimangono condizionate alla piena attuazione dei programmi di spesa inclusi nella manovra di bilancio e alla realizzazione completa e tempestiva degli interventi previsti dal PNRR.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare italiano conferma la ripresa cominciata più di un anno fa e restituisce segnali di ottimismo. A determinare questa forte spinta all'acquisto immobiliare, che è legata soprattutto all'intenzione di migliorare la propria condizione abitativa sono state la capacità di rilancio dell'economia italiana – favorita anche dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) – e una guida delle istituzioni percepita finalmente come salda e credibile.

L'entità dell'interesse manifestato è stata di gran lunga superiore alle attese, arrivando a coinvolgere oltre 3,3 milioni di nuclei familiari che hanno deciso di intraprendere la ricerca di una nuova casa con l'intento principale di sostituzione della prima casa a cui si aggiunge il desiderio di migliorare la propria condizione abitativa. Un'esigenza, questa, nata soprattutto nel periodo di lockdown, durante il quale molti italiani hanno maturato e rafforzato determinate esigenze rispetto alle proprie abitazioni, ad esempio una maggiore segmentazione degli spazi e l'implementazione di soluzioni tecnologiche all'interno dell'ambiente domestico.

Questo andamento, tuttavia, non è dovuto a un aumento del potere d'acquisto degli italiani, come si evince dalla dipendenza da mutuo di molti nuclei familiari. Sebbene il reddito lordo disponibile sia lievemente aumentato, infatti, il ricorso al mutuo è in aumento e nell'ultimo anno ha raggiunto un tasso di copertura delle compravendite del 52,5%, rispetto al 51,7% del 2019.

Senza credito una parte significativa della domanda non potrebbe essere soddisfatta, ma le risposte positive da parte del settore bancario non sono mancate. È proprio nell'atteggiamento accomodante delle istituzioni finanziarie che vanno ricercate le ragioni di un rimbalzo tanto repentino quanto consistente del settore.

A rappresentare un elemento di novità nell'evoluzione recente è la maggiore esuberanza dei valori nelle aree periferiche rispetto a quelle centrali. La differenza è contenuta nell'ordine di qualche decimo di punto percentuale, ma è comunque rivelatrice dell'orientamento di una quota di domanda primaria (prima casa e sostituzione), solo in parte intercettato dalle porzioni più esterne dei comuni capoluogo.

Se sul versante dei privati le dinamiche di settore risultano fin qui sostanzialmente allineate con l'evoluzione del contesto economico generale, diversa appare la situazione che connota il segmento degli immobili di impresa. Il ridimensionamento di talune attività indotto dalla pandemia e il diffuso e protratto cambiamento di modalità lavorative e di consumo hanno lasciato in questo caso tracce più profonde, alimentando incertezze sul futuro. Nonostante ciò, anche questo settore ha visto, nella prima parte del 2021, un incremento delle transazioni, mentre l'andamento dei prezzi non si è dimostrato altrettanto espansivo come in ambito residenziale.

Anche per quanto riguarda gli investimenti immobiliari corporate il quadro si diversifica in base all'impatto che il Covid-19 ha avuto sui diversi comparti. In particolare, si sono ridotte in modo significativo la componente a uso ufficio e la componente commerciale.

Se l'evoluzione dei prezzi degli immobili in ambito residenziale ha beneficiato dell'intensificarsi della domanda abitativa, in questo settore, su base annua, la variazione media dei prezzi è mediamente pari a +1,6%, evidenziando comunque differenze, anche notevoli, sui vari mercati e dove Milano registra un +4,1%.

Il settore degli uffici mostra stabilità nei prezzi, pur registrando distinzioni rispetto ai singoli mercati, mentre il commerciale ha segnato una variazione negativa con una media su base annua di -0,6% (in tale

range l'estremo massimo è rappresentato dalla piazza di Milano con un +1,6%). Inevitabilmente si tratta di una conseguenza delle ripercussioni della pandemia sui bilanci delle attività commerciali.

Con riferimento alle locazioni si evidenzia che la domanda, nel 2021, non ha recuperato i livelli pre-pandemia ma, rispetto al primo semestre dell'anno, è comunque aumentata mediamente di 3,5 punti percentuali. In relazione ai canoni di locazione si registrano, su base annua, variazioni positive per abitazioni e uffici, mentre si confermano le variazioni negative per i negozi, le stesse che hanno investito i prezzi.

Si osserva infine il cambiamento nella distribuzione delle asset class destinatarie degli investimenti a livello europeo negli anni 2019, 2020 e 2021-ytd Q3. Infatti dopo l'inizio della pandemia è emersa una netta gerarchia tra le asset class a livello europeo. I trend europei evidenziano che i beds and sheds, ovvero residenziale e logistica, continueranno a rappresentare interessanti opportunità per gli investitori nel real estate nel 2022. In Italia la logistica è l'asset numero 1 nel 2021. I prezzi della logistica hanno raggiunto nuovi record e l'accelerazione dei prezzi è evidente guardando alle transazioni effettuate lungo l'asse Torino-Milano-Bergamo-Brescia, e a Roma. La mappa degli investimenti risulta infatti molto chiara dal momento che gli investitori seguono le preferenze localizzative dei conduttori.

Il volume di investimenti nel corporate italiano continua ad essere alimentato principalmente da capitali stranieri. La componente domestica degli investimenti in Italia non supera quota 33%, di poco superiore alla Spagna (31%), contro Paesi come Francia (62%), Germania (56%) o Regno Unito (51%).

A supporto di quanto sopra esposto nelle tabelle che seguono si evidenzia l'andamento delle compravendite del mercato immobiliare italiano.

Italia - Numero di compravendite di immobili negli ultimi 13 trimestri

	III trim.18	IV trim.18	I trim.19	II trim.19	III trim.19	IV trim.19	I trim.20	II trim.20	III trim.20	IV trim.20	I trim.21	II trim.21	III trim.21
Residenziale	130.609	167.225	138.525	159.619	137.243	168.799	117.047	116.174	141.324	183.381	162.258	201.492	172.272
Terziario	2.047	3.153	2.201	2.636	2.225	3.415	1.821	1.812	2.067	3.763	2.744	3.288	2.439
Commerciale	6.389	8.741	7.175	8.136	6.822	9.301	5.918	5.015	6.447	9.581	7.953	9.740	7.913
Produttivo	2.704	3.858	2.529	2.998	2.684	3.962	1.951	2.069	2.263	4.331	2.803	3.837	3.329

(Fonte: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Italia - Variazione percentuale numero di compravendita di immobili negli ultimi 13 trimestri

	Var. % III 17-III 18	Var. % IV 17-IV 18	Var. % I 18-I 19	Var. % II 18-II 19	Var. % III 18-III 19	Var. % IV 18-IV 19	Var. % I 19-I 20	Var. % II 19-II 20	Var. % III 19-III 20	Var. % IV 19-IV 20	Var. % I 20-I 21	Var. % II 20-II 21	Var. % III 20-III 21
Residenziale	6,7%	9,6%	8,8%	3,9%	5,1%	0,9%	-15,5%	-27,2%	3,0%	8,6%	38,6%	73,4%	21,9%
Terziario	-20,8%	7,9%	2,9%	-0,5%	8,7%	8,3%	-17,3%	-31,3%	-7,1%	10,2%	50,7%	81,5%	18,0%
Commerciale	0,8%	4,3%	5,8%	7,5%	6,8%	6,4%	-17,5%	-38,4%	-5,5%	3,0%	34,4%	94,2%	22,7%
Produttivo	-6,6%	1,0%	0,3%	-1,3%	-0,7%	2,7%	-22,9%	-31,0%	-15,7%	9,3%	43,7%	85,5%	47,1%

(Fonte: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare)

****

3.3- EVENTI PRINCIPALI

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

In particolare, vengono analizzati:

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

****

a) Eventi societari

- Il consiglio di amministrazione del 3 febbraio 2021 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, come indicato alla sezione "Altre Informazioni" che, in ragione dei propri parametri dimensionali, Risanamento è esentata dalla rendicontazione prevista dal D.Lgs. 254/2016, cui non aderisce, allo stato, neppure volontariamente; pertanto, non pubblica la dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del citato D.lgs. 254/2016.

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 alla definitiva 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) nonché quelle volte alla individuazione ed alla successiva chiusura dei negoziati con l'operatore dell'Arena CTS Eventim, 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.
Quest'ultimo 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 evidenzia che la conclusione del PAUR ha comportato la chiusura dell'istruttoria della Variante e consentirà la sottoscrizione della relativa convenzione, ad oggi attesa entro il primo trimestre 2022 non appena gli uffici tecnici comunali termineranno l'istruttoria per l'approvazione dei progetti definitivi delle opere infrastrutturali viabilistiche (esterne all'ambito del PII) necessarie per ospitare le gare di hockey delle Olimpiadi invernali del 2026.[1]
Nel frattempo, anche per accelerare i tempi di esecuzione delle opere, la società ha avviato la progettazione esecutiva della nuova linea tranviaria Rogoredo – Forlanini e la progettazione di alcune opere di urbanizzazione interne all'ambito di PII, anch'esse necessarie per lo svolgimento della manifestazione olimpica del 2026: trattasi della viabilità interna al nuovo quartiere che consente l'accesso all'Arena e ai suoi bacini di sosta.
In coordinamento con la società CTS Eventim (vedi al successivo paragrafo), sono state avviate altresì le attività propedeutiche alla presentazione del progetto dell'Arena al Comune di Milano, affinché questo possa rilasciare il titolo abilitativo così da avviare quanto prima le attività di costruzione.

[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.

Alla luce di quanto sopra esposto, nel confermare la definitiva approvazione della Variante si ricorda che, in via generale, gli atti amministrativi quali la Variante possono essere impugnati innanzi al T.A.R. competente o al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro il termine perentorio di 60/120 giorni dalla data di notifica/pubblicazione dell'atto che si vuole impugnare.

A tal riguardo si fa presente che, (i) i suddetti termini di impugnazione avverso la Variante sono attualmente spirati rispettivamente in data 16 settembre 2021 e 15 novembre 2021 e (ii) avverso gli atti di approvazione della Variante sono pervenuti i seguenti ricorsi:

- in data 16 settembre 2021 è stato notificato anche a Milano Santa Giulia S.p.A. un ricorso al TAR Lombardia – Milano contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios*, di Milano Santa Giulia S.p.A., successivamente depositato al TAR Lombardia – Milano in data 1° ottobre 2021: con detto ricorso la società Forumnet S.p.A. chiede l'annullamento, *inter alia*, del decreto del Presidente Regione Lombardia 8 giugno 2021, n. 777 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Ordinaria, n. 24 del 17 giugno 2021) recante approvazione della Variante al PII Montecity – Rogoredo, dei relativi allegati nonché, per quanto possa occorrere, del relativo decreto PAUR, precisandosi tuttavia che il suddetto ricorso riguarda l'annullamento degli atti impugnati limitatamente, però, alle sole previsioni riguardanti l'Arena.
  L'udienza di discussione del merito è stata fissata per il 21 giugno 2022; il ricorso non contiene richiesta di sospensione dell'efficacia degli atti impugnati. Mentre le attività in corso stanno proseguendo con regolarità, la società, chiamata dagli Enti contro i quali il ricorso è stato notificato (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano), con l'ausilio dei propri consulenti legali, sta collaborando alla predisposizione di apposita memoria per controdedurre le motivazioni addotte insieme alla richiesta di annullamento; e

- in data 15 ottobre 2021 è stato notificato anche a Milano Santa Giulia S.p.A. un ricorso straordinario innanzi al Presidente della Repubblica - poi oggetto di trasposizione dinnanzi al TAR Lombardia – Milano in data 23 novembre 2021 - contro il Comune di Milano e la Regione Lombardia, nonché nei confronti, *inter alios,* di Milano Santa Giulia S.p.A. Con detto ricorso la società Immobiliare Ametista S.r.l. - società proprietaria della Galleria Borromeo (un centro commerciale ubicato a Peschiera Borromeo in cui è presente il supermercato della catena COOP - chiede l'annullamento, *inter alia*, del decreto del Presidente Regione Lombardia 8 giugno 2021, n. 777 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Ordinaria, n. 24 del 17 giugno 2021) recante approvazione della Variante al PII Montecity – Rogoredo, del relativo Parere Motivato di VAS (atto n. 5487 del 5 agosto 2020) e del relativo decreto PAUR.
  L'udienza di discussione del merito è stata fissata per il 21 giugno 2022. Anche questo ricorso non contiene richiesta di sospensione dell'efficacia degli atti impugnati. Anche in questo caso, mentre le attività in corso stanno proseguendo con regolarità, tutti i soggetti contro cui il ricorso è stato notificato (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. e Esselunga S.p.A.), 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 e 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 mese di luglio 2021, 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 di bonifica 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 16 milioni di euro relativi alle attività di c.d. "riempimento" (ovvero non opere relative alla 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 italiana 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 operative di scavo che proseguono ininterrottamente nel rispetto delle stringenti previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti.

- **Altre iniziative**

Via Grosio – Milano

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a

realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2020.
In particolare, l'iter relativo all'istruttoria preliminare (ex art. 40) si è concluso in data 9 agosto 2021 con esito favorevole condizionato al recepimento di alcune prescrizioni. Pertanto è in corso di predisposizione una revisione del progetto definitivo al fine della presentazione del Permesso di Costruire atta, da un lato, a recepire le sopracitate prescrizioni di cui ai pareri dei vari settori allegati al Verbale di chiusura della Conferenza dei Servizi decisoria e, dall'altro, a introdurre nuovi spazi e funzioni oltre che a migliorare alcuni aspetti che avevano carattere preliminare. Conclusa tale revisione si potrà procedere – verosimilmente entro la metà del corrente anno - con la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato.
Nel frattempo è stata avviata una campagna marketing che ha previsto il re-branding dell'iniziativa, l'individuazione di un nome e un logo distintivo, la realizzazione di un video emozionale, un mini sito web e una brochure digitale; abbiamo intrapreso attività di comunicazione con la presentazione del progetto ad eventi specifici del settore immobiliare, il tutto a supporto delle attività di commercializzazione degli spazi ad uffici e commerciali, già in corso (con prime indicazioni positive) affidate a primarie società di agency (BNL BNP Paribas Agency e FORUMINVEST).

Torri di Quartesolo – Vicenza

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo nel corso del 2021 sono state portate avanti attività di Property management finalizzate alla conservazione e valorizzazione degli immobili esistenti, si è proceduto con la locazione temporanea (12 mesi più eventuale rinnovo) di oltre 3.000 mq di spazi direzionali a ULSS 8 Berica che vi ha insediato il centro vaccinale e il centro tamponi di riferimento per Vicenza e hinterland.
E' stata inoltre intrapresa una importante attività di progettazione per lo sviluppo urbanistico, condivisa con l'amministrazione comunale, finalizzata da un lato alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e dell'altro alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico. Sono stati condotti studi e analisi socioeconomiche per definire il mix funzionale insediabile. È allo studio un masterplan complessivo dell'iniziativa, articolato in due stralci, attuabile per comparti e fasi separate. Lo stralcio 1, identificabile con la porzione già edificata, prevede interventi di risanamento conservativo/ristrutturazione degli edifici principali, la demolizione delle superfetazioni esistenti per dare spazio ad un nuovo percorso pedonale che darà accesso a tutta l'area e su cui si affacceranno le nuove destinazioni, nonché il rifacimento degli impianti e la sostituzione delle facciate, interventi attuabili con procedura diretta.
Lo stralcio 2 prevede, attraverso un piano attuativo, la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica a destinazione direzionale/commerciale per utilizzare la volumetria residua ed avere ulteriore superficie di nuova edificazione sulla porzione libera dell'area. Nel corso del 2022 si prevede di presentare il piano attuativo per lo stralcio 2, di attivare la commercializzazione degli edifici esistenti e la campagna marketing generale.

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 rimanenti condizioni sospensive relative a (i) la sottoscrizione con il Comune di Milano della nuova convenzione urbanistica in attuazione della Variante approvata) (la "**Condizione Sospensiva del Masterplan**") e (ii) la consegna a Lendlease MSG North S.r.l. di un *term-sheet* vincolante relativo alla concessione del finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali (la "**Condizione Sospensiva di Nuova Finanza di Progetto**"). Entrambe le suddette condizioni sospensive sono poste nell'interesse esclusivo di Lendlease MSG North S.r.l..

In relazione a quanto precede, anche in considerazione dell'oggettiva necessità di rimodulare gli accordi del 2017 a causa dell'accelerazione temporale allo sviluppo del progetto imposta dall'evento olimpico, sono in corso articolate discussioni (*a*) con gli Istituti di credito relativamente alla concessione del finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali e per il rilascio delle controgaranzie necessarie all'ottenimento del nuovo pacchetto fideiussorio della Convenzione Urbanistica, nonché (*b*) con il Gruppo Lendlease relativamente ai termini e condizioni del PDA.

In tale contesto, le parti in data 29-30 ottobre 2021 hanno sottoscritto una lettera modificativa del PDA 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 del 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 di avveramento della Condizione Sospensiva di Nuova Finanza di Progetto al 15 febbraio 2022 (nuovo termine).

Si evidenzia infine che, ai sensi del PDA, Lendlease MSG North S.r.l. ha il diritto di posticipare una o più volte i termini *sub* (a) e (b) che precedono fino e non oltre il 31 ottobre 2022. Per completezza di informazione, si precisa inoltre che, come originariamente previsto dal PDA, la parte della Condizione Sospensiva del Masterplan concernente la stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Milano deve essere soddisfatta entro un anno dall'avveramento della parte della Condizione Sospensiva del Masterplan concernente l'approvazione della Variante. Tuttavia, come anche previsto all'art. 20.1 dell'Atto Integrativo dell'Accordo di programma approvato, la convenzione urbanistica relativa al progetto deve essere stipulata, ai sensi di legge, entro un anno dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento, ossia entro il 17 maggio 2022 o, decorso inutilmente tale termine, entro l'ulteriore termine, non superiore a 90 giorni, assegnato dal Sindaco con apposita diffida.

- **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 - dopo la sottoscrizione, in data 2 luglio 2021, del Termination Agreement ai sensi del quale Milano Santa Giulia S.p.A., Lendlease MSG North S.r.l. e OVG Europe Limited 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 - sono proseguite le attività volte a 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 vincolate (di seguito anche **"Master Agreement"**) con EVD Milan S.r.l. (di seguito anche **"EVD"**) - società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte - concernente la realizzazione e la gestione dell'arena destinata ad ospitare, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano-Cortina, alcune competizioni olimpiche e, successivamente, eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale e nazionale (l'"**Arena**").

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

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

La presente relazione finanziaria al 31 dicembre 2021 espone un risultato netto negativo di 24,9 milioni di euro, che si confronta con la perdita netta di 25,8 milioni di euro registrata nell'esercizio precedente.

Al fine di facilitare l'analisi complessiva della situazione economica e patrimoniale del Gruppo Risanamento, si presentano di seguito gli schemi riclassificati del "conto economico" e dello "stato patrimoniale". Le principali grandezze, o gli scostamenti più significativi rispetto ai periodi precedenti, sono sinteticamente illustrati e commentati, rinviando per ulteriori dettagli alle note illustrative ai prospetti contabili consolidati.
Per quanto concerne invece la situazione finanziaria, il prospetto della "Posizione Finanziaria Netta" è supportato dall'esame delle proprie differenti componenti. Ulteriori e complementari informazioni vengono fornite nel "Rendiconto finanziario" e nelle relative note illustrative.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi	1.565	2.822	13.790
Produzione interna	350	4.296	(11.277)
Valore della produzione operativa	**1.915**	**7.118**	**2.513**
Costi esterni operativi	(12.484)	(14.180)	(11.104)
Valore aggiunto	**(10.570)**	**(7.062)**	**(8.591)**
Costi del personale	(3.928)	(3.993)	(4.144)
Margine operativo lordo	**(14.498)**	**(11.055)**	**(12.735)**
Ammortamenti e accantonamenti	(2.017)	(2.155)	(1.983)
Risultato operativo della gestione caratteristica	**(16.515)**	**(13.210)**	**(14.718)**
Risultato dell'area accessoria	(65)	(1.037)	(256)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	1.006	1	505
Risultato dell'area straordinaria	(7)	(11)	(24)
Oneri finanziari	(9.328)	(9.579)	(9.639)
Risultato lordo	**(24.910)**	**(23.836)**	**(24.132)**
Imposte sul reddito	(25)	(1.971)	(264)
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	**(24.935)**	**(25.807)**	**(24.396)**
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	-	28.365
RISULTATO NETTO	**(24.935)**	**(25.807)**	**3.969**

L'attività del Gruppo, oltre a prevedere la valorizzazione delle iniziative immobiliari minori di proprietà, a valle dell'approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia, 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.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 1,9 milioni di euro, si confronta con il dato del 31 dicembre 2020 pari a 7,1 milioni di euro. Nello specifico (i) il valore dei ricavi evidenzia un decremento (passando da 2,8 a 1,6 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 decremento di circa 4 milioni di euro per la maggior parte giustificato dalla variazione positiva rilevata nel 2020 correlata al reversal di precedenti svalutazioni del valore dell'immobile di via Grosio – Milano.

I “costi esterni operativi” (pari a 12,5 milioni di euro) risultano essere in diminuzione rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio (pari a 14,2 milioni di euro) che si ricorda aveva evidenziato poste non ricorrenti per circa 2,5 milioni; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 3,1 milioni di euro, quelli per prestazioni professionali e costi legali, societari e notarili risultano pari a 2,7 milioni di euro (di cui circa 1,0 milione di euro relativi a compensi non ricorrenti), gli emolumenti per organi sociali si attestano a 1,1 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fideiussioni sono pari a 2,7 milioni di euro; a questi si aggiungono i costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU) per 0,9 milioni di euro, i cosi di assicurazione per 0,5 milioni e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, accantonamenti, ecc) per 1,5 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano sostanzialmente in linea rispetto a quanto rilevato nell’esercizio 2020.

Gli “ammortamenti e accantonamenti” pari a circa 2,0 milioni di euro risultano essere sostanzialmente in linea rispetto allo scorso esercizio.

La voce “risultato dell’area accessoria” che ammonta a 0,1 milioni di euro risulta sensibilmente ridotta rispetto a quanto registrato al 31 dicembre 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 “risultato dell’area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) ammonta a 1 milione di euro ed si riferisce al rilascio delle attualizzazioni effettuate negli esercizi precedenti; tale posta nello scorso esercizio 2020 non era valorizzata.

La voce “oneri finanziari” che ammonta a 9,3 milioni di euro risulta in lieve diminuzione rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio (pari a 9,6 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 Lendease 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:

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Attività non correnti	39.716	64.665	73.346
Attività correnti	686.869	652.117	646.778
Attività e passività destinate alla vendita	-	-	-
Passività non correnti	(87.920)	(101.577)	(95.839)
Passività correnti	(31.088)	(21.758)	(22.396)
CAPITALE INVESTITO NETTO	**607.578**	**593.447**	**601.889**
Patrimonio netto di gruppo	95.759	120.694	146.501
Patrimonio netto di terzi	-	-	-
Totale patrimonio netto	**95.759**	**120.694**	**146.501**
Posizione finanziaria netta	**511.818**	**472.753**	**455.388**
MEZZI FINANZIARI NETTI	**607.578**	**593.447**	**601.889**

Il “Capitale investito netto” al 31 dicembre 2021, si presenta in lieve incremento 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). Con riferimento alle passività si segnala che gli scostamenti registrati sono prevalentemente correlati alle attività di bonifica ed in particolare all’utilizzo del fondo bonifiche per quanto riguarda le Passività non correnti e all’incremento dei debiti verso fornitori relativamente alla Passività correnti.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 96 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:

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Passività finanziarie correnti	(8.009)	(7.089)	(5.865)
Passività finanziare non correnti	(509.217)	(468.833)	(459.340)
Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	-	-	-
Disponibilità e cassa	5.408	2.980	9.617
Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	-	189	200
Posizione Finanziaria Netta	**(511.818)**	**(472.753)**	**(455.388)**

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 7,5 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,5 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 508,8 milioni di euro e debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,4 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.

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

3.5 - VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

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

Per le valutazione al 31 dicembre 2021 la società ha incaricato un nuovo soggetto sempre di primario standing (Kroll Spa).

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

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

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

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

Con riferimento alla diffusione del COVID-19 si riportano di seguito le considerazioni svolte in sede di svolgimento della valutazione del patrimonio immobiliare per tener conto delle incertezze correlate alle non prevedibili modalità e tempistiche di evoluzione futura della pandemia:

- l'attuale contesto genera dubbi riguardo agli scenari futuri, e nessuno può ancora prevedere con sufficiente certezza quali saranno gli impatti dell'emergenza sanitaria sulle economie mondiali e sui mercati immobiliari. Per questa ragione la valutazione del patrimonio immobiliare è stata elaborata in condizioni di incertezza rilevante;

- a motivo di tale incertezza, che rende poco significative le numericamente scarse transazioni effettivamente concluse negli ultimi mesi, si è ritenuto di non sviluppare ulteriori indagini di mercato a supporto della valutazione, sia perché l'operazione Milano Santa Giulia andrà a costituire una nuova polarità urbana (le cui quotazioni saranno differenti e significativamente superiori rispetto al contesto circostante), sia perché le attuali dinamiche del mercato immobiliare, fortemente condizionate dall'emergenza sanitaria, non sono verosimilmente rappresentative dello scenario con cui andrà a confrontarsi l'offerta immobiliare di Milano Santa Giulia (di medio/lungo periodo), a sviluppo ultimato;

- stante quanto sopra si è comunque ritenuto di incorporare nei parametri di stima, utilizzati ai fini della valutazione, elementi di prudenza per tenere in considerazione l'incertezza precedentemente indicata. A seguito di tale valutazione e con specifico riferimento al principale asset del gruppo

(Milano Santa Giulia) si evidenzia che l'incremento del valore di Fair Value pari a circa 20 milioni di euro corrispondente a circa il 3% rispetto ai valori di mercato osservati nello scorso esercizio è prevalentemente generato dall'incremento di superfici realizzabili di circa 50.000 metri quadri sancito dall'approvazione definitiva della Variante urbanistica come meglio specificato in precedenza.

A seguito dell'attività svolta il patrimonio immobiliare risulta avere un valore di mercato di circa euro 681 milioni, al lordo degli effetti fiscali sui plusvalori intrinseci. Tale importo è da confrontare con un corrispondente valore contabile di bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 di circa euro 647 milioni.

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

Settori di attività	Valore contabile 31.12.2021 €/000	Valore di mercato 31.12.2021 €/000
SVILUPPO	630.771	662.500
TRADING	15.901	18.580
TOTALE	**646.672**	**681.080**

Per quanto riguarda i criteri di valutazione adottati dai periti indipendenti, si rimanda alla dettagliata informativa presente nelle "Note esplicative dello stato patrimoniale e del conto economico" ed in particolare alla nota n° 5.

3.6 - RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

Dopo un diffuso rallentamento dell'attività nel terzo trimestre, che non ha investito l'area dell'euro, negli Stati Uniti e in altri paesi avanzati emergono segnali di un ritorno a una ripresa più sostenuta, a fronte di una prolungata debolezza nelle economie emergenti. La recrudescenza della pandemia e le persistenti strozzature dal lato dell'offerta generano tuttavia rischi al ribasso per l'attività economica Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Le proiezioni macroeconomiche per l'Italia per il triennio 2022-24 vedono uno scenario che si basa sull'ipotesi che la recente risalita dei contagi abbia riflessi negativi nel breve termine sulla mobilità e sui comportamenti di consumo, ma non richieda un severo inasprimento delle misure restrittive. Si assume che dalla primavera la diffusione dell'epidemia si attenui.

Il PIL, che alla fine della scorsa estate si collocava 1,3 punti percentuali al di sotto dei livelli pre-pandemici, li recupererebbe intorno alla metà di quest'anno. L'espansione dell'attività proseguirebbe poi a ritmi robusti, seppure meno intensi rispetto a quelli osservati in seguito alle riaperture nella parte centrale del 2021. In media d'anno il PIL aumenterebbe del 3,8 per cento nel 2022, del 2,5 nel 2023 e dell'1,7 nel 2024. Il numero di occupati crescerebbe più gradualmente e tornerebbe ai livelli precrisi alla fine del 2022.

Le prospettive di crescita sono soggette a molteplici rischi, orientati prevalentemente al ribasso. Nel breve l'inflazione è sospinta dai rincari dei beni energetici. La pandemia e le attese sulla politica monetaria hanno influenzato l'andamento dei mercati La domanda di credito delle imprese resta contenuta. Anche per il triennio 2022-24 sono programmati interventi espansivi di finanza pubblica. Le proiezioni per l'Italia assumono un graduale miglioramento del quadro.

L'incertezza che circonda il quadro previsivo è connessa con le condizioni sanitarie e con le tensioni sul lato dell'offerta, che potrebbero rivelarsi più persistenti delle attese e mostrare un grado di trasmissione all'economia reale più accentuato. Nel medio termine, le proiezioni rimangono condizionate alla piena attuazione dei programmi di spesa inclusi nella manovra di bilancio e alla realizzazione completa e tempestiva degli interventi previsti dal PNRR.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia, dalle difficoltose condizioni di accesso al credito, nonché dall'elevato tasso di disoccupazione.
La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi particolarmente articolata e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.
L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, collegata al quadro evolutivo del complesso scenario economico. Per l'analisi della situazione economica e del mercato immobiliare si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

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

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

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.
I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:
• andamento dei tassi di interesse;
• liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
• crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari.
La crescita economica, influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili.

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

- contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;
- il mantenimento di un "vacancy rate" basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.
- investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale.

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

A. <u>Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale (sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia).</u>

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale (declinato nelle linee guida strategiche) nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato alla valorizzazione dell'area di Milano Santa Giulia. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (che dopo l'approvazione della Variante urbanistica presentata si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento dell'iniziativa.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner. Si sottolinea che il sequestro preventivo dell'area aveva comportato un congelamento delle tempistiche per la realizzazione del progetto.

Il Gruppo ha istaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. In sede di definizione del c.d. Master Plan, ovvero la concretizzazione del Piano di Sviluppo dell'area, sono stati identificati, tramite un processo di programmazione negoziata con l'Ente, obiettivi di sviluppo urbanistico condivisi. Infine, nella definizione del Master Plan del progetto di sviluppo il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

Il potenziale rischio di mancato rispetto del piano industriale potrebbe realizzarsi anche nella mancata concretizzazione di partnership strategiche per lo sviluppo di Milano Santa Giulia. Tale rischio è correlato all'evolversi di eventi che condizionano l'appetibilità del business del Gruppo, tra cui le alee connesse alla valorizzazione della iniziativa (interventi ambientali, ecc.) e la situazione macroeconomica in cui versa il Paese che si riflette sul comparto immobiliare.

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

B. <u>Mancata vendita / valorizzazione asset non in linea con le previsioni strategiche del Gruppo</u>

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

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

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

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

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

C. Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

La realizzazione delle iniziative immobiliari presenta i rischi connessi all'attività di progettazione, alle problematiche ambientali, all'attività edificatoria, nonché alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa alla ciclicità del mercato immobiliare.
Tale ultimo aspetto è connaturato a progetti di grande dimensione e di lungo periodo che, dovendo coniugare gli adempimenti amministrativi all'innovativa qualità progettuale, utilizzandola quale stimolo alla domanda presente sul mercato, non può che risentire degli effetti ciclici del settore immobiliare.

Ciò premesso, il potenziale rischio in oggetto si traduce nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.
Con riferimento al punto i), le possibili problematiche connesse alla progettazione potrebbero comportare l'eventuale necessità di rifacimento dell'opera/di porzione di opera, modifiche di progetto o ritardi nella consegna. Il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira ad identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro.

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

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

****

Fermi restando i rischi sopra indicati, permane la considerazione già esplicitata e correlata alla sottoscrizione dell'accordo con Lendlease - primario operatore internazionale - per lo sviluppo in

partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia che rappresenta il principale asset del Gruppo.
Infatti tale accordo, seppur ad oggi sospensivamente condizionato come indicato in altra parte della presente relazione, è di notevole rilievo per il Gruppo Risanamento in quanto (i) conferma la bontà e la fattibilità del progetto (ii) potrà creare vantaggi e sinergie sia nella fase di sviluppo sia in quella di commercializzazione.

****

D. Rischi fiscali

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

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

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

Il Gruppo, alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione. Di seguito si forniscono le informazioni dell'unico contenzioso tributario ancora pendente al 31 dicembre 2020 e definito nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021.

Risanamento S.p.A.

Imposta di registro su un atto transattivo del 2008

In data 19 maggio 2020 L'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, aveva notificato provvedimento di diniego di definizione della controversia tributaria relativa all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni n. 303/2009, pendente davanti alla Corte di Cassazione. Detto Avviso di liquidazione era afferente ad una transazione con SADI del 2008 (importo del rilievo pari a circa 1,2 milioni di euro).
Al riguardo si rammenta che la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza depositata il 31 gennaio 2012 aveva accolto l'appello della società avverso la sentenza di I grado ad essa sfavorevole. Avverso la citata sentenza di secondo grado l'Ufficio aveva presentato ricorso in Cassazione e la società aveva proposto tempestivo controricorso depositandolo in data 6 marzo 2013.
L'udienza di trattazione in Cassazione si era svolta il 10 ottobre 2018; tuttavia, nelle more del deposito della sentenza, la società, previo accoglimento dell'istanza di sospensione del giudizio da parte della Suprema Corte, in data 28 maggio 2019 aveva presentato Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018 che avrebbe permesso alla società di rateizzare in

20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 70 mila euro pari a circa il 5% dell'intera vertenza.
Risanamento in data 16 luglio 2020 ha quindi presentato ricorso alla Corte di Cassazione avverso il provvedimento di diniego della definizione agevolata e la Suprema Corte, con ordinanza depositata il 7 dicembre 2021, ha accolto il ricorso della società dichiarando altresì estinto il giudizio sull'avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni impugnato.

****

E. Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

****

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2021 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 511,8 milioni di euro.

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

	31 dic 19	*31 dic 20*	*31 dic 21*
Posizione finanziaria netta (milioni/euro)	**455**	**473**	**512**

In considerazione degli impegni futuri del Gruppo, potrebbe sussistere il rischio di tensioni finanziarie nella gestione della liquidità a breve a fronte del quale sono state attivate iniziative analiticamente illustrate nel prosieguo della presente Relazione ed in particolare nel successivo paragrafo – Continuità aziendale.

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 dicembre 2021 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

****

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo.

****

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2021 è di 2,7 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) come 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 31 dicembre 2021 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2021 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2021 sono in essere due decreti ingiuntivi per un totale di 0,1 milioni di euro; tali atti monitori sono stati notificati a Risanamento S.p.A. e ad una sua controllata e sono stati debitamente opposti nei termini di legge.

****

Per completezza si ricorda che, in merito ai due ricorsi in essere sull'approvazione della Variante urbanistica dell'iniziativa Milano Santa Giulia, è stata data ampia informativa nel paragrafo 3.3 "Eventi Principali" cui si rimanda.

****

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19

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. la recente approvazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo, 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 traguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.
Fatto salvo quanto sopra si rinvia alle considerazioni evidenziate nel precedente paragrafo 3.5 "Valutazioni del patrimonio immobiliare" in merito alla specifica metodologia applicata per la determinazione del Fair Value del patrimonio immobiliare del Gruppo.

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 "Continuità aziendale".

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.

Continuità aziendale

Come previsto dalle attuali linee guida strategiche il Gruppo Risanamento sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia. In particolare a valle della approvazione definitiva della Variante intercorsa nello scorso mese di maggio sono iniziate e procedono nei tempi previsti le opere di bonifica in special modo quelle relative ai terreni che dovranno essere ceduti per consentire la realizzazione dell'Arena e la sua apertura entro la fine del 2025 per consentire il suo utilizzo per l'evento olimpico del 2026.

Con specifico riferimento alla questione ambientale – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 3.3 – a valle della conclusione da parte de Comune di Milano dell'iter di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica delle "aree Nord", la società controllata Milano Santa Giulia - a seguito di una gara d'appalto internazionale - ha affidato l'esecuzione delle opere in oggetto all'ATI SUEZ-SEMP per un corrispettivo pari a 64 milioni di euro, importo già accantonato negli esercizi precedenti.

Si ricorda che il finanziamento di tali opere di bonifica (così come quello per le opere infrastrutturali) era già previsto nel più ampio accordo con il ceto bancario di moratoria e concessione del finanziamento corporate dell'11 luglio 2018. Infatti per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati di volta in volta nelle linee guida strategiche del Consiglio di Amministrazione - che con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia prevedono l'effettuazione delle opere di bonifica e di urbanizzazione così come sancito dalla variante approvata - è stato sottoscritto nel 2018 il sopracitato Accordo di Moratoria di cui si ricordano i principali contenuti:

(i) 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;

(ii) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2022), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;

(iii) formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi;

(iv) la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due *tranches* ovvero:

- *tranche A fino a un importo complessivo massimo pari a euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e*

- *tranche B fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni[2] in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).*

Si ricorda altresì che per il raggiungimento dei precitati obiettivi correlati alla esecuzione dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, nel 2017 è stato sottoscritto un accordo con il gruppo Lendlease volto proprio allo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia; tale accordo è attualmente in fase di ridefinizione per il recepimento di tutte quelle modifiche al progetto derivanti dalla recente approvazione della Variante urbanistica, dall'aggiudicazione da parte di Milano dei giochi olimpici 2026 e dalla conseguente accelerazione del cronoprogramma relativo l'esecuzione delle opere pubbliche.

Tale modificato contesto ha portato tutte le parti interessate (gruppo Risanamento, Lendlease e Istituti di Credito) ad aprire un tavolo negoziale e di confronto volto a ridefinire il quadro complessivo degli accordi intercorsi non da ultimo quello relativo al reperimento della nuova finanza di progetto ("Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture" funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare) e nonostante tale interlocuzione si stia protraendo rispetto alle previsioni, per la necessità di condividere la più efficiente strutturazione societaria a supporto del progetto, resta l'obiettivo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2022 nuovi accordi definitivi nel pieno soddisfacimento di tutte le parti.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2021, pari a circa 5,4 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi ed assumendo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2022 il sopra indicato "Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture" funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare - che peraltro rappresenterebbe l'avveramento definitivo delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti - gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della relazione finanziaria annuale esercizio 2021.

Per completezza di informativa, si fa presente che la fattispecie ex art. 2446 cod. civ. non costituisce un elemento che possa influenzare negativamente la continuità aziendale come ampiamente descritto in altra parte della presente relazione a cui si rinvia.

Gli amministratori hanno inoltre valutato eventuali disallineamenti rispetto alle previsioni di finalizzazione dei necessari finanziamenti, di esborsi e di incassi sopra menzionati, ed a tal riguardo hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili e/o di anticipazione di crediti in scadenza) secondo tempistiche e

[2] Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario che tali disallineamenti potrebbero determinare.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione "Risk management" della presente Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Esercizio 2021 pur in presenza dell'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dal rischio di mancata sottoscrizione nei tempi previsti ed auspicati dei contratti di Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture (che peraltro rappresenterebbe l'avveramento definitivo delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti). Si evidenzia infatti che al 31 dicembre la linea corporate – nonostante il mancato avveramento della predetta condizione sospensiva) è stata quasi interamente utilizzata (58,1 milioni di euro a fronte dei 62 milioni di euro concessi) e che la sottoscrizione dei precitati finanziamenti e le relative erogazioni consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie a valere sulla linea corporate (revolving) da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal gruppo.

Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, ovvero in assenza nei tempi attualmente previsti della sottoscrizione dei contratti di finanziamento Bonifiche e Infrastrutture, la società potrà comunque contare sul supporto finanziario da parte di IntesaSanpaolo, in coerenza con il piano di liquidità sviluppato assumendo tale ipotesi, atto a consentire alle società del Gruppo Risanamento di soddisfare, per il tempo strettamente necessario alla definizione dei precitati contratti di finanziamento, i fabbisogni finanziari che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi Corporate e quelli inerenti il contratto di bonifica.
A tal riguardo si ricorda che l'istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l'istituto in questione sino al 31 dicembre 2021 ha già erogato l'importo di 42,1 milioni in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni formali positive in relazione al sopra indicato supporto finanziario da effettuarsi in qualità di socio e nelle forme da definire.

3.7- INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

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

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

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

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

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

I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di cambio, il rischio di liquidità e il rischio di credito.
Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Rischio di tasso di interesse

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

Allo stato attuale ed a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria del 2018 la maggior parte dei finanziamenti in essere viene remunerata a tasso fisso; infatti a partire dal 2019 tutti i finanziamenti (ad esclusione della "Linea Iva" di importo pari a circa 19,7 milioni di euro) sono remunerati a tasso fisso.
Alla data di redazione della presente relazione non risultano in essere strumenti derivati.
Pertanto sulla base dell'attuale situazione il rischio di tasso è considerato marginale.

In ogni caso, qualora le condizioni dovessero modificarsi e si rendesse necessario mitigare il rischio di tasso, è vigente la procedura volta alla continua ricerca di un *hedging* naturale attraverso la strutturazione temporale e qualitativa dei flussi finanziari legati all'attività caratteristica che minimizzino sfasamenti rilevanti nel tempo, cercando di mantenere adeguati margini di sicurezza in termini di importi.
Inoltre, per fronteggiare il rischio di oscillazione di parametri di mercato, è prevista, anche per l'esposizione delle proprie controllate, la sottoscrizione di contratti derivati a copertura di specifiche operazioni o gruppi di operazioni omogenei.

Si noti che l'attività di gestione e copertura di Gruppo può riguardare la copertura di rischio puntuale e/o prospettica in un dato arco temporale.
L'efficacia della copertura è monitorata periodicamente (a livello di Gruppo) confrontando anche l'ammontare della posta coperta in essere con il nozionale della copertura per evitare sovra/sottodimensionamenti della copertura stessa.

Le operazioni di copertura sono effettuate coerentemente con la *policy* per la gestione del rischio tasso, formalizzata ed emanata e con la procedura interna di gestione degli strumenti finanziari derivati. Il Gruppo stipula operazioni in derivati, principalmente *swap* di tassi di interesse ed *interest rate cap*, con la finalità di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle attività e dalle connesse fonti di finanziamento.
Si precisa infine che non è consentita la negoziazione di strumenti finanziari e l'utilizzo di tali strumenti con finalità speculative.

Rischio di cambio

Si fa presente che alla data del 31 dicembre 2021 non risulta alcuna esposizione connessa a tale rischio.

Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti commerciali e finanziari, disponibilità liquide e mezzi equivalenti, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte.
Come evidenziato nella tabella riepilogativa presentata nelle note al bilancio, le controparti interessate ai crediti finanziari sono Gruppi bancari nazionali ed internazionali di primario *standing*.
Infine, non sono in essere fideiussioni la cui escussione è ritenuta probabile.

Al fine di limitare tale rischio la società effettua costantemente il monitoraggio delle posizioni dei singoli clienti, analizza i flussi di cassa attesi e quelli consuntivati al fine di intraprendere tempestivamente eventuali azioni di recupero.
Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per la negoziazione di strumenti derivati, il Gruppo ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

Rischio di liquidità

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

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

Altri rischi

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

****

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

3.8 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO

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

SVILUPPO

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Sviluppo	
	31 dicembre	
(valori in migliaia)	2021	2020
Ricavi	58	41
Variazione delle rimanenze	807	891
Altri proventi	287	1.318
Valore della Produzione	**1.152**	**2.250**
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(6.658)	(5.850)
Costi del personale	(1.346)	(1.262)
Altri costi operativi	(668)	(552)
EBITDA	**(7.520)**	**(5.414)**
Ammortamenti	(41)	(26)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	**(7.561)**	**(5.440)**

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

Alla luce di quanto indicato nel prospetto si segnala che il "Risultato Operativo" risulta in diminuzione rispetto al dato registrato nell'esercizio precedente che beneficiava alla voce Altri proventi la rilevazione della plusvalenza generata dalla cessione della partecipazione in InTown S.r.l.

REDDITO

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

TRADING

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO		
	Settore - Trading	
	31 dicembre	
(valori in migliaia)	2021	2020
Ricavi	541	319
Variazione delle rimanenze	(457)	3.405
Altri proventi	110	2
Valore della Produzione	**194**	**3.726**
Acquisti di immobili	0	0
Costi per servizi	(845)	(1.499)
Costi del personale	0	0
Altri costi operativi	(326)	(639)
EBITDA	**(977)**	**1.588**
Ammortamenti	0	(4)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(7)	(11)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	**(984)**	**1.573**

Il "Risultato operativo" del settore è sostanzialmente determinato dalla differenza tra canoni di locazione/riaddebiti spese ai conduttori ed i costi di gestione e manutenzione relativi al residuo patrimonio di "Trading".

Il forte decremento del valore della produzione rispetto allo scorso esercizio ed in particolare della voce Variazione delle rimanenze è giustificato dalla variazione positiva rilevata nel 2020 correlata al reversal di precedenti svalutazioni del valore dell'immobile di via Grosio – Milano.

INVESTIMENTI

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

	(migliaia di euro)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	119
Altri beni	49
Portafoglio immobiliare	807
Attività di ripristino ambientale	11.936
TOTALE	**12.911**

Per un maggior dettaglio degli investimenti, si rimanda alle note n. 1, 2 e 5 del bilancio consolidato.

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

(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)		5.364	10	(396.031)	(5.258)	(652)
Altre società Correlate						
Totale		5.364	10	(396.031)	(5.258)	(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)			(816)		(7.323)
Altre società Correlate					
Totale			(816)		(7.323)

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

In ottemperanza all'informativa sulle partecipazioni detenute dagli amministratori, dai sindaci, dai direttori generali e dai dirigenti con responsabilità strategiche direttamente o per il tramite di società controllate, di società fiduciarie e per interposta persona, in Risanamento S.p.A. e nelle sue controllate si fa presente che alla data del 31 dicembre 2021 nessuna delle figure precedentemente indicate possiede direttamente o indirettamente alcuna partecipazione azionaria nel capitale di Risanamento S.p.A..
Come previsto dall'art. 123 ter del D.Lgs 58/98 ("TUF") le informazioni relative ai compensi degli amministratori, sindaci, direttori generali e dirigenti con responsabilità strategiche sono state rappresentate nella specifica relazione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e depositata contestualmente alla presente Relazione.

3.10 - INFORMAZIONI SULL'AMBIENTE

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

3.11 - RISORSE UMANE

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

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie	Totale
Uomini (numero)	6	3	6	0	0	**15**
Donne (numero)	1	5	8	0	0	**14**
Totale dipendenti	**7**	**8**	**14**	**0**	**0**	**29**
Età media	58	52	47	0	0	**52**
Anzianità lavorativa	15	15	13	0	0	**14**
Contratto a tempo indeterminato	7	8	14	0	0	**29**
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0	**0**
Titolo di studio: laurea	6	4	7	0	0	**17**
Titolo di studio: diploma	1	4	7	0	0	**12**
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	**0**

Turnover	1-gen-21	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	31-dic-21
Contratto a tempo indeterminato					
- Dirigenti	7	0	0	0	**7**
- Quadri	9	0	(1)	0	**8**
- Impiegati	13	1	0	0	**14**
- Operai	0	0	0	0	**0**
- Altri	0	0	0	0	**0**
Contratto a tempo determinato					
- Dirigenti	0	0	0	0	**0**
- Quadri	0	0	0	0	**0**
- Impiegati	0	0	0	0	**0**
- Operai	0	0	0	0	**0**
- Altri	0	0	0	0	**0**
TOTALE	**29**	**0**	**0**	**0**	**29**

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate, nel corso dell'anno 2021, l'assetto organizzativo registra l'uscita di nr.1 unità con qualifica Quadro e l'entrata di un impiegato a tempo indeterminato.

3.12– ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIADI RISANAMENTO S.P.A.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 espone una perdita netta di 5,3 milioni di euro, rispetto alla perdita netta di 32,8 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Come nei precedenti esercizi anche nel 2021 la Società, in qualità di Capogruppo, ha necessariamente dovuto sostenere finanziariamente l'attività delle proprie controllate (e specificatamente delle società connesse al progetto Milano Santa Giulia) ma a differenza del 2020 si è registrato un sensibile miglioramento del risultato della gestione finanziaria conseguente in via principale alla ripresa di valore della partecipazione detenuta da Risanamento nella controllata Milano Santa Giulia S.p.A. che risente dell'incremento del fair value del principale asset rispetto al valore dello scorso esercizio (come di seguito meglio specificato). In ottemperanza dell'informativa richiamata anche dal Documento Banca d'Italia/Consob/Isvap del 4 marzo 2010, si rinvia al Bilancio per un'analisi dettagliata della metodologia utilizzata e degli effetti.

Occorre infine evidenziare che l'andamento economico, patrimoniale e finanziario della Società è connesso con quello delle società controllate facenti parte del Gruppo. Come già in precedenza anticipato l'operatività, oltre a prevedere il proseguimento della valorizzazione degli immobili di proprietà, continua ad essere sostanzialmente concentrata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia prioritariamente sotto il profilo urbanistico / ambientale anche alla luce degli accordi sottoscritti con Lendlease.

Il quadro complessivo dell'andamento della Risanamento S.p.A. è riepilogato nelle seguenti principali grandezze economiche e patrimoniali sinteticamente commentate. Per ulteriori dettagli si rinvia alle note al bilancio d'esercizio.
In particolare, per quanto concerne l'andamento economico si fa riferimento al seguente prospetto di conto economico riclassificato secondo il criterio della pertinenza gestionale:

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi	2.478	2.559	2.775
Produzione interna	-	(530)	(800)
Valore della produzione operativa	**2.478**	**2.029**	**1.975**
Costi esterni operativi	(4.990)	(4.136)	(4.656)
Valore aggiunto	**(2.512)**	**(2.107)**	**(2.681)**
Costi del personale	(2.582)	(2.732)	(2.856)
Margine operativo lordo	**(5.094)**	**(4.839)**	**(5.537)**
Ammortamenti e accantonamenti	(262)	(322)	(117)
Risultato operativo della gestione caratteristica	**(5.356)**	**(5.161)**	**(5.654)**
Risultato dell'area accessoria	(87)	(999)	(505)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	8.038	(18.205)	10.233
Risultato dell'area straordinaria	(7)	(11)	(25)
Oneri finanziari	(7.904)	(7.662)	(10.494)
Risultato lordo	**(5.316)**	**(32.038)**	**(6.445)**
Imposte sul reddito	36	(721)	4.735
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	**(5.280)**	**(32.759)**	**(1.710)**
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	-	-
RISULTATO NETTO	**(5.280)**	**(32.759)**	**(1.710)**

Il “valore della produzione operativa”, pari a 2,5 milioni di euro, si presenta in miglioramento in linea rispetto a quanto registrato lo scorso esercizio che aveva recepito la svalutazione del complesso immobiliare Torri di Quartesolo nella voce Produzione interna.

I “costi esterni operativi”, pari a 5,0 milioni di euro, che vedono un incremento rispetto al dato registrato al 31 dicembre 2020, si riferiscono principalmente a spese correlate alla gestione e valorizzazione degli immobili (0,8 milioni di euro), a costi per prestazioni professionali e costi legali e notarili (1,6 milioni di euro), ad emolumenti per organi sociali (0,7 milioni di euro), ad premi assicurativi (0,4) ed a oneri relativi ad altri servizi e costi societari (1,5 milioni di euro).

I “costi del personale” risultano in lieve diminuzione rispetto a quanto rilevato nel corso dello scorso esercizio.

La voce “Ammortamenti ed accantonamenti” pari a circa 0,3 milioni di euro risulta in linea rispetto a quanto rilevato nel corso dello scorso esercizio.

La voce “risultato dell’area accessoria” che ammonta a 0,1 milioni di euro risulta sensibilmente ridotta rispetto a quanto registrato al 31 dicembre 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.

Il “risultato dell’area finanziaria”, positivo per 8,0 milioni di euro, registra un marcato miglioramento rispetto al 2020 che evidenziava un saldo negativo di 18,2 milioni di euro. A tal riguardo si precisa che tale voce ricomprende la contabilizzazione dell’effetto derivante dal procedimento di impairment delle partecipazioni ed in particolare l’effetto positivo riveniente dalla valutazione della partecipazione Milano Santa Giulia a valle delle risultanze della nuova perizia al 31 dicembre 2021 sulle aree di proprietà che evidenzia un incremento pari a circa 20 milioni di euro prevalentemente generato dall’incremento di superfici realizzabili di circa 50.000 metri quadri sancito dall’approvazione definitiva della Variante urbanistica come meglio specificato in precedenza.

Gli “oneri finanziari”, pari a 7,9 milioni di euro risultano in linea rispetto a quelli dello scorso esercizio (pari a circa 7,7 milioni di euro); infatti a fronte di una ulteriore riduzione (rispetto al 2020) dell’esposizione debitoria nei confronti delle controllate (per distribuzione di dividendi) si è registrato un incremento della esposizione verso gli istituti di credito (utilizzo della linea corporate).

Le “imposte sul reddito” registrano un differenziale positivo sostanzialmente legato all’andamento della fiscalità anticipata / differita.

La situazione patrimoniale della società è esposta nel seguente prospetto:

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Attività non correnti	519.989	517.238	536.550
Attività correnti	21.597	21.228	25.855
Attività e passività destinate alla vendita	-	-	-
Passività non correnti	(4.273)	(4.189)	(3.866)
Passività correnti	(11.887)	(9.204)	(47.144)
CAPITALE INVESTITO NETTO	**525.427**	**525.073**	**511.395**
Patrimonio netto di gruppo	129.544	134.824	167.584
Patrimonio netto di terzi	-	-	-
Totale patrimonio netto	**129.544**	**134.824**	**167.584**
Posizione finanziaria netta	**395.883**	**390.249**	**343.811**
MEZZI FINANZIARI NETTI	**525.427**	**525.073**	**511.395**

Il "capitale investito netto" risulta sostanzialmente in linea rispetto allo scorso esercizio

Anche analizzando nel dettaglio le singole poste non si evidenziano scostamenti significativi rispetto alle risultanze dello scorso esercizio.

Il "patrimonio netto" è negativamente influenzato dal risultato d'esercizio. Si rimanda comunque al "Prospetto dei movimenti di patrimonio netto" ove sono dettagliatamente indicate tutte le movimentazioni di periodo.

Si da atto che al 31 dicembre 2021 Risanamento Spa ha registrato una perdita d'esercizio pari a 5.280.336 euro che, tenuto conto delle perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo, comporta una riduzione del capitale sociale a 129.544.022 euro, in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

Alla luce di quanto precede il Consiglio di Amministrazione delibererà di convocare l'assemblea degli Azionisti, oltre che per l'approvazione del bilancio di esercizio 2021, anche per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 Cod. Civ. Sul punto sarà messa a disposizione degli azionisti con le modalità e nei termini previsti dalla normativa la relativa Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione.

Per quanto concerne la "Posizione Finanziaria Netta", la composizione risulta essere la seguente:

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Passività finanziarie correnti	(6.844)	(19.253)	(18.931)
Passività finanziare non correnti	(420.594)	(382.158)	(374.219)
Passività finanziarie correlate ad attività destinate alla vendita	-	-	-
Disponibilità e cassa	4.156	1.502	979
Crediti finanziari, titoli e altre attività equivalenti	27.398	9.660	48.359
Posizione Finanziaria Netta	**(395.883)**	**(390.249)**	**(343.811)**

Si evidenzia che:

- le **"passività finanziarie correnti"** sono composte delle quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 0,9 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 5,9 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 420,5 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"** si riferiscono ai crediti finanziari verso imprese controllate per circa 27,4 milioni di euro.

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

Per una analisi più approfondita delle dinamiche che hanno interessato le movimentazioni finanziarie del periodo, si rimanda ai prospetti di rendiconto finanziario.

INVESTIMENTI

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

	(migliaia di euro)
Attività Immateriali - Licenze	116
Attività Materiali - Altri Beni	48
Altre attività non correnti	
Crediti in imprese controllate	21.824
TOTALE	**21.988**

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

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti:

Rapporti patrimoniali

(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	27.398		2.813		(5.900)	(6.744)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		4.129	10	(307.790)	(927)	(652)
Altre società Correlate						
Totale	27.398	4.129	2.823	(307.790)	(6.828)	(7.396)

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	1.657			388	(200)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1)		(5.956)
Altre società Correlate					
Totale	1.657		(1)	388	(6.156)

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

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

3.14- ALTRE INFORMAZIONI

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

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 39 del Regolamento Mercati emanato da Consob con riferimento alle "Condizioni per la quotazione di azioni di società controllanti società costituite e regolate dalla legge di Stati non appartenenti all'Unione Europea" di cui all'art. 36 del citato Regolamento, Risanamento S.p.A. ha provveduto ad allinearsi alle previsioni indicate in merito all'adeguatezza dei sistemi amministrativo-contabili, con riguardo alle dimensioni dell'attività in oggetto, e al flusso informativo verso la direzione e il revisore centrale, funzionale all'attività di controllo dei conti annuali e infra-annuali della Capogruppo.
Come previsto dall'art. 36, comma 1, lett. a), la società provvederà a mettere a disposizione del pubblico le situazioni contabili delle società controllate non appartenenti all'Unione Europea di significativa rilevanza predisposte ai fini della redazione del bilancio consolidato.

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

L'assemblea degli azionisti del 29 aprile 2015 ha, inter alia, determinato in 5 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e ha nominato 4 amministratori candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., azionista titolare del 48,88% delle azioni ordinarie di Risanamento S.p.A. con diritto di voto, partecipazione al voto nell'assemblea della Società che consente ad Intesa Sanpaolo S.p.A di fatto di disporre del controllo di tale organo.
Ricorrendo dunque gli elementi previsti dall'IFRS 10 per il controllo Risanamento S.p.A. è entrata nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A. in occasione della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2015.

Da ultimo, l'Assemblea degli azionisti del 19 aprile 2021 ha, inter alia, nuovamente determinato in 5 il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e ha nominato 4 amministratori candidati nella lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., azionista titolare del 48,88% delle azioni ordinarie di Risanamento S.p.A. con diritto di voto, partecipazione al voto nell'assemblea della Società che ancora consente ad Intesa Sanpaolo S.p.A di fatto di disporre del controllo di tale organo.
Si è pertanto confermato il permanere di Risanamento S.p.A. nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A., continuando a ricorrere gli elementi previsti dall'IFRS 10 per il controllo.

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

****

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

****

Ai sensi dell'art. 3 della delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, la Società ha aderito al regime di semplificazione previsto dagli art. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del regolamento Consob n. 11971

del 14 maggio 1999 e s.m.i., avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimenti di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

****

Risanamento non è soggetta agli obblighi di comunicazione in materia di informazioni non finanziarie e di informazioni sulla diversità, previsti dal decreto legislativo n. 254/2016, che ha dato attuazione nel nostro ordinamento alla direttiva 2014/95/UE in materia.
Risanamento è, ai sensi della predetta normativa, "ente di interesse pubblico" ma non possiede le caratteristiche dimensionali che la possano qualificare come impresa o gruppo di grande dimensione, vale a dire:

1) avere avuto, in media, durante l'esercizio finanziario un numero di dipendenti superiore a cinquecento e

2) aver superato alla data di chiusura del bilancio, almeno uno dei seguenti limiti dimensionali:

   a. venti milioni di euro di totale dell'attivo dello stato patrimoniale;
   b. quaranta milioni di euro di ricavi netti delle vendite e delle prestazioni;

Non risulta pertanto allo stato soggetta agli obblighi di comunicazione delle informazioni non finanziarie e delle informazioni sulla diversità.

****

La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera w-quater.1), del TUF.[3]

Si indica di seguito il valore della capitalizzazione relativo all'esercizio 2021:

- valore della capitalizzazione media: euro 203.254.558.

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

3.15.1 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

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

3.15.2 - AZIONI PROPRIE

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

3.15.3 - SEDI SECONDARIE

La Società non ha istituito sedi secondarie.

3.16- CODICE IN MATERIA DI DATI PERSONALI

Il 25 maggio 2018 è divenuto operativo il c.d. GDPR di cui al Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e al d.lgs. 101/2018 "Pacchetto Europeo di Protezione dei Dati Personali".

Conseguentemente Risanamento, anche per conto delle sue controllate, ha provveduto ad aggiornare le policy interne e i relativi documenti a corredo per il loro allineamento con la nuova normativa sopra citata.

Risanamento è stata assistita dallo Studio legale Legalitax

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

La relazione sulla Governance e sugli assetti proprietari ex art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 è redatta con separato documento reperibile presso il sito internet della Società.

3.18 - EVENTI SUCCESSIVI

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data 2 febbraio 2022 nel riconfermare le Linee Guida Strategiche per il biennio 2020-2022 ha deciso che provvederà all'aggiornamento delle stesse anche in funzione della evoluzione del principale asset del gruppo (l'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia).

3.19- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2022, 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 prossima 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 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 2022 che, in assenza di effetti generati da eventi straordinari, potrà risultare di segno negativo allineato al dato evidenziato nell'esercizio 2021.

3.20- PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 2 febbraio 2022, ha deliberato di sottoporre la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021 all'approvazione dell'Assemblea.

Il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2021 di Risanamento Spa evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 5.280.336 che, tenuto conto delle perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo, comporta una riduzione del capitale sociale ad euro 129.544.022, ovvero in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

Al riguardo si precisa altresì:
- che l'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020, come sostituito dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020, prevede che la perdita dell'esercizio che comprende la data del 31 dicembre 2020, come risultante dal conto economico di tale esercizio, non rileva ai fini dell'applicazione dell'articolo 2446, commi 2 e 3, c.c., e che, conseguentemente tale perdita non concorre per i cinque esercizi successivi alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della società al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale;
- che, se si esclude la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, pari ad euro 32.759.472,27 la Società presenta un patrimonio netto di euro 162.303.494,27, non inferiore al capitale sociale di oltre un terzo.

Si precisa ancora che ove, in sede di conversione in legge del decreto Milleproroghe n. 228/2021, tali disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale fossero confermate anche per le perdite emerse entro il 31 dicembre 2021, pure la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 pari ad euro 5.280.336,43 non rileverà ai fini dell'applicazione dell'articolo 2446, commi 2 e 3, c.c., e che, conseguentemente tale perdita non concorrerà per i cinque esercizi successivi alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della società al fine di verificare se il medesimo patrimonio netto si sia ridotto ad una misura inferiore di oltre un terzo rispetto al capitale sociale.

Pertanto, in sede di approvazione del presente bilancio, il Consiglio di amministrazione sottopone all'assemblea la contestuale proposta di delibera contenuta nella propria relazione illustrativa redatta ai sensi dell'art. 2446 del codice civile (cui si rimanda per ogni maggior dettaglio) di rinviare a nuovo la sopra indicata perdita di esercizio al 31 dicembre 2021, pari a euro 5.280.336,42.

In considerazione di quanto sopra esposto, il Consiglio di Amministrazione sottopone all'Assemblea la seguente proposta di delibera:

L'Assemblea di Risanamento S.p.A.,

delibera

di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.".

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
(Dott. Claudio Calabi)

RISANAMENTO S.p.A.

Bilancio consolidato
al 31 dicembre 2021

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

4 – GRUPPO RISANAMENTO – BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

4.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)	note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	148	88
Immobili di proprietà	2)	32.187	33.896
Altri beni	3)	5.732	5.836
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	4)	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	5)	-	189
di cui con parti correlate		-	*189*
Crediti vari e altre attività non correnti	6)	1.649	24.845
di cui con parti correlate		-	-
Attività per imposte anticipate	7)	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**39.716**	**64.854**
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	8)	646.672	646.300
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	9)	40.197	5.817
di cui con parti correlate		*10*	*10*
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	10)	5.408	2.980
di cui con parti correlate		*5.364*	*2.825*
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**692.277**	**655.097**
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		**731.993**	**719.951**
Patrimonio netto:	11)		
quota di pertinenza della Capogruppo		95.759	120.694
quota di pertinenza dei Terzi			
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		**95.759**	**120.694**
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	12)	509.217	468.833
di cui con parti correlate		*396.031*	*357.929*
Benefici a dipendenti	13)	2.610	2.620
Passività per imposte differite	7)	11.873	11.850
Fondi per rischi e oneri futuri	14)	70.698	82.534
Debiti vari e altre passività non correnti	15)	2.739	4.573
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		**597.137**	**570.410**
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	16)	8.009	7.089
di cui con parti correlate		*5.258*	*3.957*
Debiti tributari	17)	1.990	2.458
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	18)	29.098	19.300
di cui con parti correlate		*652*	*652*
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		**39.097**	**28.847**
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		**636.234**	**599.257**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		**731.993**	**719.951**

4.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Ricavi	22)	599	360
di cui con parti correlate		-	-
Variazione delle rimanenze	8)	350	4.296
Altri proventi	23)	966	2.462
Valore della produzione		**1.915**	**7.118**
Costi per servizi	24)	(11.360)	(10.509)
di cui con parti correlate		*(816)*	*(896)*
Costi del personale	25)	(3.928)	(3.993)
Altri costi operativi	26)	(1.295)	(4.981)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI NON CORRENTI (EBITDA)		**(14.668)**	**(12.365)**
Ammortamenti	1,2,3)	(1.912)	(1.881)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	27)	(7)	(11)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		**(16.587)**	**(14.257)**
Proventi finanziari	28)	1.006	1
di cui con parti correlate		-	*(1)*
Oneri finanziari	29)	(9.329)	(9.579)
di cui con parti correlate		*(7.323)*	*(6.778)*
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		**(24.910)**	**(23.835)**
Imposte sul reddito del periodo	30)	(25)	(1.972)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN		**(24.935)**	**(25.807)**
Risultato netto da attività destinate alla vendita			
di cui con parti correlate			
RISULTATO DEL PERIODO		**(24.935)**	**(25.807)**
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(24.935)	(25.807)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

	note		
(euro)			
Risultato per azione base:	11)		
- da attività in funzionamento		(0,0138)	(0,0143)
- da attività destinate alla vendita		0,0000	0,0000
Risultato per azione base:		(0,0138)	(0,0143)

4.3 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO COMPLESSIVO

(migliaia di euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Risultato del periodo	**(24.935)**	**(25.807)**
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	**-**	**-**
Totale risultato complessivo del periodo	**(24.935)**	**(25.807)**
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(24.935)	(25.807)
di cui derivanti da attività cessate	-	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

4.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Totale patrimonio netto
11)							
Saldo al 1 gennaio 2020	**197.952**	**0**	**0**	**(51.451)**	**146.501**	**0**	**146.501**
Movimenti del patrimonio netto 2020							
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(25.807)	(25.807)		(25.807)
Saldo al 31 dicembre 2020	**197.952**	**0**	**0**	**(77.258)**	**120.694**	**0**	**120.694**

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2021	**197.952**	**0**	**0**	**(77.258)**	**120.694**	**0**	**120.694**
Movimenti del patrimonio netto 2021							
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(24.935)	(24.935)		(24.935)
Saldo al 31 dicembre 2021	**197.952**	**0**	**0**	**(102.193)**	**95.759**	**0**	**95.759**

4.5 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)	nota 32	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo		(24.935)	(25.807)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		1.912	1.881
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	7	(2.717)
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	35	(1.310)
Variazione fondi	c)	(11.846)	(248)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	23	1.777
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)	(829)	(1.476)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)	422	
Variazione netta delle attività commerciali	f)	(9.224)	(1.138)
Variazione netta delle passività commerciali	f)	7.330	(638)
di cui parti correlate			
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		**(37.105)**	**(29.676)**
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	g)	(40)	(155)
Investimenti in attività immateriali	h)	(119)	(22)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	i)	(1.612)	12.499
di cui parti correlate		*189*	
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		**(1.771)**	**12.322**
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie	j)	42.336	11.680
di cui parti correlate		*40.435*	*9.388*
Decremento delle passività finanziarie	j)	(1.032)	(963)
di cui parti correlate		*(1.032)*	*(963)*
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		**41.304**	**10.717**
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	k)		
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		**2.428**	**(6.637)**
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)		**2.980**	**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)		**5.408**	**2.980**

(migliaia di euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	856	1.329
Imposte e tasse pagate	2.701	6.262
Interessi pagati	1.092	963

4.6 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO

A INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Romualdo 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 bilancio consolidato del Gruppo Risanamento S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2022 e potrà essere soggetta a modifiche (qualora dovessero intervenire fatti di rilievo) fino alladata dell'Assemblea degli azionisti.

B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall'*International Accounting Standard Board* (IASB) e omologati dell'Unione Europea includendo tra questi sia gli "*International Accounting Standards* (IAS)" che gli "*International Financial Reporting Standards* (IFRS)" oltre alle interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretation* Committee (IFRIC) e del precedente *Standing Interpretations Commitee* (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

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

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

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

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

I prospetti di bilancio sono redatti secondo le seguenti modalità:
- nello stato patrimoniale sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- nel conto economico l'esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;
- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del "*two statements approach*";
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

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

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

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

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

C PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

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

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

Rispetto al 31 dicembre 2020 non si segnalano 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".

Al 31 dicembre 2021 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A., elencate nei prospetti allegati, è così ripartito:

	31.12.2021		
Imprese:	**Italia**	**Estero**	**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**

D CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

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

Attività immateriali a vita definita

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

Costo

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

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

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

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

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

Ammortamento

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

della vita utile stimata dei singoli cespiti stabilita in conformità ai piani aziendali di utilizzo checonsiderano anche il degrado fisico e tecnologico tenuto conto del presumibile valore netto di realizzo.
Quando l'attività materiale è costituita da più componenti significative aventi vite utili differenti, l'ammortamento è effettuato per ciascuna componente.
Il valore da ammortizzare è rappresentato dal valore di iscrizione ridotto del presumibile valore netto di cessione al termine della sua vita utile, se significativo e ragionevolmente determinabile. Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente a un fabbricato, nonché le attività materiali destinate alla cessione che sono valutate al minore tra il valore di iscrizione e il loro *fair value* al netto degli oneri di dismissione.

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

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

Investimenti immobiliari

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

Riduzione di valore delle attività (*Impairment*)

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

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

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

In assenza di un accordo di vendita vincolante, il *fair value* è stimato sulla base dei valori espressi da un mercato attivo, da transazioni recenti ovvero sulla base delle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che si potrebbe ottenere dalla vendita del bene.
Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e, se significativi e ragionevolmente determinabili, quelli derivanti dalla sua cessione al termine della sua vita utile. I flussi di cassa sono determinati sulla base di assunzioni ragionevoli e documentabili rappresentative della migliore stima delle future condizioni economiche che si verificheranno nella residua vita utile del bene, dando maggiore rilevanza alle indicazioni provenienti dall'esterno.

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

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

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

Partecipazioni

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

Strumenti finanziari

Le attività e le passività finanziarie sono contabilizzate secondo quanto stabilito dall'IFRS 9 – Strumenti finanziari e dallo IAS 32 – Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio.
In particolare, gli strumenti finanziari presenti della relazione sono:

1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie in esame sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. In questi termini, l'attività è riconosciuta in bilancio per un ammontare pari al valore di prima iscrizione diminuito dei rimborsi di capitale, più o meno l'ammortamento cumulato (calcolato col richiamato metodo del tasso di interesse effettivo) della differenza tra tale importo iniziale e l'importo alla

scadenza (riconducibile tipicamente ai costi/proventi imputati direttamente alla singola attività) e rettificato dell'eventuale fondo a copertura delle perdite. Il tasso di interesse effettivo è individuato calcolando il tasso che eguaglia il valore attuale dei flussi futuri dell'attività, per capitale ed interesse, all'ammontare erogato inclusivo dei costi/proventi ricondotti all'attività finanziaria medesima. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi direttamente attribuibili ad un'attività finanziaria lungo la sua vita residua attesa.

I criteri di valutazione sono strettamente connessi all'inclusione degli strumenti in esame in uno deitre *stage* (stadi di rischio creditizio) previsti dall'IFRS 9, l'ultimo dei quali (stage 3) comprende le attività finanziarie deteriorate e i restanti (stage 1 e 2) le attività finanziarie in bonis.

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

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

2. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

Portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare include aree edificabili, immobili in costruzione, immobili ultimati in vendita e immobili a reddito.

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

Le aree edificabili sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

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

Gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato ai sensi dell'IFRS 5. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell'acquisto.

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

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

Leasing

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

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

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

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

La passività finanziaria iscritta corrisponde al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing.

In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, il Gruppo utilizza per ogni contratto di leasing il tasso di interesse implicito, laddove sia disponibile. Per quanto riguarda contratti di leasing dal punto di vista del locatario, in alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni. In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di Risanamento.

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

valutare il diritto d'uso al costo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle rettifiche cumulate di valore determinate e contabilizzate in base alle previsioni dello IAS 36 "Riduzioni di valore delle attività", rettificato per tenere conto delle eventuali rideterminazioni della passività del leasing;
incrementare la passività riveniente dall'operazione di leasing a seguito della maturazione di interessi passivi calcolati al tasso di interesse implicito del leasing, o, alternativamente, al tasso di finanziamento marginale e ridurla per i pagamenti delle quote capitale e interessi.

Criteri di cancellazione

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

Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti

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

Benefici ai dipendenti

Piani successivi al rapporto di lavoro

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

L'obbligazione del Gruppo e il costo annuo rilevato a conto economico sono determinati da attuariindipendenti utilizzando il metodo della proiezione unitaria del credito (*projected unit*

credit method). Il valore netto degli utili e delle perdite attuariali è iscritto a conto economico. I costi relativi all'incremento del valore attuale dell'obbligazione, derivanti dall'avvicinarsi del momento del pagamento dei benefici, sono inclusi tra gli oneri finanziari. La passività relativa ai benefici da riconoscere al termine del rapporto di lavoro iscritta nello stato patrimoniale rappresenta il valore attuale dell'obbligazione a benefici definiti, rettificato da utili e perdite attuariali e da costi relativi a prestazioni di lavoro pregresse non rilevati precedentemente.

Piani a contribuzione definita

Il Gruppo assolve la sua obbligazione mediante il pagamento di contributi a un'entità separata (un fondo) senza ulteriori obblighi e iscrive per competenza le quote di contribuzione al fondo, afronte delle prestazioni di lavoro dei dipendenti.
Qualora alla data di chiusura del bilancio le quote contributive in oggetto siano già state versate, nessuna passività è iscritta in bilancio.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) quali risultanti di un evento passato, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse, il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare chel'impresa razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alladata di chiusura del periodo.
Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "Proventi (oneri) finanziari".

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

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

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

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

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

I ricavi possono essere riconosciuti:
- in un momento preciso, quando l'entità adempie l'obbligazione di fare trasferendo al clienteil bene o servizio promesso, oppure
- nel corso del tempo, mano a mano che l'entità adempie l'obbligazione di fare trasferendo alcliente il bene o servizio promesso.

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

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

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

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

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

Imposte

Le imposte sul reddito correnti sono calcolate sulla base della stima del reddito imponibile; il debito previsto è rilevato alla voce "Debiti tributari". I debiti e i crediti tributari per imposte

correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali applicando le aliquote e la normativa fiscale vigenti o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo.
Gli accantonamenti per imposte che potrebbero generarsi dal trasferimento di utili non distribuiti delle società controllate sono effettuati solo dove vi sia la reale intenzione di trasferire tali utili. Lealtre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra gli oneri operativi.

Le imposte anticipate e differite sono rilevate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.
Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte inbilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali ad eccezione dell'avviamento non deducibile fiscalmente e di quelle differenze derivanti da investimenti in società controllate per le quali non si prevede l'annullamento nel prevedibile futuro. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, nei rispettivi ordinamenti dei paesi in cui il Gruppo opera, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.
Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attivitàe le passività non correnti.
Quando i risultati delle operazioni sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

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

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

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

E INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 si redigono gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: settore reddito, settore sviluppo e settore trading.
La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.
A seguito della dismissione del portafoglio francese avvenuta nel corso del 2014 non sono più forniti gli schemi economico – patrimoniali per area geografica in quanto l'attività del Gruppo è svolta quasi esclusivamente in Italia.

F USO DI STIME

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

G RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

Dopo un diffuso rallentamento dell'attività nel terzo trimestre, che non ha investito l'area dell'euro, negli Stati Uniti e in altri paesi avanzati emergono segnali di un ritorno a una ripresa più sostenuta, a fronte di una prolungata debolezza nelle economie emergenti. La recrudescenza della pandemia e le persistenti strozzature dal lato dell'offerta generano tuttavia rischi al ribasso per l'attività economica Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Le proiezioni macroeconomiche per l'Italia per il triennio 2022-24 vedono uno scenario che si basa sull'ipotesi che la recente risalita dei contagi abbia riflessi negativi nel breve termine sulla mobilità e sui comportamenti di consumo, ma non richieda un severo inasprimento delle misure restrittive. Si assume che dalla primavera la diffusione dell'epidemia si attenui.

Il PIL, che alla fine della scorsa estate si collocava 1,3 punti percentuali al di sotto dei livelli pre-pandemici, li recupererebbe intorno alla metà di quest'anno. L'espansione dell'attività proseguirebbe poi a ritmi robusti, seppure meno intensi rispetto a quelli osservati in seguito alle riaperture nella parte centrale del 2021. In media d'anno il PIL aumenterebbe del 3,8 per cento nel 2022, del 2,5 nel 2023 e dell'1,7 nel 2024. Il numero di occupati crescerebbe più gradualmente e tornerebbe ai livelli precrisi alla fine del 2022.

Le prospettive di crescita sono soggette a molteplici rischi, orientati prevalentemente al ribasso. Nel breve l'inflazione è sospinta dai rincari dei beni energetici. La pandemia e le attese sulla politica monetaria hanno influenzato l'andamento dei mercati La domanda di credito delle imprese resta contenuta. Anche per il triennio 2022-24 sono programmati interventi espansivi di finanza pubblica. Le proiezioni per l'Italia assumono un graduale miglioramento del quadro.

L'incertezza che circonda il quadro previsivo è connessa con le condizioni sanitarie e con le tensioni sul lato dell'offerta, che potrebbero rivelarsi più persistenti delle attese e mostrare un grado di trasmissione all'economia reale più accentuato. Nel medio termine, le proiezioni rimangono

condizionate alla piena attuazione dei programmi di spesa inclusi nella manovra di bilancio e alla realizzazione completa e tempestiva degli interventi previsti dal PNRR.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia, dalle difficoltose condizioni di accesso al credito, nonché dall'elevato tasso di disoccupazione.
La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi particolarmente articolata e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.
L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, collegata al quadro evolutivo del complesso scenario economico. Per l'analisi della situazione economica e del mercato immobiliare si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

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

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

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.
I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:
• andamento dei tassi di interesse;
• liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
• crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari.
La crescita economica, influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili.

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

- contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;
- il mantenimento di un "vacancy rate" basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.

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

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

Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale (sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia).

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale (declinato nelle linee guida strategiche) nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato alla valorizzazione dell'area di Milano Santa Giulia. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (che dopo l'approvazione della Variante urbanistica presentata si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento dell'iniziativa.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner. Si sottolinea che il sequestro preventivo dell'area aveva comportato un congelamento delle tempistiche per la realizzazione del progetto.

Il Gruppo ha istaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. In sede di definizione del c.d. Master Plan, ovvero la concretizzazione del Piano di Sviluppo dell'area, sono stati identificati, tramite un processo di programmazione negoziata con l'Ente, obiettivi di sviluppo urbanistico condivisi. Infine, nella definizione del Master Plan del progetto di sviluppo il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

Il potenziale rischio di mancato rispetto del piano industriale potrebbe realizzarsi anche nella mancata concretizzazione di partnership strategiche per lo sviluppo di Milano Santa Giulia. Tale rischio è correlato all'evolversi di eventi che condizionano l'appetibilità del business del Gruppo, tra cui le alee connesse alla valorizzazione della iniziativa (interventi ambientali, ecc.) e la situazione macroeconomica in cui versa il Paese che si riflette sul comparto immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

La realizzazione delle iniziative immobiliari presenta i rischi connessi all'attività di progettazione, alle problematiche ambientali, all'attività edificatoria, nonché alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa alla ciclicità del mercato immobiliare.
Tale ultimo aspetto è connaturato a progetti di grande dimensione e di lungo periodo che, dovendo coniugare gli adempimenti amministrativi all'innovativa qualità progettuale, utilizzandola quale stimolo alla domanda presente sul mercato, non può che risentire degli effetti ciclici del settore immobiliare.

Ciò premesso, il potenziale rischio in oggetto si traduce nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.
Con riferimento al punto i), le possibili problematiche connesse alla progettazione potrebbero comportare l'eventuale necessità di rifacimento dell'opera/di porzione di opera, modifiche di progetto o ritardi nella consegna. Il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira ad identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro.

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

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

****

Fermi restando i rischi sopra indicati, permane la considerazione già esplicitata e correlata alla sottoscrizione dell'accordo con Lendlease - primario operatore internazionale - per lo sviluppo in partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia che rappresenta il principale asset del Gruppo.
Infatti tale accordo, seppur ad oggi sospensivamente condizionato come indicato nella Relazione sulla gestione, è di notevole rilievo per il Gruppo Risanamento in quanto (i) conferma la bontà e la fattibilità del progetto (ii) potrà creare vantaggi e sinergie sia nella fase di sviluppo sia in quella di commercializzazione.

****

Rischi fiscali

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

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

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

Il Gruppo, alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione. Di seguito si forniscono le informazioni dell'unico contenzioso tributario ancora pendente al 31 dicembre 2020 e definito nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021.

Risanamento S.p.A.

Imposta di registro su un atto transattivo del 2008

In data 19 maggio 2020 L'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, aveva notificato provvedimento di diniego di definizione della controversia tributaria relativa all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni n. 303/2009, pendente davanti alla Corte di Cassazione. Detto Avviso di liquidazione era afferente ad una transazione con SADI del 2008 (importo del rilievo pari a circa 1,2 milioni di euro).

Al riguardo si rammenta che la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza depositata il 31 gennaio 2012 aveva accolto l'appello della società avverso la sentenza di I grado ad essa sfavorevole. Avverso la citata sentenza di secondo grado l'Ufficio aveva presentato ricorso in Cassazione e la società aveva proposto tempestivo controricorso depositandolo in data 6 marzo 2013. L'udienza di trattazione in Cassazione si era svolta il 10 ottobre 2018; tuttavia, nelle more del deposito della sentenza, la società, previo accoglimento dell'istanza di sospensione del giudizio da parte della Suprema Corte, in data 28 maggio 2019 aveva presentato Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018 che avrebbe permesso alla società di rateizzare in 20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 70 mila euro pari a circa il 5% dell'intera vertenza.
Risanamento in data 16 luglio 2020 ha quindi presentato ricorso alla Corte di Cassazione avverso il provvedimento di diniego della definizione agevolata e la Suprema Corte, con ordinanza depositata il 7 dicembre 2021, ha accolto il ricorso della società dichiarando altresì estinto il giudizio sull'avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni impugnato.

****

Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

****

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2021 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 511,8 milioni di euro.

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

	31 dic 19	*31 dic 20*	*31 dic 21*
Posizione finanziaria netta (milioni/euro)	**455**	**473**	**512**

In considerazione degli impegni futuri del Gruppo, potrebbe sussistere il rischio di tensioni finanziarie nella gestione della liquidità a breve a fronte del quale sono state attivate iniziative analiticamente illustrate nel prosieguo della Relazione ed in particolare nel paragrafo M – Continuità aziendale.

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 dicembre 2021 che alla data di redazione della Relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo.

****

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2021 è di 2,7 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) come 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 31 dicembre 2021 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2021 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2021 sono in essere due decreti ingiuntivi per un totale di 0,1 milioni di euro; tali atti monitori sono stati notificati a Risanamento S.p.A. e ad una sua controllata e sono stati debitamente opposti nei termini di legge.

Per completezza si ricorda che, in merito ai due ricorsi in essere sull'approvazione della Variante urbanistica dell'iniziativa Milano Santa Giulia, è stata data ampia informativa nel paragrafo 3.3 "Eventi Principali" dalla Relazione sulla Gestione cui si rimanda.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19

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".

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. la recente approvazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo, 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 traguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.
Fatto salvo quanto sopra si rinvia alle considerazioni evidenziate nel precedente paragrafo 3.5 "Valutazioni del patrimonio immobiliare" in merito alla specifica metodologia applicata per la determinazione del Fair Value del patrimonio immobiliare del Gruppo.

IAS 1 - Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della 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 "Continuità aziendale".

Effetti a Conto Economico

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

H NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1 gennaio 2021. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.
Di seguito sono elencati i principi contabili, emendamenti e interpretazioni pubblicati dallo IASB e omologati dall'Unione Europea applicati a partire dal 1° gennaio 2021:

Interest Rate Benchmark Reform – Fase 2 – Modifiche agli IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16.

Le modifiche includono il temporaneo alleggerimento dei requisiti con riferimento agli effetti sui bilanci nel momento in cui il tasso di interesse offerto sul mercato interbancario (IBOR) viene sostituito da un tasso alternativo sostanzialmente privo di rischio (Risk Free Rate- RFR):
Le modifiche includono i seguenti espedienti pratici:

- Un espediente pratico che consente di considerare i cambiamenti contrattuali, od i cambiamenti nei flussi di cassa che sono direttamente richiesti dalla riforma, di essere trattati come variazioni di un tasso di interesse variabile, equivalente ad un movimento di un tasso di interesse nel mercato;
- Permettere che i cambiamenti richiesti dalla riforma IBOR siano fatti nell'ambito della designazione di copertura e documentazione di copertura senza che la relazione di copertura debba essere discontinuata;
- Fornisce temporaneo sollievo alle entità nel dover rispettare i requisiti di identificazione separata quando un RFR viene designato come copertura di una componente di rischio.

Covid-19-Related Rent Concessions prima del 30 giugno 2021 Modifiche al IFRS 16.

Con riferimento ai principi contabili sopra elencati in vigore dal 1° gennaio 2021, non ci sono stati effetti significativi sul Bilancio annuale del Gruppo.

I RISULTATO PER AZIONE

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

L OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dal I comma, punto 22-bis) del Codice Civile nonché dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e nelle presenti Note (in particolare Nota 35 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

M CONTINUITA' AZIENDALE

Come previsto dalle attuali linee guida strategiche il Gruppo Risanamento sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia. In particolare a valle della approvazione definitiva della Variante intercorsa nello scorso mese di maggio sono iniziate e procedono nei tempi previsti le opere di bonifica in special modo quelle relative ai terreni che dovranno essere ceduti per consentire la realizzazione dell'Arena e la sua apertura entro la fine del 2025 per consentire il suo utilizzo per l'evento olimpico del 2026.

Con specifico riferimento alla questione ambientale – come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione – a valle della conclusione da parte de Comune di Milano dell'iter di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica delle "aree Nord", la società controllata Milano Santa Giulia - a seguito di una gara d'appalto internazionale - ha affidato l'esecuzione delle opere in oggetto all'ATI SUEZ-SEMP per un corrispettivo pari a 64 milioni di euro, importo già accantonato negli esercizi precedenti.

Si ricorda che il finanziamento di tali opere di bonifica (così come quello per le opere infrastrutturali) era già previsto nel più ampio accordo con il ceto bancario di moratoria e concessione del finanziamento corporate dell'11 luglio 2018. Infatti per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati di volta in volta nelle linee guida strategiche del Consiglio di Amministrazione - che con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia prevedono l'effettuazione delle opere di bonifica e di urbanizzazione così come sancito dalla variante approvata - è stato sottoscritto nel 2018 il sopracitato Accordo di Moratoria di cui si ricordano i principali contenuti:

(v) 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;

(vi) la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2022), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;

(vii) formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi;

(viii) la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito *revolving* per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, *inter alia*, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due *tranches* ovvero:

- *tranche A fino a un importo complessivo massimo pari a euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e*

- *tranche B fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni[4] in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).*

Si ricorda altresì che per il raggiungimento dei precitati obiettivi correlati alla esecuzione dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, nel 2017 è stato sottoscritto un accordo con il gruppo Lendlease volto proprio allo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia; tale accordo è attualmente in fase di ridefinizione per il recepimento di tutte quelle modifiche al progetto derivanti dalla recente approvazione della Variante urbanistica, dall'aggiudicazione da parte di Milano dei giochi olimpici 2026 e dalla conseguente accelerazione del cronoprogramma relativo l'esecuzione delle opere pubbliche.

Tale modificato contesto ha portato tutte le parti interessate (gruppo Risanamento, Lendlease e Istituti di Credito) ad aprire un tavolo negoziale e di confronto volto a ridefinire il quadro complessivo degli accordi intercorsi non da ultimo quello relativo al reperimento della nuova finanza di progetto ("Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture" funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare) e nonostante tale interlocuzione si stia protraendo rispetto alle previsioni, per la necessità di condividere la più efficiente strutturazione societaria a supporto del progetto, resta l'obiettivo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2022 nuovi accordi definitivi nel pieno soddisfacimento di tutte le parti.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2021, pari a circa 5,4 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi ed assumendo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2022 il sopra indicato "Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture" funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare - che peraltro rappresenterebbe l'avveramento definitivo delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti - gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della relazione finanziaria annuale esercizio 2021.

Per completezza di informativa, si fa presente che la fattispecie ex art. 2446 cod. civ. non costituisce un elemento che possa influenzare negativamente la continuità aziendale come ampiamente descritto nella Relazione sulla gestione a cui si rinvia.

Gli amministratori hanno inoltre valutato eventuali disallineamenti rispetto alle previsioni di finalizzazione dei necessari finanziamenti, di esborsi e di incassi sopra menzionati, ed a tal riguardo hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili e/o di anticipazione di crediti in scadenza)

[4] Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

secondo tempistiche e condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario che tali disallineamenti potrebbero determinare.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione "Risk management" della Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Esercizio 2021 pur in presenza dell'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dal rischio di mancata sottoscrizione nei tempi previsti ed auspicati dei contratti di Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture (che peraltro rappresenterebbe l'avveramento definitivo delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti). Si evidenzia infatti che al 31 dicembre la linea corporate – nonostante il mancato avveramento della predetta condizione sospensiva) è stata quasi interamente utilizzata (58,1 milioni di euro a fronte dei 62 milioni di euro concessi) e che la sottoscrizione dei precitati finanziamenti e le relative erogazioni consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie a valere sulla linea corporate (revolving) da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal gruppo.

Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, ovvero in assenza nei tempi attualmente previsti della sottoscrizione dei contratti di finanziamento Bonifiche e Infrastrutture, la società potrà comunque contare sul supporto finanziario da parte di IntesaSanpaolo, in coerenza con il piano di liquidità sviluppato assumendo tale ipotesi, atto a consentire alle società del Gruppo Risanamento di soddisfare, per il tempo strettamente necessario alla definizione dei precitati contratti di finanziamento, i fabbisogni finanziari che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi Corporate e quelli inerenti il contratto di bonifica.
A tal riguardo si ricorda che l'istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l'istituto in questione sino al 31 dicembre 2021 ha già erogato l'importo di 42,1 milioni in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni formali positive in relazione al sopra indicato supporto finanziario da effettuarsi in qualità di socio e nelle forme da definire.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Attività immateriali a vita definita

Le *"attività immateriali a vita definita*", rispetto al 31 dicembre 2021, presentano la seguente composizione e variazione:

	31/12/2020	Investim.	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	31/12/2021
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	88	119	(59)			148
TOTALE	**88**	**119**	**(59)**			**148**

La voce si riferisce principalmente a licenze software; gli acquisti effettuati nel corso dell'esercizio ammontano a 119 mila euro; il costo storico è pari a 310 mila euro con un fondo ammortamento di 162 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

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

	31/12/2021			31/12/2020		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Immobili di proprietà	60.225	28.038	32.187	60.225	26.329	33.896
TOTALE	**60.225**	**28.038**	**32.187**	**60.225**	**26.329**	**33.896**

Le variazioni intervenute nel 2021, raffrontate con quelle del precedente esercizio, sono state le seguenti:

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2021
Immobili di proprietà	33.896			(1.709)	32.187
TOTALE	**33.896**			**(1.709)**	**32.187**

Nell'esercizio non si sono registrate svalutazioni.

Si segnala che l'informativa sul "fair value" delle immobilizzazioni è dettagliatamente esposta nella Nota 8.

NOTA 3 – ALTRI BENI

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

	31/12/2021			31/12/2020		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Altri beni	6.284	2.582	3.702	6.245	2.511	3.734
Altri beni Ifrs 16	216	186	30	235	133	102
Immob. in corso e acconti	3.780	1.780	2.000	3.780	1.780	2.000
TOTALE	**10.280**	**4.548**	**5.732**	**10.260**	**4.424**	**5.836**

Le variazioni intervenute nel 2021, raffrontate con quelle del precedente esercizio, sono state leseguenti:

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2021
Altri beni	3.734	49		(81)	3.702
Altri beni Ifrs 16	102		(9)	(63)	30
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.000				2.000
TOTALE	**5.836**	**49**	**(9)**	**(144)**	**5.732**

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

Nell'esercizio non si sono registrate svalutazioni.

NOTA 4 – 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 il cui valore è pari a zero.
Si ricorda che tale partecipazione era stata interamente svalutata nei precedenti esercizi.

Nel corso dell'esercizio tale società è stata ricapitalizzata mediante rinuncia a crediti di euro 283 mila e, dopo l'assemblea di liquidazione tenutasi nel corso del mese di novembre è stata effettuata la distribuzione finale tra i soci, attribuendo al socio (30%) Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. l'importo di euro 42 mila.
Si è in attesa che decorrano i termini di legge per effettuare la cancellazione dal Registro delle Imprese.

NOTA 5 – CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARE 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 31 dicembre 2021 risulta interamente azzerata in quanto il sopra citato credito, nel corso dell'esercizio, 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 4); nel corso del primo semestre dell'esercizio il credito è stato ulteriormente svalutato di 7 mila euro.

NOTA 6 – CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

I *"crediti vari e altre attività non correnti"* ammontano a euro 1.649 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, della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. verso MilanoSesto scadente oltre i 12 mesi (1.462 migliaia di euro).

La sensibile riduzione è attribuibile alla riclassifica tra i *"crediti commerciali, vari e altre attività correnti"* (Nota 9) del credito, opportunamente attualizzato, della controllata Milano Santa Giulia S.p.A. verso Lendlease derivante dalla cessione della quota di partecipazione in InTown S.r.l. (23.450 migliaia di euro nominali) avvenuta nel corso del 2020; la scadenza di tale credito, infatti, è prevista per il 30 aprile 2022.

NOTA 7 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce espone il saldo netto tra le imposte differite (23.101 migliaia di euro) e le imposte anticipate (11.228 migliaia di euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Attività per imposte anticipate	-	-	-
Passività per imposte differite	(11.873)	(11.849)	(24)
TOTALE	**(11.873)**	**(11.849)**	**(24)**

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

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	6.364		(19)	6.345
Incapienza Rol per oneri finanziari	4.584			4.584
Altre e minori	(46)		(4)	(50)
Capitalizzazione oneri finanziari	(4.606)			(4.606)
Plusvalori a tassazione differita	(16.980)			(16.980)
Eliminazione partecipazioni	(1.166)			(1.166)
TOTALE	**(11.850)**			**(11.873)**

I saldi sono sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

L'ammontare complessivo delle attività per imposte anticipate è stato giudicato recuperabile sulla base dei presupposti realizzativi futuri.

Si precisa infine che l'ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2021), su cui non sono state stanziate imposte anticipate, è pari a circa 434,8 milioni di euro.

NOTA 8 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

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

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2021
Prodotti in corso di lavorazione	607.467	807	(32)	22.511	630.753
Prodotti finiti e merci	38.787		(425)	(22.511)	15.851
Acconti	46	22			68
TOTALE	**646.300**	**829**	**(457)**		**646.672**

Si segnala la riclassifica dell'iniziativa (di proprietà della controllata RI. Rental S.r.l.) di Milano via Grosio (22.511 migliaia di euro) da *"prodotti finiti e merci"* a *"prodotti in corso di lavorazione"* a seguito della decisione di riqualificare l'iniziativa come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione.

La posta *"prodotti in corso di lavorazione"* evidenzia tra gli *"incrementi"* le capitalizzazioni di costi di progettazione sia sull'area Milano Santa Giulia sia sull'iniziativa di Milano via Grosio. I *"decrementi"* si riferiscono alla vendita del terreno di Nizza Monferrato – ceduto nel mese di agosto – rilevando una plusvalenza di 32 mila euro.

Per quanto riguarda le movimentazioni dei *"prodotti finiti e merci"* tra i *"decrementi"* si segnala la cessione del fabbricato sito in Mesenzana, rilevando una minusvalenza di 75 mila euro.

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

suddivise per categorie correlandole con le richieste note illustrative.

CATEGORIA	Valore contabile	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				
Progetti di sviluppo	630.771	(A)	662.500	dic-21
- Milano Santa Giulia	607.740		635.900	
- Milano, via Grosio	23.031		26.600	
Immobili di trading	15.901	(A)	18.580	dic-21
TOTALE	**646.672**		**681.080**	

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

Valore contabile e criteri di contabilizzazione

A – Progetti di sviluppo ed immobili di Trading

I terreni e le aree edificabili sono valutati al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

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

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

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

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

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

Valore di mercato

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

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito

internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza. Nel corso dell'esercizio il perito è stato avvicendato anche per garantire maggiormente la qualità e l'attendibilità delle stime.

Il Gruppo fornisce informazioni al perito che vengono da questo autonomamente utilizzate per redigere la perizia. Queste informazioni, che sono gestite dal management sotto la supervisione del Direttore Generale, riguardano:
- per gli immobili a reddito e di trading: documentazione tecnico/commerciale riguardante lo stato degli immobili, dettagli su contratti di locazioni in essere, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pianificate nel tempo, imposte sulle proprietà ecc.
- per i progetti di sviluppo: l'arco temporale dell'operazione immobiliare (organizzata per lotti o fasi), caratteristiche dell'operazione immobiliare (quantificazione superfici e suddivisione per destinazione d'uso), entità degli oneri e degli impegni a carico dellaproprietà (determinate nella convenzione urbanistica), ecc.

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

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

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.5 "valutazione patrimonio immobiliare" per gli accorgimenti inerenti la diffusione della pandemia COVID-19.

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

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

- Per gli immobili "di *trading*" è stato utilizzato il Metodo del *Discounted Cash Flow* e il MetodoComparativo.
  Il metodo del "DCF" si basa: (i) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, corrispondente alla vita residua dei contratti, dei flussi netti futuri derivanti dalla locazione dellaproprietà; (ii) sulla determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di periziaal termine del periodo di locazione mediante la capitalizzazione del flusso netto atteso; (iii) sull'attualizzazione alla data della valutazione degli addendi determinati secondo i criteri precisati. In presenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria, si tiene conto dei relativi costi e dei benefici in termini di canoni futuri attesi.
  Il Metodo Comparativo si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto della perizia e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Non esistendo due proprietà esattamente identiche, le

informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate, attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: periodo di tempo per la vendita, ubicazione, età, qualità e condizione dei fabbricati, metodi di pagamento, ecc. In base alle indagini svolte nel segmento di mercato di riferimento si sono pertanto esaminate proprietà vendute e/o in vendita, comparandole di volta in volta con le proprietà da valutare e giungendo quindi ad un valore ponderato dopo aver eseguito gli opportuni aggiustamenti in relazione all'ubicazione, accessibilità, superficie, tipologia costruttiva, stato di conservazione, funzionalità, richiamo architettonico e data della transazione.

L'ammontare delle ipoteche iscritte su immobili e aree è riportato alla Nota 20.

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

Livello 1 – se l'attività o passività è quotata in un mercato attivo;
Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;
Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fonti interne all'azienda.

Con riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo si specifica che:

- gli immobili di trading sono classificati nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate, come dettagliatamente sopra indicato, fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell'edificio sia a causa delle caratteristiche/location dei fabbricati per i quali non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabilisul mercato.

- l'iniziativa di sviluppo "Milano Santa Giulia" (oltre alla Cittadella – classificata come "immobili di proprietà") è anch'essa classificata nel Livello gerarchico 3. Non vi sono infatti indicatori osservabili sul mercato a causa dell'unicità dell'iniziativa sia in termini di dimensioni sia in termini di caratteristiche.

NOTA 9 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Tale posta ammonta a 40.197 migliaia di euro contro le 5.817 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per euro 28.710 migliaia di euro, *crediti tributari* per euro 4.072 migliaia ed *altri crediti* per euro 7.415 migliaia.

I *"crediti verso clienti"* ammontano a 30.153 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 1.443 migliaia di euro. Le posizioni verso il partner Lendlease, EVD Milan e MilanoSesto sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato anche in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell'expected credit loss ai sensi delle regole introdotte dall'IFRS 9.

Il sensibile incremento di tale posta è attribuibile alla riclassifica dai *"crediti vari e altre attività non correnti"* (Nota 6) 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 31 dicembre 2021 è iscritto per un valore di 23.156

migliaia di euro al netto dell'attualizzazione.

Il fondo ha subito la seguente movimentazione:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo iniziale	2.035	2.045
Accantonamenti dell'esercizio		91
Utilizzi dell'esercizio	(592)	(101)
Saldo finale	**1.443**	**2.035**

Gli utilizzi si riferiscono a crediti completamente svalutati e non recuperabili che sono stati stralciati.

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Non scaduti	31.149	4.441
Scaduti da meno di 30 giorni	26	2
Scaduti da 30 a 60 giorni	3	2
Scaduti da 60 a 90 giorni	13	
Scaduti da oltre 90 giorni	376	401
TOTALE	**31.567**	**4.846**

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 36 (Rapporti con parti correlate).

I *crediti tributari*, che ammontano a euro 4.072 migliaia, sono principalmente composti (euro 3.717 migliaia) da crediti verso l'erario per IVA.

Infine gli *altri crediti*, che ammontano e euro 7.415 migliaia, sono quasi esclusivamente composti da anticipi erogati ai sensi dell'accordo sottoscritto con l'ATI Semp/SUEZ per i lavori di ripristino ambientale dell'area denominata "Milano Santa Giulia"

NOTA 10 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano a 5.408 migliaia di euro (di cui euro 5.364 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato alla Nota 36 – Rapporti con parti 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.

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

NOTA 11 - PATRIMONIO NETTO

Come si rileva nel *"Prospetto dei movimenti di patrimonio netto"* 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.

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

31/12/2021	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio
Patrimonio netto e risultato del periodo della Capogruppo	129.544	(5.280)
Eliminazione profitti e perdite già riflesse in consolidato		(7.830)
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio delle società controllate consolidate	401.499	(11.825)
Maggior costo di acquisto di partecipazioni in società consolidate rispetto al patrimonio netto sottostante (al netto dell'effetto imposte) attribuibile a:		
- portafoglio immobiliare	3.014	
- immobilizzazioni materiali		
Annullamento del valore netto di carico	(438.298)	
Valutazione partecipazioni col metodo del patrimonio netto		
Patrimonio netto e risultato del periodo consolidati di Gruppo	**95.759**	**(24.935)**

31/12/2020	Patrimonio Netto	Risultato dell'esercizio
Patrimonio netto e risultato del periodo della Capogruppo	134.824	(32.759)
Eliminazione profitti e perdite già riflesse in consolidato		19.000
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio delle società controllate consolidate	425.723	(14.517)
Maggior costo di acquisto di partecipazioni in società consolidate rispetto al patrimonio netto sottostante (al netto dell'effetto imposte) attribuibile a:		
- portafoglio immobiliare	3.014	2.469
- immobilizzazioni materiali		
Annullamento del valore netto di carico	(442.867)	
Valutazione partecipazioni col metodo del patrimonio netto		
Patrimonio netto e risultato del periodo consolidati di Gruppo	**120.694**	**(25.807)**

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

12 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a euro 509.217 mila di cui 396.031 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi la Nota 36 – Rapporti con parti correlate).
La loro composizione è così dettagliata:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti verso banche non correnti	(508.824)	(468.800)	(40.024)
Passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine	(393)	(33)	(360)
TOTALE	**(509.217)**	**(468.833)**	**(40.384)**

Il valore dei *"debiti verso banche non correnti"* è aumentato rispetto a quello del 31 dicembre 2020 di euro 40.024 migliaia. L'incremento è principalmente relativo a oneri finanziari maturati sui debiti bancari e oggetto di moratoria ed a nuove erogazioni a valere sulla tranche B della linea Corporate per 32,3 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 al31 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 31 dicembre 2021, di 42,1 milioni di euro di cui 32,3 milioni ottenuti nel presente esercizio (come anticipato in precedenza).

Le *"passività per locazioni finanziarie a medio/lungo termine"*, pari a 393 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 13 – BENEFICI A DIPENDENTI

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

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo iniziale	2.620	2.360
Accantonamento del periodo	235	216
Utilizzi del periodo	(227)	(48)
Attualizzazione	(18)	92
TOTALE	**2.610**	**2.620**

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

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata *Project Unit Credit Cost* adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2020.

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

Ipotesi economico - finanziarie	
Tasso annuo di attualizzazione	1,09%
Tasso annuo di inflazione	1,75%
Tasso annuo di incremento TFR	2,81%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

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

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

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

NOTA 14 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che si è decrementata di euro 11.836 mila, è così dettagliata:

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176			176
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	73.287		(11.936)	61.351
Altri fondi	9.071	100		9.171
TOTALE	**82.534**	**100**	**(11.936)**	**70.698**

Si ricorda che la posta *"fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia"* era stata iscritta dalle società del gruppo Milano Santa Giulia S.p.A e MSG Residenze S.r.l. nel corso dell'esercizio 2010. La congruità di tale fondo era stata supportata, nel corso degli anni, da relazioni di stima effettuate da ERM (consulente ambientale di Gruppo) fino al 31 dicembre 2018.
Nel corso del mese di agosto del 2019, gli Enti preposti hanno approvato l'Analisi di Rischio (e di conseguenza i volumi di materiale da trattare) e nei mesi successivi è stato redatto (con la consulenza di WOOD – società operativa nel settore ambientale a livello internazionale e di primario standing) il POB – Piano Operativo di Bonifica – in tutte le sezioni necessarie, incluso quelle afferenti la quantificazione economica delle opere di bonifica e, in data 24 febbraio 2020, tale documento è stato protocollato presso le autorità competenti.
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., a seguito di una gara d'appalto internazionale, ha affidato all'ATI SUEZ-SEMP la bonifica ambientale dell'area nord di Milano Santa Giulia che rappresenta la parte preponderante dell'iniziativa.
Nel corso del secondo semestre dell'esercizio è iniziata a pieno ritmo l'attività di ripristino ambientale, infatti i costi sostenuti ammontano a ben 11,9 milioni di euro (di cui 10,6 milioni riferiti a lavori effettuati dall'ATI SUEZ-SEMP).

Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo 3.3 – "Eventi principali" della Relazione sulla Gestione.

Tra gli *"altri fondi"* si segnala l'accantonamento di 100 mila euro a fronte di un contenzioso legale in essere.

NOTA 15 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La posta ammonta a euro 2.739 mila contro i 4.573 mila al 31 dicembre 2020. Tale voce è principalmente composta (per 2.558 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 16 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a euro 8.009 mila di cui 5.258 mila riferite a rapporti con parti correlate (vedi la Nota 36 – Rapporti con parti correlate).
La loro composizione è così dettagliata:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti verso banche correnti	(7.518)	(5.793)	(1.725)
Passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)	(491)	(1.296)	805
TOTALE	**(8.009)**	**(7.089)**	**(920)**

La voce *"debiti verso banche correnti"* è lievemente aumentata rispetto al 31 dicembre 2020.

Le *"passività per locazioni finanziarie (quota a breve termine)"*, pari a 491 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.

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

CATEGORIA	Valore contabile	Debito finanziario diretto - (a)	Forma tecnica	Maturity media	Significative clausole contrattuali - (b)
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE					
Progetti di sviluppo	630.771	69.818			
- Milano Santa Giulia	607.740	69.160	Mutuo fond.	1,0	
- Milano, via Grosio	23.031	658	Leasing	1,0	
Immobili di trading	15.901	0			
TOTALE	**646.672**	**69.818**			

(a): trattasi di debiti direttamente allocabili ai singoli asset immobiliari.
(b): nulla da segnalare

Le garanzie prestate sono indicate alla Nota 20.

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi "Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento" e "Informazioni sugli strumenti finanziari" ai quali si rimanda.
Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l'indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti dagli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti" (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

SCHEMA CONSOB PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLA PFN

(valori in migliaia di euro)				*di cui con parti correlate*
A.	Disponibilità liquide		4	
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		5.404	5.364
C.	Altre attività finanziarie correnti		0	
D.	**LIQUIDITA'**	**(A + B + C)**	**5.408**	
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		7.518	5.258
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente		491	
G.	**INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE**	**(E + F)**	**8.009**	
H.	**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE**	**(G - D)**	**2.601**	
I.	Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		508.824	396.031
J.	Strumenti di debito		0	
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti		11.381	
L.	**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE**	**(I + J + K)**	**520.205**	
M.	**TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO**	**(H + L)**	**522.806**	

NOTA 17 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta, pari a 1.990 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 18 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Caparre e acconti	12.000	10.000	2.000
Debiti verso fornitori	15.488	6.880	8.607
Debiti commerciali	**27.488**	**16.880**	**10.607**
Debiti verso enti previdenziali	287	346	(59)
Altre passività correnti	1.323	2.074	(751)
Debiti vari ed altre passività correnti	**1.610**	**2.420**	**(810)**
TOTALE	**29.098**	**19.300**	**9.798**

L’importo si è incrementato rispetto a quello del 31 dicembre 2020.

Si segnalano (i) il sensibile aumento dei *“debiti verso fornitori”* in virtù dei debiti per fatture – che scadranno nei primi mesi del 2022 – emesse o da emettere nei confronti dall’ATI per i lavori di ripirstino ambientale (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 (si rimanda alla Nota 36 – Rapporti con parti correlate)

NOTA 19 – STRUMENTI FINANZIARI

In esecuzione di quanto previsto nell'accordo (PDA) sottoscritto con Lendlease in data 1° novembre 2017, l'assemblea straordinaria degli azionisti di Milano Santa Giulia S.p.A. del 21 novembre 2017 ha deliberato l'emissione, in unica tranche, sino ad un importo massimo di euro 1.200, di massimi n. 10 strumenti finanziari partecipativi ai sensi dell'articolo 2346, sesto comma, del codice civile aventi valore nominale unitario di euro 120 cadauno.

La medesima assemblea del 21 novembre ha conseguentemente adottato un nuovo testo di statuto che, ferme ed invariate restando la denominazione, la sede, l'oggetto, la durata e la data di chiusura degli esercizi sociali, contempla in particolare e tra l'altro l'emissione degli Strumenti Finanziari Partecipativi e la relativa disciplina, oltre all'eliminazione del valore nominale espresso delle azionicostituenti il capitale sociale.

Gli strumenti finanziari partecipativi sono stati emessi a favore di Lendlease MSG North S.r.l. – in data 29 novembre 2017 – a fronte dell'apporto in denaro di una somma di nominali euro 1.200 a favore di Milano Santa Giulia S.p.A.

NOTA 20 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

Ammontano a euro 277.904 mila (di cui 144.904 mila a favore di parti correlate) come al 31 dicembre 2020 e sono interamente rappresentate dall'ammontare delle ipoteche iscritte su immobilie aree il cui valore di carico consolidato è pari a 209.948 mila euro.

Inoltre parte dei finanziamenti erogati sono garantiti, fino alla scadenza, da pegno su azioni di società controllate per un ammontare di euro 19 mila (interamente a favore di parti correlate). Le costituzioni in pegno sono state effettuate con rinuncia al diritto di voto da parte del creditore pignoratizio e quindi senza limitazione sul controllo delle società.

NOTA 21 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. o da terzi ma con Risanamento S.p.A. o altre società del Gruppo in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a euro 200.993 migliaia (contro gli euro 239.493 mila del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- euro 175.993 migliaia (207.947 migliaia nel precedente esercizio) relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia; nell'esercizio si segnala lo scarico parziale di una fidejussione a garanzia delle opere di urbanizzazione per 50,2 milioni e l'emissione di nuove fidejussioni per euro 18,3 milioni di euro a garanzia delle opere di ripristino ambientale iniziate nel secondo semestre del presente esercizio.
- euro 25.000 mila (come nel precedente esercizio) a garanzia di contratti di locazione;
- infine si sono estinte le garanzie a favore dell'Agenzia delle Entrate che nel precedente esercizio ammontavano a euro 6.546 migliaia.

Le fidejussioni prestate da terzi nell'interesse delle società del Gruppo ammontano invece a

euro 2.770 migliaia (di cui euro 160 mila prestate da parti correlate) contro gli euro 3.586 migliaia del precedente esercizio, e sono così dettagliate:

- euro 2.610 migliaia (3.426 migliaia nel precedente esercizio) relative a garanzie e controgaranzie in materia di Iva di Gruppo;
- euro 160 mila (come nel precedente esercizio) relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;

Leasing finanziari e locazioni operative

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

PAGAMENTI FUTURI MINIMI				
0-6 mesi	**6 mesi - 1 anno**	**1 anno - 2 anni**	**2 anni - 5 anni**	**Oltre 5 anni**
265	260	403	-	-

CAPITALE RESIDUO				
0-6 mesi	**6 mesi - 1 anno**	**1 anno - 2 anni**	**2 anni - 5 anni**	**Oltre 5 anni**
245	246	393	-	-

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato nella presente nota nel punto G - Risk Management (nella sezione Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19).

NOTA 22 – RICAVI

Di seguito si indica la composizione della posta *"Ricavi"*:

	31/12/2021	31/12/2020
Affitti	177	360
Vendita di immobili	350	
Vendita aree	72	
TOTALE RICAVI	**599**	**360**

I ricavi afferenti *"affitti e locazioni"* nel 2021 sono principalmente relativi ad alcuni locali dell'immobile sito in Torri del Quartesolo che sono stati concessi in locazione all'USLL di Vicenza ad uso hub vaccinale.

La posta *"vendita di immobili"* è relativa alla cessione del fabbricato sito in Mesenzana che ha generato una minusvalenza di 75 mila euro.

Infine la posta *"vendita di aree"* è relativa alla cessione del dell'area di Nizza Monferrato e di altre aree minori che ne complesso hanno generato una plusvalenza di 40 mila euro.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 31 "Informativa di settore".

NOTA 23 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta ad euro 966 mila (contro i 2.462 mila dell'esercizio 2020) e 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.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 31 "Informativa di settore".

NOTA 24 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31/12/2021	31/12/2020
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	2.357	2.464
Gestione immobili	687	954
Consulenze, legali e notarili	2.699	1.257
Commissioni su fidejussioni	2.683	2.869
Altri servizi	2.935	2.966
TOTALE COSTI PER SERVIZI	**11.360**	**10.509**

Le poste che compongono il saldo sono sostanzialmente in linea con il precedente esercizio ad eccezione dei costi per *"consulenze, legali e notarili"* il cui significativo incremento è correlato alle molteplici attività svolte con l'ausilio degli advisor per l'ottenimento dei finanziamenti bancari, della rinegoziazione del PDA con il partner LendLease e per l'ottenimento della variante al PII.

Si segnala infine che la voce *"costi per servizi"* comprende oneri, pari a euro 816 mila, rilevati verso parti correlate.

NOTA 25 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	31/12/2021	31/12/2020
Salari e stipendi	2.754	2.799
Oneri sociali	929	965
Trattamento fine rapporto	235	216
Altri costi	10	13
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	**3.928**	**3.993**

I costi del personale dipendente son in linea con quelli rilevati nel precedente esercizio.

A. Consistenza del personale

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

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021	Media del periodo
Dirigenti	7			7	7
Impiegati e quadri	22	1	(1)	22	22
TOTALE	**29**			**29**	**29**

NOTA 26 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	31/12/2021	31/12/2020
IVA indetraibile	24	88
Accantonamenti per rischi e oneri	100	180
IMU	933	937
Svalutazioni e perdite su crediti	6	94
Accordi transattivi	5	911
Altri costi operativi	228	2.771
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	**1.295**	**4.981**

Il sensibile decremento è imputabile a componenti non ricorrenti rilevati, nel corso del precedente esercizio, nelle poste *"Accordi transattivi"* e *"Altri costi operativi"*. In particolare:

In data 19 dicembre 2019 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Milano aveva notificato alla società Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. un avviso di accertamento per il periodo d'imposta 2014. In data 16 luglio 2020 si era conclusa la procedura di accertamento con adesione (ove la società ha comunque ribadito la correttezza del proprio operato) mediante la sottoscrizione dell'atto di adesione con un onere netto a carico della controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.pari a circa 2,5 milioni di euro.
Inoltre, nel corso del mese di agosto 2020 si era definita tombalmente una controversia stragiudiziale inerente alcune poste risalenti all'accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009. Tale definizione ha comportato una rilevazione di oneri per circa 0,8 milioni di euro.

NOTA 27 – PLUSVALENZE/MINUSVALENZE/SVALUTAZIONI/RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITA' NON RICORRENTI

Tale voce ammonta a euro 7 mila negativi contro gli 11 mila negativi del precedente esercizio. Si rimanda alla Nota 5.

NOTA 28 – PROVENTI FINANZIARI

La posta, pari a circa 1.006 migliaia di euro al 31 dicembre 2021, è relativa a proventi connessi al rilascio dell'attualizzazione su crediti.

NOTA 29 – ONERI FINANZIARI

Tale posta che ammonta a 9.329 migliaia di euro (di cui 7.323 mila riferite a parti correlate come indicato nella Nota 36) è così composta:

	31/12/2021	31/12/2020
Interessi su finanziamenti bancari e mutui	9.248	8.710
Interessi passivi su operazioni di rilocazione	39	71
Altri oneri e commissioni	42	798
TOTALE ONERI FINANZIARI	**9.329**	**9.579**

Si segnala l'incremento della voce "*interessi su finanziamenti bancari e mutui*" correlato alle erogazioni di nuova finanza a valere sulla linea corporate (vedi Nota 12) ed il decremento della voce *"altri oneri e commissioni"* che ricomprendeva, nel precedente esercizio, 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 7.323 mila, rilevati verso parti correlate.

NOTA 30 – IMPOSTE

Le imposte sono così dettagliate nelle loro grandezze principali:

	31/12/2021	31/12/2020
IRES		25
IRAP		2
Imposte esercizi precedenti	1	183
Imposte differite	24	1.761
TOTALE IMPOSTE	**25**	**1.971**

Si rimanda alla Nota 7 per quanto riguarda le *"imposte differite"*.

L'incidenza complessiva (IRES e IRAP) delle imposte sul risultato del periodo prima delle imposteè di -0,15% (-13,83% nel 2020) a fronte dell'incidenza fiscale teorica del -26,45% (-26,18% nel 2020) che risulta applicando le aliquote fiscali previste dalla normativa fiscale italiana del 24% (IRES) all'utile prima delle imposte e del 3,90% (IRAP) al valore netto della produzione.

L'analisi della differenza tra l'aliquota fiscale teorica e quella effettiva è la seguente:

	31/12/2021	31/12/2020
Aliquota teorica	(26,45)	(26,18)
Variazioni in aumento (diminuzione) rispetto all'aliquota teorica		
- differenze permanenti e altre motivazioni	(26,30)	(12,35)
	0,15	**(13,83)**

NOTA 31 – INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono di seguito gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi.

Al 31 dicembre 2021 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Sviluppo		Reddito		Trading		Ricavi/Costi non allocati		Consolidato	
	31 dicembre		31 dicembre		31 dicembre		31 dicembre		31 dicembre	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ricavi	58	41	0	0	541	319	0	0	599	360
Variazione delle rimanenze	807	891	0	0	(457)	3.405	0	0	350	4.296
Altri proventi	287	1.318	0	0	110	2	569	1.142	966	2.462
Valore della Produzione	**1.152**	**2.250**	**0**	**0**	**194**	**3.726**	**569**	**1.142**	**1.915**	**7.118**
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	(6.658)	(5.850)	0	0	(845)	(1.499)	(3.857)	(3.160)	(11.360)	(10.509)
Costi del personale	(1.346)	(1.262)	0	0	0	0	(2.582)	(2.731)	(3.928)	(3.993)
Altri costi operativi	(668)	(552)	0	0	(326)	(639)	(301)	(3.790)	(1.295)	(4.981)
EBITDA	**(7.520)**	**(5.414)**	**0**	**0**	**(977)**	**1.588**	**(6.171)**	**(8.539)**	**(14.668)**	**(12.365)**
Ammortamenti	(41)	(26)	0	0	0	(4)	(1.871)	(1.851)	(1.912)	(1.881)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	0	0	0	0	(7)	(11)	0	0	(7)	(11)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	**(7.561)**	**(5.440)**	**0**	**0**	**(984)**	**1.573**	**(8.042)**	**(10.390)**	**(16.587)**	**(14.257)**
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto										
Proventi/(oneri) finanziari									(8.323)	(9.578)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									**(24.910)**	**(23.835)**
Imposte sul reddito del periodo									(25)	(1.972)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO									**(24.935)**	**(25.807)**
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita									0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO									**(24.935)**	**(25.807)**
Attribuibile a:										
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo									(24.935)	(25.807)
- Utile (perdIta) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi									0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2021 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore

(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	673.569	192	15.950	42.282	**731.993**
Totale attività	**673.569**	**192**	**15.950**	**42.282**	**731.993**
Passività del settore	204.081	387	413	431.353	**636.234**
Totale passività	**204.081**	**387**	**413**	**431.353**	**636.234**

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2020 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore

(valori in migliaia)	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	638.848	396	39.679	41.028	**719.951**
Totale attività	**638.848**	**396**	**39.679**	**41.028**	**719.951**
Passività del settore	200.197	721	4.670	393.669	**599.257**
Passività del settore	**200.197**	**721**	**4.670**	**393.669**	**599.257**

A seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino, avvenuta nel 2014, il Gruppo opera esclusivamente in Italia.
A seguito della cessione del fabbricato SKY avvenuta nel corso del 2019, non vi sono altre attività nel settore "Reddito"; si segnala comunque che gli importi presenti nella colonna "Reddito" si riferiscono ad attività e passività residuali riconducibili alle società che detenevano gli immobili classificati a "Reddito".

NOTA 32 – RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:
- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo Risanamento. utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovveronon hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Vengono esaminate di seguito le principali variazioni del periodo, specificando le note alle quali si rinvia:

a. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 5 e 27;
b. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 8 e 22;
c. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 13 e 14;
d. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 7;
e. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 8;
f. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 9, 17 e 18;
g. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 3;
h. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 1;
i. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 6 e 15;
j. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 12 e 16;

NOTA 33 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità si sostanzia nel rischio che le risorse finanziarie di cui il Gruppo può disporre possano non essere sufficienti a coprire tutti gli impegni di pagamento derivanti sia dalla gestione caratteristica sia da quella finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 31 dicembre 2021, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(18.510)	(2.714)	(14.736)	(548)	(512)		
Passività finanziarie	(530.023)		(7.768)	(260)	(521.995)		
Totale esposizione al 31 dicembre 2021	(548.533)	(2.714)	(22.504)	(808)	(522.507)		

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(10.035)	(2.738)	(5.821)	(1.030)	(446)		
Passività finanziarie	(495.746)		(6.454)	(785)		(488.507)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2020	(505.781)	(2.738)	(12.275)	(1.815)	(446)	(488.507)	

Il prospetto "rischio di liquidità" è stato redatto, nella riga afferente le "passività finanziarie", tenendo conto dell'"Accordo di Moratoria" sottoscritto in data 11 luglio 2018 e divenuto efficace indata 20 luglio 2018.

Rischio di mercato

Allo stato attuale il Gruppo, anche a seguito della vendita del complesso Sky avvenuta nel mese di ottobre 2019, ha ridotto sensibilmente il proprio indebitamento finanziario e quello attualmente in essere è quasi esclusivamente costituito da finanziamenti a tasso fisso.

L'esposizione del Gruppo ai rischi di mercato, ancorché molto ridotta rispetto agli esercizi precedenti, è esclusivamente riconducibile al rischio di tasso di interesse derivante dai finanziamenti a tasso variabile accesi; tale rischio si identifica nella variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbe determinare maggiori costi per l'azienda.

Di seguito è riportata, in forma tabellare, l'analisi di sensitività relativa ai possibili impatti sull'utile ante imposte (a causa sia delle variazioni del *fair value* delle attività e delle passività finanziarie, sia

dei maggiori/minori interessi finanziari attivi/passivi) e sul patrimonio netto di Gruppo (a causa di variazioni del *fair value* degli strumenti derivati in *cash flow hedge*), derivante da ragionevoli variazioni (shock positivo dell'1% e negativo dello 0,5%) del tasso di interesse mantenendo fisse tutte le altre variabili.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Esposizione	CE - Shock up	CE - Shock down	PN - Shock up	PN - Shock down
Attività fruttifere di interessi					
Passività finanziarie a tasso variabile (cash flow sensitivity)	(19.692)	(90)			
Strumenti derivati trattati in hedge accounting					
- fair value					
- cash flow					
Strumenti derivati non trattati in hedge accounting					
- fair value					
- cash flow					
Totale	**(19.692)**	**(90)**	**-**	**-**	**-**

L'analisi evidenzia come a fronte di un ipotetico incremento dell'1% dei tassi di interesse si avrebbe un incremento degli oneri finanziari di euro 109 mila.

Con uno shock down dello 0,5% dei tassi di interesse gli oneri finanziari non subirebbero alcun decremento.

Il Gruppo non è attualmente esposto al rischio di cambio.

NOTA 34 – CLASSIFICAZIONE STRUMENTI FINANZIARI (IFRS 7)

Di seguito la classificazione di attività e passività finanziarie così come richiesta dall'IFRS 7, con indicazione separata del fair value.

31-dic-21	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
Crediti finanziari verso imprese collegate e jv	-			-	-
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	1.649			1.649	1.649
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.408		5.408		5.408
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	40.197		40.197		40.197
Totale attività finanziarie	47.254	-	45.605	1.649	47.254
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti		29.098	29.098		29.098
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)		116		116	116
Passività finanziarie		517.226	8.009	509.217	502.698
Totale passività finanziarie	-	546.440	37.107	509.333	531.912

31-dic-20	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
Crediti finanziari verso imprese collegate e jv	189			189	189
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	24.845			24.845	24.845
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.980		2.980		2.980
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	5.817		5.817		5.817
Totale attività finanziarie	33.831	-	8.797	25.034	33.831
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti		19.300	19.300		19.300
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)		193		193	193
Passività finanziarie		475.922	7.089	468.833	450.773
Totale passività finanziarie	-	495.415	26.389	469.026	470.266

In relazione agli strumenti finanziari rilevati al *fair value*, il principio IFRS, in seguito all'emendamento emesso dallo IASB nel marzo 2009, richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività dei dati di input utilizzati nella valutazione. In particolare, l'emendamento definisce tre livelli di *fair value:*

Livello 1 – se lo strumento finanziario è quotato in un mercato attivo;
Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni dello strumento stesso;
Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato.

Al 31 dicembre 2021 non vi sono attività e passività finanziarie valutate al *fair value*.

NOTA 35 – CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Ai sensi dell'art. 149-duodieces del Regolamento Emittenti Consob i corrispettivi di revisione contabile e dei servizi diversi dalla revisione contabile riconosciuti alla Società KPMG S.p.A. sono quelli di seguito indicati:
Gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese e del contributo Consob.

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Importo
Revisione	EY (1)	Capogruppo	170
	KPMG	Capogruppo	1
	EY (1)	Controllate	40
	KPMG	Controllate	2
Altri servizi (2)	EY	Capogruppo	13
			226

(1) : In tale posta sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A.

(2) : In tale posta sono contenuti gli altri servizi svolti in ottemperanza di leggi o regolamenti.

NOTA 36 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

31/12/2021
(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)		5.364	10	(396.031)	(5.258)	(652)
Altre società Correlate						
Totale		5.364	10	(396.031)	(5.258)	(652)

31/12/2020
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		2.825	10	(357.929)	(3.957)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	189	2.825	10	(357.929)	(3.957)	(652)

Si rileva che, in considerazione dei rapporti di credito e di debito verso le società correlate, non visono posizioni non recuperabili / non compensabili.

RAPPORTI ECONOMICI

31/12/2021
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(816)		(7.323)
Altre società Correlate					
Totale			(816)		(7.323)

31/12/2020
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(896)	1	(6.778)
Altre società Correlate					
Totale			(896)	1	(6.778)

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

Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell' attività dell'impresa ed agli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, si rinvia al contenuto della Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione

Firmato Claudio Calabi (Presidente)

4.7 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

ELENCO IMPRESE CONTROLLATE INCLUSE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO

Denominazione	Sede	Capitale	Quota Partecipazione %	
Milano Santa Giulia S.p.A.	Milano	139.041	100	
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	Milano	10.000	100	
Sviluppo Comparto 3 S.r.l.	Milano	50.000	100	(1)
RI. Rental S.r.l.	Milano	10.000	100	
Risanamento Europa S.r.l.	Milano	10.000	100	
Etoile François Premier S.à r.l.	Parigi	5.000	100	(2)
MSG Comparto Secondo S.r.l.	Milano	50.000	100	(1)
MSG Comparto Terzo S.r.l.	Milano	20.000	100	(1)
MSG Comparto Quarto S.r.l.	Milano	20.000	100	(1)

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE E A CONTROLLO CONGIUNTO VALUTATE CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO

Denominazione	Sede	Capitale	Quota Partecipazione %	
Impresol S.r.l. in liquidazione	Milano	112.100	30	(3)

(1) percentuale detenuta da Milano Santa Giulia S.p.A.
(2) percentuale detenuta da Risanamento Europa S.r.l..
(3) percentuale detenuta da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.21
(migliaia di Euro)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO
DELLE CONTROLLATE CONSOLIDATE

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	MILANO S.GIULIA	IMM. C. RUBINA	SVIL. COMP.3	RI.RENT AL	RISANAM. EUROPA	MSG C.2	MSG C. 3	MSG C. 4	ETOILE F. 1°
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI									
B) IMMOBILIZZAZIONI									
I - IMMATERIALI	5			1					
II - MATERIALI	37.616			59					
III - FINANZIARIE :									
1) Partecipazioni	902								
2) Crediti	23			6					8
3) Crediti verso controllanti		3.816	615		1.470	42	13	13	
4) Titoli									
Totale immobilizzazioni	38.546	3.816	615	66	1.470	42	13	13	8
C) ATTIVO CIRCOLANTE									
I - Rimanenze	611.191	54		18.852					
II-1) Crediti verso clienti	29.979	2.592							
II-2) Crediti verso controllate					0				
II-3) Crediti verso collegate									
II-4) Crediti verso controllanti	5.121	106	222	449		2			1.698
II-4) bis Crediti tributari	1.499	37		82	38				10
II-4) ter imposte anticipate	9.262								
II-4) quater verso consociate									
II-5) Crediti verso altri	7.440	26			14				90
III-6) Altri titoli					1.530				
IV) - Disponibilità liquide	895	297	12	27	4		1	1	16
Totale attivo circolante	665.387	3.112	234	19.410	1.586	2	1	1	1.814
D) RATEI E RISCONTI	869			283					
TOTALE ATTIVO	**704.802**	**6.928**	**849**	**19.759**	**3.056**	**44**	**14**	**14**	**1.822**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.21 — PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO
(migliaia di Euro) — DELLE CONTROLLATE CONSOLIDATE

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	MILANO S.GIULIA	IMM. C. RUBINA	SVIL. COMP.3	RI.RENT AL	RISANAM. EUROPA	MSG C.2	MSG C. 3	MSG C. 4	ETOILE F. 1°
A) PATRIMONIO NETTO									
I -CAPITALE SOCIALE	139	10	50	10	10	50	20	20	5
II -RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI	31			2.590					
III -RISERVE DI RIVALUTAZIONE		101							
IV -RISERVA LEGALE	172	2	10	2	2				1
V -RISERVA AZIONI PROPRIE									
VI -RISERVA STRAORDINARIA									
VII -ALTRE RISERVE	463.825	1.552	821	2.618	1.509				
VIII -UTILI(PERDITE) A NUOVO				11.440		(5)	(5)	(5)	1.755
IX -UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(11.169)	(28)	(68)	(686)	124	(1)	(1)	(1)	(226)
Capitale e riserve di terzi									
Totale patrimonio netto	452.998	1.637	813	15.974	1.645	44	14	14	1.535
B) Fondi per rischi e oneri	101.807	100		347	0				171
C) Trattamento di fine rapporto	538								
D) DEBITI									
3) Verso soci per finanziamento	26.959			439					
4) Verso banche									
- entro l'es. successivo	6.590			1					
- oltre l'es. successivo	86.832			1.410					
5) Verso altri finanziatori				857					
6) Acconti	12.000								
7) Verso fornitori	12.074	54	14	306	9				44
9) Verso controllate	68				855				
10) Verso collegate									
11) Verso controllanti	1.425	550	5	346	487				
11) bis Debiti verso consociate									
12) Debiti tributari	13	4.348	2	5	8				72
13) Debiti verso enti previdenziali	48								
14) Altri debiti	441	239	15	74	52				
Totale debiti	146.450	5.191	36	3.438	1.411		0	0	116
E) RATEI E RISCONTI	3.009								
TOTALE PASSIVO	**704.802**	**6.928**	**849**	**19.759**	**3.056**	**44**	**14**	**14**	**1.822**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31.12.21
(migliaia di Euro)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DELL'ULTIMO BILANCIO
DELLE CONTROLLATE CONSOLIDATE

CONTO ECONOMICO

	MILANO S.GIULIA	IMM. C. RUBINA	SVIL. COMP.3	RI.RENT AL	RISANAM. EUROPA	MSG C.2	MSG C. 3	MSG C. 4	ETOILE F. 1°
Ricavi delle vendite e prestazioni	58	405							
Variazioni delle rimanenze	287	(457)		520					
Variazioni lavori in corso su ordinazione									
Incrementi imm.ni per lavori interni									
Altri ricavi e proventi	207	6	7	80					248
Totale valore della produzione	552	(46)	7	600	0	0	0	0	248
Costi della produzione:									
- acquisti di merci e servizi	(7.181)	(186)	(88)	(874)	(100)		(1)		(4)
- per godimento beni di terzi	(26)								
- personale	(1.374)								
- ammortamenti e svalutazioni	(1.720)	0		(16)					
- altri accantonamenti	0	(7)			0				
- oneri diversi di gestione	(339)	(9)	(1)	(306)	(14)	(1)		(1)	(498)
Totale costi della produzione	(10.640)	(202)	(89)	(1.196)	(114)	(1)	(1)	(1)	(502)
Differenza tra valore e costi produz.	(10.088)	(248)	(82)	(596)	(114)	(1)	(1)	(1)	(254)
Proventi (oneri) finanziari	(1.021)	221	14	(92)	7.558				28
Rettifiche di valore di att. finanz.	(60)				(7.260)				
Risultato prima delle imposte	(11.169)	(27)	(68)	(688)	184	(1)	(1)	(1)	(226)
Imposte		(1)		2	(60)				
Imposte differite									
Utile/(Perdita) dell'esercizio	**(11.169)**	**(28)**	**(68)**	**(686)**	**124**	**(1)**	**(1)**	**(1)**	**(226)**

Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Claudio Calabi, in qualità di Presidente, e Silvio Di Loreto, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, di Risanamento S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58:

   - L'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - L'effettiva applicazione

   delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2021.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021:

a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili
c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, tenuto conto delle informazioni acquisite nell'odierno Consiglio di Amministrazione in merito alle azioni intraprese e dettagliatamente descritte nella Relazione sulla gestione intese a mantenere l'equilibrio economico e finanziario.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 2 febbraio 2022

Il Presidente

(Claudio Calabi)

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

(Silvio Di Loreto)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021 DEL

GRUPPO RISANAMENTO

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento per l'esercizio 2021, che viene messo a Vostra disposizione, presenta un risultato netto negativo di 24.935 miglia di euro, un attivo totale di 731.993 migliaia di euro, un passivo totale di 636.234 migliaia di euro e un patrimonio netto positivo per 95.759 migliaia di euro. Il bilancio consolidato ci è stato comunicato nei termini di legge, unitamente alla Relazione sulla Gestione, e risulta redatto conformemente ai principi contabili internazionali IAS/IFRS omologati dall'Unione Europea.

La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A., nella relazione di propria competenza, redatta ai sensi degli artt. 14 del D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, ha attestato che: "*il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38*" e che "*la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge*".

Si dà evidenza che la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso nella propria relazione un richiamo di informativa alle note al bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, nella parte relativa alla continuità aziendale avente ad oggetto l'indicazione degli Amministratori circa la presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere significativi dubbi sulla capacità della capogruppo Risanamento S.p.A. di continuare ad operare come un'entità in funzionamento nonché gli elementi considerati ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale.

Nella propria Relazione ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, inoltre, EY S.p.A. attesta che "*il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del*

Regolamento Delegato" (UE) 2019/815.

A tali risultanze e informazioni, così come anche al bilancio consolidato del Gruppo e ai bilanci separati delle società controllate da Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2021 non si è esteso il controllo del Collegio Sindacale, in conformità con quanto disposto dall'art. 41 del D. Lgs. 127/91 e, pertanto, non assumiamo alcuna responsabilità in ordine alla loro correttezza.

La Relazione sulla Gestione dell'esercizio 2021 redatta dagli Amministratori, nel complesso, illustra, in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, l'andamento della gestione nel corso del 2021 e la sua evoluzione dopo la chiusura dell'esercizio.

Per quanto di nostra conoscenza, la Relazione sulla Gestione redatta dagli Amministratori risulta coerente con il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2021.

Milano, li 30 marzo 2022.

IL COLLEGIO SINDACALE

dott. Salvatore Spiniello – Presidente

dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo

dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo

Risanamento S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell' art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell' art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Building a better working world

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Risanamento S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Risanamento (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio consolidato che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Risanamento S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Incertezza significativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "M – Continuità aziendale" delle note al bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, in cui gli Amministratori indicano la presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere significativi dubbi sulla capacità della capogruppo Risanamento S.p.A. di continuare ad operare come un'entità in funzionamento nonché gli elementi considerati ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

A causa della rilevanza di quanto indicato in precedenza, abbiamo ritenuto che la valutazione dell'appropriato utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile.

Le principali procedure svolte in risposta a tale aspetto chiave sono state le seguenti:

- Discussione con la Direzione aziendale sulla valutazione da questa effettuata in merito alla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento con particolare riferimento all'incertezza significativa individuata ed alla considerazione dei fattori attenuanti;
- L'analisi delle previsioni di cassa predisposte dalla Direzione aziendale rispetto ai fabbisogni finanziari previsti sia a supporto dell'operatività del Gruppo sia all'esecuzione delle opere di bonifica ed infrastrutturali previste nel breve termine dal progetto di sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia;
- L'analisi dei principali eventi occorsi nell'anno relativamente ai progetti ed alle strategie di sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia;
- L'analisi della corrispondenza intercorsa con gli azionisti e creditori della Capogruppo Risanamento S.p.A. in cui sono ribadite indicazioni formali positive in relazione al necessario supporto finanziario da effettuarsi in qualità di socio e nelle forme da definire rispetto ai fabbisogni finanziari evidenziati nelle previsioni di cassa predisposte dalla direzione;
- Verifica dell'adeguatezza dell'informativa sulle principali circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, nonché dei fattori attenuanti considerati dalla Direzione ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Altri Aspetti

Il bilancio consolidato del Gruppo Risanamento per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 24 marzo 2021, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposta di revisione
Valutazione del portafoglio immobiliare	
Il portafoglio immobiliare del Gruppo include un terreno destinato ad un progetto di sviluppo immobiliare, che costituisce il principale asset del Gruppo e su cui insistono anche gli immobili strumentali all'attività iscritti tra le immobilizzazioni materiali per Euro 32 milioni, oltre ad alcuni altri immobili destinati alla	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi delle modalità di selezione degli esperti incaricati della stima del valore di mercato o di realizzo, la verifica della coerenza delle grandezze di bilancio rispetto alle valutazioni degli esperti indipendenti, la discussione con la

vendita. Il saldo del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2021 è pari a Euro 647 milioni, ed è iscritto tra le attività correnti, al minore tra il costo di acquisizione incrementato di eventuali oneri accessori e spese incrementative ed il presunto valore di mercato o di realizzo stimato con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.

La stima del valore di realizzo comporta l'applicazione di modelli di valutazione, che assumono la determinazione delle possibili strategie di valorizzazione, coerenti con il contesto di mercato, la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento, la formulazione di assunzioni sull'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché delle generali condizioni economiche dei settori di possibile destinazione degli immobili, esistenti o da realizzare.

In considerazione della rilevanza del valore del patrimonio immobiliare, del processo valutativo adottato, che si basa su elementi di stima, dati previsionali e variabili di mercato nonché sul giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni, abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.

La nota 8 "Portafoglio Immobiliare" descrive il processo di selezione dei periti ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare adottati dal Gruppo.

Direzione e con i periti indipendenti e l'analisi critica circa la determinazione dei modelli di valutazione e la ragionevolezza delle principali assunzioni di mercato considerate.

Nello svolgimento di tali procedure ci siamo avvalsi del supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari.

Abbiamo infine esaminato l'informativa nelle note al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la

liquidazione della capogruppo Risanamento S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 19 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio consolidato del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 30 marzo 2022

EY S.p.A.

Alberto Romeo
(Revisore Legale)

RISANAMENTO S.p.A.

Bilancio al
31 dicembre 2021

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

5 – RISANAMENTO S.P.A. – BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

5.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE FIANZIARIA

(euro)	note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Attività non correnti:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	1)	141.037	76.189
		141.037	76.189
Attività materiali	2)		
Altri beni		244.423	316.016
		244.423	316.016
Altre attività non correnti	3)		
Partecipazioni in imprese controllate		515.957.731	513.207.731
Crediti finanziari		27.398.486	9.660.358
di cui con parti correlate		*27.398.486*	*9.660.538*
Crediti vari e altre attività non correnti		114.329	83.162
		543.470.546	522.951.251
Attività per imposte anticipate	4)	3.531.686	3.554.780
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		**547.387.692**	**526.898.236**
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	5)	15.846.719	15.846.719
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	6)	5.750.437	5.381.446
di cui con parti correlate		*2.823.397*	*3.708.810*
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7)	4.156.125	1.501.615
di cui con parti correlate		*4.129.308*	*1.473.323*
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		**25.753.281**	**22.729.780**
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		**573.140.973**	**549.628.016**
PATRIMONIO NETTO (D)	8)	**129.544.022**	**134.824.359**
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	9)	420.593.895	382.158.106
di cui con parti correlate		*307.789.606*	*271.254.771*
Benefici a dipendenti	10)	2.021.730	2.021.938
Fondi per rischi e oneri futuri	11)	2.230.977	2.130.977
Debiti vari e altre passività non correnti	12)	19.945	35.900
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		**424.866.547**	**386.346.921**
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	13)	6.843.823	19.252.704
di cui con parti correlate		*6.827.602*	*19.195.697*
Debiti tributari	14)	145.955	155.873
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15)	11.740.626	9.048.159
di cui con parti correlate		*7.395.937*	*5.122.899*
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		**18.730.404**	**28.456.736**
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		**443.596.951**	**414.803.657**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		**573.140.973**	**549.628.016**

5.2 – CONTO ECONOMICO

(euro)	note	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Ricavi	18)	1.792.499	2.439.000
di cui con parti correlate		*1.657.000*	*2.439.000*
Variazione delle rimanenze	5)	-	(530.000)
Altri proventi	19)	685.595	119.844
Valore della produzione		2.478.094	2.028.844
Costi per servizi	20)	(4.570.835)	(3.727.771)
di cui con parti correlate		*(960)*	*(80.699)*
Costi del personale	21)	(2.582.220)	(2.731.612)
Altri costi operativi	22)	(606.798)	(1.587.464)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI NON CORRENTI		**(5.281.759)**	**(6.018.003)**
Ammortamenti	1,2)	(161.837)	(142.040)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	23)	(4.356.900)	(18.716.000)
RISULTATO OPERATIVO		**(9.800.496)**	**(24.876.043)**
Proventi finanziari	24)	12.388.389	499.750
di cui con parti correlate		*388.388*	*499.516*
Oneri finanziari	25)	(7.903.945)	(7.662.059)
di cui con parti correlate		*(6.156.748)*	*(5.613.115)*
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		**(5.316.052)**	**(32.038.352)**
Imposte sul reddito del periodo	26)	35.716	(721.120)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN		**(5.280.336)**	**(32.759.472)**
Risultato netto da attività destinate alla vendita			
RISULTATO DEL PERIODO		**(5.280.336)**	**(32.759.472)**

5.3 – CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Risultato del periodo	**(5.280.336)**	**(32.759.472)**
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli	**-**	**-**
Totale risultato complessivo del periodo	**(5.280.336)**	**(32.759.472)**

5.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di euro)	nota	Capitale sociale	Altri utili (perdite) rilevati direttamente a PN	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale
	8)					
Saldo all' 1 gennaio 2020		**197.952**	**0**	**0**	**(30.368)**	**167.584**
Movimenti del patrimonio netto 2020						
Operazioni in derivati			0			0
Altre componenti di CE complessivo			**0**			**0**
Utile (perdita) netto del periodo					(32.759)	(32.759)
Saldo al 31 dicembre 2020		**197.952**	**0**	**0**	**(63.127)**	**134.825**
Saldo all' 1 gennaio 2021		**197.952**	**0**	**0**	**(63.127)**	**134.825**
Movimenti del patrimonio netto 2021						
Operazioni in derivati			0			0
Altre componenti di CE complessivo			**0**			**0**
Utile (perdita) netto del periodo					(5.280)	(5.280)
Saldo al 31 dicembre 2021		**197.952**	**0**	**0**	**(68.407)**	**129.545**

5.5 - RENDICONTO FINANZIARIO

(migliaia di euro)	nota	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) dell'esercizio		(5.280)	(32.759)
Rett. per riconciliare il risultato del periodo al flusso generato (assorbito)			
Ammortamenti		162	142
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	4.350	19.246
Variazione fondi	b)	100	339
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	c)	23	556
Variazione netta delle attività e passività commerciali	d)	2.313	(2.077)
di cui parti correlate		*(1.388)*	*22*
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI		**1.668**	**(14.553)**
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti/cessioni in attività materiali	e)	(39)	(75)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	f)	(116)	(14)
Variazione dei crediti/debiti e altre attività/passività finanziarie	g)	(24.885)	6.901
di cui parti correlate		*(24.838)*	*6.931*
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI		**(25.040)**	**6.812**
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	h)	26.026	8.264
di cui parti correlate		*24.167*	*6.380*
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA'		**26.026**	**8.264**
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		**2.654**	**523**
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL		1.502	979
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL		**4.156**	**1.502**

(migliaia di euro)	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
RICONCILIAZIONE CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.502	979
Discontinued operations		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	4.156	1.502
Discontinued operations		

5.5 – NOTE AL BILANCIO

A INFORMAZIONI SOCIETARIE

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Bonfadini n. 148; è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano e ha come oggetto principale l'attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare; la durata della società è prevista fino al 2100.

Risanamento S.p.A. è società Capogruppo e l'elenco delle società dalla stessa direttamente controllate viene fornito in allegato.

La pubblicazione del bilancio d'esercizio di Risanamento S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2022 e potrà essere soggetta a modifiche (qualora dovessero intervenire fatti di rilievo) fino all'approvazione da parte dell'Assemblea degli azionisti.

B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall'*International Accounting Standard Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea includendo tra questi sia gli "*International Accounting Standards* (IAS)" che gli "*International Financial Reporting Standards* (IFRS)" oltre alle interpretazioni *dell'International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) e del precedente *Standing Interpretations Commitee* (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

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

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

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

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

La definizione di "non ricorrenti" è conforme a quella indicata nella Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, DEM 6064293. In particolare, i prospetti di bilancio sono redatti secondo

le seguenti modalità:
- nello stato patrimoniale sono esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- nel conto economico l'esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;
- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del "*two statements approach*";
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

La Società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere operazioni atipiche o inusuali, nell'accezione prevista dalla medesima Comunicazione Consob.
In ossequio a quanto disposto dalla Delibera Consob 15519 del 27 luglio 2006, è stata data separata indicazione dei rapporti con parti correlate, così come definite dallo IAS 24, negli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, a cui si rimanda.

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

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

C CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

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

Attività immateriali a vita definita

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

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

Attività materiali

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

Costo

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

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

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

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

Ammortamento

Il periodo di ammortamento decorre dal momento in cui il bene è disponibile all'uso. L'ammortamento cessa alla più recente tra la data in cui l'attività è classificata come posseduta per la vendita, in conformità all' IFRS 5, e la data in cui l'attività viene eliminata contabilmente.
Gli ammortamenti vengono sistematicamente determinati secondo quote costanti sulla base della vita utile stimata dei singoli cespiti stabilita in conformità ai piani aziendali di utilizzo che considerano anche il degrado fisico e tecnologico tenuto conto del presumibile valore netto di realizzo.
Quando l'attività materiale è costituita da più componenti significative aventi vite utili differenti, l'ammortamento è effettuato per ciascuna componente.
Il valore da ammortizzare è rappresentato dal valore di iscrizione ridotto del presumibile valore netto di cessione al termine della sua vita utile, se significativo e ragionevolmente determinabile. Non sono oggetto di ammortamento i terreni, anche se acquistati congiuntamente a un fabbricato, nonché le attività materiali destinate alla cessione che sono valutate al minore tra il valore di iscrizione e il loro *fair value* al netto degli oneri di dismissione.

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

fabbricati	3%
mobili e arredi	12%
macchine d'ufficio e macchine elettroniche	20%
autoveicoli	25%
attrezzature varie	10%

Riduzione di valore delle attività (*Impairment*)

In presenza di indicatori tali da far supporre l'esistenza di una perdita di valore delle attività immateriali e materiali, le stesse vengono sottoposte ad una verifica di perdita di valore

(*impairment test*), tramite la stima del valore recuperabile.
Le attività immateriali a vita utile indefinita o non ancora disponibili per l'utilizzo sono sottoposte a verifica per riduzione di valore annualmente o ogniqualvolta vi sia un'indicazione che l'attività possa aver subito una perdita di valore.

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

In assenza di un accordo di vendita vincolante, il *fair value* è stimato sulla base dei valori espressi da un mercato attivo, da transazioni recenti ovvero sulla base delle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che si potrebbe ottenere dalla vendita del bene.
Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e, se significativi e ragionevolmente determinabili, quelli derivanti dalla sua cessione al termine della sua vita utile. I flussi di cassa sono determinati sulla base di assunzioni ragionevoli e documentabili rappresentative della migliore stima delle future condizioni economiche che si verificheranno nella residua vita utile del bene, dando maggiore rilevanza alle indicazioni provenienti dall'esterno.

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

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo, rettificato in presenza di perdite di valore.
La differenza positiva emergente all'atto dell'acquisto tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori contabili della partecipata di competenza della Società è inclusa nel valore di carico della partecipazione in presenza di plusvalori correnti che la giustifichino. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva sono ripristinate nei periodi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione operata.
Nel caso in cui l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della controllata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata al passivo come fondo, nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite e laddove non esistano crediti vantati verso le stesse.

Le partecipazioni in imprese controllate sono sottoposte ogni anno, o se necessario più frequentemente, a verifica circa eventuali perdite di valore.
Qualora esistano evidenze che tali partecipazioni abbiano subito una perdita di valore, la stessa è rilevata nel conto economico come svalutazione.

I dividendi ricevuti da società controllate sono riconosciuti a conto economico nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento e solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata.
Qualora invece derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

Strumenti finanziari

Le attività e le passività finanziarie sono contabilizzate secondo quanto stabilito dall'IFRS 9 –Strumenti finanziari e dallo IAS 32 – Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio
In particolare, gli strumenti finanziari presenti nella relazione sono:

1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

I criteri di valutazione sono strettamente connessi all'inclusione degli strumenti in esame in

uno dei tre *stage* (stadi di rischio creditizio) previsti dall'IFRS 9, l'ultimo dei quali (stage 3) comprende le attività finanziarie deteriorate e i restanti (stage 1 e 2) le attività finanziarie in bonis.

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

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

2. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

Portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare include aree edificabili e immobili ultimati in vendita.

Tali attività sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto. Le spese di manutenzione straordinaria che comportano un incremento dei benefici economici futuri vengono imputate

ad incremento del valore dei cespiti, mentre gli altri costi di manutenzione ordinaria sono rilevati a Conto Economico.

Le aree edificabili sono valutate al minore tra il costo di acquisizione ed il corrispondente presunto valore netto di realizzo ai sensi dello IAS 2. Il costo è aumentato delle spese incrementative e degli oneri finanziari capitalizzabili.

Gli immobili destinati alla vendita sono valutati al minore tra il costo ed il valore di mercato ai sensi dell'IFRS 5. Il costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell'acquisto.

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

Leasing

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

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

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

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

La passività finanziaria iscritta corrisponde al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing.

In merito al tasso di attualizzazione, sulla base dei requisiti IFRS 16, il Gruppo utilizza per ogni contratto di leasing il tasso di interesse implicito, laddove sia disponibile. Per quanto riguarda i contratti di leasing dal punto di vista del locatario, in alcuni casi, ad esempio con riferimento ai contrati di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni. In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di Risanamento.

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti

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

Benefici ai dipendenti

Piani successivi al rapporto di lavoro
Il trattamento di fine rapporto (TFR) delle società italiane è considerato un piano a benefici definiti successivo al rapporto di lavoro ed è contabilizzato secondo quanto previsto per gli altri piani a benefici definiti.
L'obbligazione della società e il costo annuo rilevato a conto economico sono determinati da attuari indipendenti utilizzando il metodo della proiezione unitaria del credito (*projected unit credit method*). Il valore netto cumulato degli utili e delle perdite attuariali è iscritto a conto economico. I costi relativi all'incremento del valore attuale dell'obbligazione, derivanti dall'avvicinarsi del momento del pagamento dei benefici, sono inclusi tra gli oneri finanziari.
La passività relativa ai benefici da riconoscere al termine del rapporto di lavoro iscritta nello stato patrimoniale rappresenta il valore attuale dell'obbligazione a benefici definiti, rettificato da utili e perdite attuariali e da costi relativi a prestazioni di lavoro pregresse non rilevati precedentemente.
Sono comunque state, a suo tempo, valutate le disposizione dello IAS 19 revised ma, considerata la non significatività degli effetti complessivi, non sono state apportate modifiche agli schemi di bilancio nella Relazione.

Piani a contribuzione definita
La società assolve la sua obbligazione mediante il pagamento di contributi a un'entità separata (un fondo), senza ulteriori obblighi e iscrive per competenza le quote di contribuzione al fondo, a fronte delle prestazioni di lavoro dei dipendenti.
Qualora alla data di chiusura del bilancio le quote contributive in oggetto siano già state versate, nessuna passività è iscritta in bilancio.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri comprendono gli accantonamenti derivanti da obbligazioni attuali (legali o implicite) che risultano da un evento passato, per l'adempimento delle quali è probabile che si renderà necessario un impiego di risorse il cui ammontare può essere stimato in maniera attendibile.

Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della migliore stima dell'ammontare che l'impresa razionalmente pagherebbe per estinguere l'obbligazione ovvero per trasferirla a terzi alla data di chiusura del periodo.
Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento del fondo connesso al trascorrere del tempo è imputato a conto economico alla voce "Proventi (oneri) finanziari".

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

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

In particolare, la rilevazione dei ricavi avviene tramite l'applicazione di un modello che deve soddisfare i seguenti criteri:
- identificazione del contratto, definito come un accordo in cui le parti si sono impegnatead adempiere alle rispettive obbligazioni;
- individuazione delle singole obbligazioni di fare ("performance obligations") contenutenel contratto;
- determinazione del prezzo della transazione, ossia il corrispettivo atteso per il trasferimento al cliente dei beni o dei servizi;
- ripartizione del prezzo della transazione a ciascuna "performance obligation", sulla basedei prezzi di vendita della singola obbligazione;
- riconoscimento dei ricavi nel momento in cui (o man mano che) l'obbligazione di fare risulta adempiuta trasferendo al cliente il bene o servizio promesso.

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

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

al cliente il bene o servizio promesso.

Il bene è trasferito quando, o nel corso del periodo in cui, il cliente ne acquisisce controllo.

In particolare:

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

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

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

Imposte

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

Le imposte anticipate e differite sono stanziate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.
Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate

quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.
Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.
Quando i risultati delle operazioni sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

A seguito della riforma tributaria introdotta con il D. Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344, la Società ha esercitato l'opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale, disciplinato dagli articoli 117 e seguenti T.U.I.R..

D INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 entrato in vigore in data 1° gennaio 2009, vengono forniti gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: Holding, partecipazioni e investimenti immobiliari. La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

E USO DI STIME

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che abbiano effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, fondi di ristrutturazione, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (perizie immobiliari, valutazione rischi per oneri ambientali, eventuale valutazione mtm degli strumenti finanziari derivati ecc.) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

F RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

Dopo un diffuso rallentamento dell'attività nel terzo trimestre, che non ha investito l'area dell'euro, negli Stati Uniti e in altri paesi avanzati emergono segnali di un ritorno a una ripresa più sostenuta, a fronte di una prolungata debolezza nelle economie emergenti. La recrudescenza della pandemia e le persistenti strozzature dal lato dell'offerta generano tuttavia rischi al ribasso per l'attività economica Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

Le proiezioni macroeconomiche per l'Italia per il triennio 2022-24 vedono uno scenario che si basa sull'ipotesi che la recente risalita dei contagi abbia riflessi negativi nel breve termine sulla mobilità e sui comportamenti di consumo, ma non richieda un severo inasprimento delle misure restrittive. Si assume che dalla primavera la diffusione dell'epidemia si attenui.

Il PIL, che alla fine della scorsa estate si collocava 1,3 punti percentuali al di sotto dei livelli pre-pandemici, li recupererebbe intorno alla metà di quest'anno. L'espansione dell'attività proseguirebbe poi a ritmi robusti, seppure meno intensi rispetto a quelli osservati in seguito alle riaperture nella parte centrale del 2021. In media d'anno il PIL aumenterebbe del 3,8 per cento nel 2022, del 2,5 nel 2023 e dell'1,7 nel 2024. Il numero di occupati crescerebbe più gradualmente e tornerebbe ai livelli precrisi alla fine del 2022.

Le prospettive di crescita sono soggette a molteplici rischi, orientati prevalentemente al ribasso. Nel breve l'inflazione è sospinta dai rincari dei beni energetici. La pandemia e le attese sulla politica monetaria hanno influenzato l'andamento dei mercati La domanda di credito delle imprese resta contenuta. Anche per il triennio 2022-24 sono programmati interventi espansivi di finanza pubblica. Le proiezioni per l'Italia assumono un graduale miglioramento del quadro.

L'incertezza che circonda il quadro previsivo è connessa con le condizioni sanitarie e con le tensioni sul lato dell'offerta, che potrebbero rivelarsi più persistenti delle attese e mostrare un grado di trasmissione all'economia reale più accentuato. Nel medio termine, le proiezioni rimangono condizionate alla piena attuazione dei programmi di spesa inclusi nella manovra di bilancio e alla realizzazione completa e tempestiva degli interventi previsti dal PNRR.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia, dalle difficoltose condizioni di accesso al credito, nonché dall'elevato tasso di disoccupazione.
La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi particolarmente articolata e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.
L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, collegata al quadro evolutivo del complesso scenario economico. Per l'analisi della situazione economica e del mercato immobiliare si rinvia a quanto indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

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

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

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.
I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:
• andamento dei tassi di interesse;
• liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
• crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari.
La crescita economica influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili.

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

- contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, che consentono di mitigare gli effetti di una riduzione degli affitti di mercato e la conseguente riduzione dei prezzi degli immobili;
- il mantenimento di un "vacancy rate" basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione.
- investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale.

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

Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale (sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia).

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale (declinato nelle linee guida strategiche) nei tempi e nei contenuti stabiliti.

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

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo, il piano industriale allo stato è strettamente collegato alla valorizzazione dell'area di Milano Santa Giulia. Pertanto tale rischio trae origine da molteplici fattori tra cui le alee connesse allo sviluppo delle iniziative (che dopo l'approvazione della Variante urbanistica presentata si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento dell'iniziativa.

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner. Si sottolinea che il sequestro preventivo dell'area aveva comportato un congelamento delle tempistiche per la realizzazione del progetto.

Il Gruppo ha istaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. In sede di definizione del c.d. Master Plan, ovvero la concretizzazione del Piano di Sviluppo dell'area, sono stati identificati, tramite un processo di programmazione negoziata con l'Ente, obiettivi di sviluppo urbanistico condivisi. Infine, nella definizione del Master Plan del progetto di sviluppo il Gruppo è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

Il potenziale rischio di mancato rispetto del piano industriale potrebbe realizzarsi anche nella mancata concretizzazione di partnership strategiche per lo sviluppo di Milano Santa Giulia. Tale rischio è correlato all'evolversi di eventi che condizionano l'appetibilità del business del Gruppo, tra cui le alee connesse alla valorizzazione della iniziativa (interventi ambientali, ecc.) e la situazione macroeconomica in cui versa il Paese che si riflette sul comparto immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

La realizzazione delle iniziative immobiliari presenta i rischi connessi all'attività di progettazione, alle problematiche ambientali, all'attività edificatoria, nonché alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa alla ciclicità del mercato immobiliare.
Tale ultimo aspetto è connaturato a progetti di grande dimensione e di lungo periodo che, dovendo coniugare gli adempimenti amministrativi all'innovativa qualità progettuale, utilizzandola quale stimolo alla domanda presente sul mercato, non può che risentire degli effetti ciclici del settore immobiliare.

Ciò premesso, il potenziale rischio in oggetto si traduce nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.
Con riferimento al punto i), le possibili problematiche connesse alla progettazione potrebbero comportare l'eventuale necessità di rifacimento dell'opera/di porzione di opera, modifiche di progetto o ritardi nella consegna. Il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira ad identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro.

Con riferimento al punto ii), le criticità realizzative derivanti da problematiche dell'appaltatore (es. lavorazione impropria/mancata esecuzione di parte di attività) potrebbero comportare ritardi nella realizzazione, connessi sia alla necessità di rifacimento dell'opera (o parte di essa) che all'apertura di contenziosi con l'appaltatore con conseguente interruzione dei lavori. Pertanto la Società adotta

processi strutturati di selezione del fornitore, al fine di selezionare appaltatori che, oltre a requisiti di onorabilità, eticità, idoneità tecnico professionale, adeguatezza operativa/organizzativa, presentano un elevato grado di solidità patrimoniale e finanziaria. E' previsto un monitoraggio costante dell'attività degli appaltatori, che permette di disporre in ogni momento delle informazioni per valutarne la situazione e per intraprendere tempestivamente le adeguate azioni correttive. Inoltre sono previste clausole contrattuali di garanzia per il committente (es: ritenute a garanzia sugli stati di avanzamento lavori, garanzia fideiussoria Performance Bond, stipula di apposite polizze assicurative, ecc..).

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

****

Fermi restando i rischi sopra indicati, permane la considerazione già esplicitata e correlata alla sottoscrizione dell'accordo con Lendlease - primario operatore internazionale - per lo sviluppo in partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia che rappresenta il principale asset del Gruppo.
Infatti tale accordo, seppur ad oggi sospensivamente condizionato come indicato nella Relazione sulla Gestione, è di notevole rilievo per il Gruppo Risanamento in quanto (i) conferma la bontà e la fattibilità del progetto (ii) potrà creare vantaggi e sinergie sia nella fase di sviluppo sia in quella di commercializzazione.

****

Rischi fiscali

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

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

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

Di seguito si forniscono le informazioni dell'unico contenzioso tributario ancora pendente al 31 dicembre 2020 e definito nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021.

Imposta di registro su un atto transattivo del 2008

In data 19 maggio 2020 L'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale I di Milano, aveva notificato provvedimento di diniego di definizione della controversia tributaria relativa all'avviso di liquidazione dell'imposta di registro ed irrogazione delle sanzioni n. 303/2009, pendente davanti alla Corte di Cassazione. Detto Avviso di liquidazione era afferente ad una transazione con SADI del 2008 (importo del rilievo pari a circa 1,2 milioni di euro).
Al riguardo si rammenta che la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia con sentenza depositata il 31 gennaio 2012 aveva accolto l'appello della società avverso la sentenza di I grado ad essa sfavorevole. Avverso la citata sentenza di secondo grado l'Ufficio aveva presentato ricorso in Cassazione e la società aveva proposto tempestivo controricorso depositandolo in data 6 marzo 2013. L'udienza di trattazione in Cassazione si era svolta il 10 ottobre 2018; tuttavia, nelle more del deposito della sentenza, la società, previo accoglimento dell'istanza di sospensione del giudizio da parte della Suprema Corte, in data 28 maggio 2019 aveva presentato Domanda di definizione agevolata delle controversie tributarie di cui all'art. 6 del DL 119/2018 che avrebbe permesso alla società di rateizzare in 20 rate trimestrali, maggiorate degli interessi legali, un importo di circa 70 mila euro pari a circa il 5% dell'intera vertenza.
Risanamento in data 16 luglio 2020 ha quindi presentato ricorso alla Corte di Cassazione avverso il provvedimento di diniego della definizione agevolata e la Suprema Corte, con ordinanza depositata il 7 dicembre 2021, ha accolto il ricorso della società dichiarando altresì estinto il giudizio sull'avviso di liquidazione ed irrogazione sanzioni impugnato.

****

Rischi connessi agli strumenti finanziari

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

****

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 dicembre 2021 il Risanamento S.p.A. evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 395,9 milioni di euro.

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

	31 dic 19	*31 dic 20*	*31 dic 21*
Posizione finanziaria netta (milioni/euro)	**344**	**390**	**396**

In considerazione degli impegni futuri del Gruppo, potrebbe sussistere il rischio di tensioni finanziarie nella gestione della liquidità a breve a fronte del quale sono state attivate iniziative analiticamente illustrate nella Relazione sulla Gestione ed in particolare nel paragrafo L – Continuità aziendale.

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 dicembre 2021 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

****

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni della Società e del Gruppo.

****

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2021 è di 0,7 milioni di euro (di cui 0,3 milioni verso parti correlate) come 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 31 dicembre 2021 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2021 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 31 dicembre 2021 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro notificato a Risanamento S.p.A. ed è stato debitamente opposto nei termini di legge.

Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19

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".

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. (partecipata da Risanamento al 100% S.p.A.) la recente approvazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo, 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, (detenuto dalla controllata RI. Rental S.r.l.) l'intervento di trasformazione dello stesso traguarda un orizzonte di mercato a medio termine e quindi anche per questo asset vale quanto sopra considerato riguardo a Santa Giulia.
Fatto salvo quanto sopra si rinvia alle considerazioni evidenziate nel paragrafo 3.5 della Relazione sulla Gestione "Valutazioni del patrimonio immobiliare" in merito alla specifica metodologia applicata per la determinazione del Fair Value del patrimonio immobiliare del Gruppo che comprende anche l'immobile di Torri del Quartesolo di proprietà di Risanamento S.p.A.

IAS 1 - Continuità aziendale

L'attuale situazione legata agli effetti socioeconomici dell'epidemia Covid-19 (già manifestatisi ed evidenti al momento dell'approvazione della 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 "Continuità aziendale".

Effetti a Conto Economico

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

G NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1 gennaio 2021. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.
Di seguito sono elencati i principi contabili, emendamenti e interpretazioni pubblicati dallo IASB e omologati dall'Unione Europea applicati a partire dal 1° gennaio 2021:

Interest Rate Benchmark Reform – Fase 2 – Modifiche agli IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16.
Le modifiche includono il temporaneo alleggerimento dei requisiti con riferimento agli effetti sui bilanci nel momento in cui il tasso di interesse offerto sul mercato interbancario (IBOR) viene sostituito da un tasso alternativo sostanzialmente privo di rischio (Risk Free Rate- RFR):
Le modifiche includono i seguenti espedienti pratici:

- Un espediente pratico che consente di considerare i cambiamenti contrattuali, od i cambiamenti nei flussi di cassa che sono direttamente richiesti dalla riforma, di essere trattati come variazioni di un tasso di interesse variabile, equivalente ad un movimento di un tasso di interesse nel mercato;
- Permettere che i cambiamenti richiesti dalla riforma IBOR siano fatti nell'ambito della designazione di copertura e documentazione di copertura senza che la relazione di copertura debba essere discontinuata;
- Fornisce temporaneo sollievo alle entità nel dover rispettare i requisiti di identificazione separata quando un RFR viene designato come copertura di una componente di rischio.

Covid-19-Related Rent Concessions prima del 30 giugno 2021 Modifiche al IFRS 16.
Con riferimento ai principi contabili sopra elencati in vigore dal 1° gennaio 2021, non ci sono stati effetti significativi sul Bilancio annuale del Gruppo.

H RISULTATO PER AZIONE

In conformità al disposto dello IAS 33 il risultato base per azione è stato calcolato su base consolidata; pertanto, l'informativa richiesta da tale principio viene fornita nelle note consolidate.

I OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dal I comma, punto 22-bis) del Codice Civile nonché dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e nelle presenti Note (in particolare Nota 32 "Rapporti con parti correlate"), le informazioni inerenti la natura delle operazioni e dei saldi in essere con parti correlate, così come definite dallo IAS 24 paragrafo 9. In particolare, nell'esame di ciascun rapporto con parti correlate l'attenzione è stata rivolta alla sostanza del rapporto e non semplicemente alla sua forma giuridica.

L CONTINUITA' AZIENDALE

Come previsto dalle attuali linee guida strategiche il Gruppo Risanamento sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio, ovvero l'iniziativa di sviluppo immobiliare denominata Milano Santa Giulia. In particolare a valle della approvazione definitiva della Variante intercorsa nello scorso mese di maggio sono iniziate e procedono nei tempi previsti le opere di bonifica in special modo quelle relative ai terreni che dovranno essere ceduti per consentire la realizzazione dell'Arena e la sua apertura entro la fine del 2025 per consentire il suo utilizzo per l'evento olimpico del 2026.

Con specifico riferimento alla questione ambientale – come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione – a valle della conclusione da parte de Comune di Milano dell'iter di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica delle "aree Nord", la società controllata Milano Santa Giulia - a seguito di una gara d'appalto internazionale - ha affidato l'esecuzione delle opere in oggetto all'ATI SUEZ-SEMP per un corrispettivo pari a 64 milioni di euro, importo già accantonato negli esercizi precedenti.

Si ricorda che il finanziamento di tali opere di bonifica (così come quello per le opere infrastrutturali) era già previsto nel più ampio accordo con il ceto bancario di moratoria e concessione del finanziamento corporate dell'11 luglio 2018. Infatti per supportare finanziariamente gli obiettivi indicati di volta in volta nelle linee guida strategiche del Consiglio di Amministrazione - che con specifico riferimento all'area di Milano Santa Giulia prevedono l'effettuazione delle opere di bonifica e di urbanizzazione così come sancito dalla variante approvata - è stato sottoscritto nel 2018 il sopracitato Accordo di Moratoria di cui si ricordano i principali contenuti:

- 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;
- la conferma degli utilizzi per firma in essere al 31 marzo 2018 a livello di gruppo fino al 31 marzo 2019 (alla data odierna scadenza prorogata al 31 marzo 2022), con disponibilità delle Banche Finanziatrici interessate a valutare ulteriori proroghe anno per anno;
- formalizzazione del documento denominato "*Comfort Letter*" ("**Comfort Letter**"), ai sensi della quale le Banche Finanziatrici che hanno sottoscritto l'Accordo di Moratoria si dichiarano disponibili a valutare positivamente la concessione a MSG delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture relative ai c.d. Lotti Nord nel contesto del Progetto Milano Santa Giulia, una volta intervenuta l'approvazione della variante e del piano di bonifica da parte dei competenti enti amministrativi;
- la concessione a Risanamento da parte di Intesa Sanpaolo di una linea di credito revolving per cassa per un importo complessivo massimo non superiore ad euro 62 milioni utilizzabile, inter alia, per supportare le esigenze di natura operativa della medesima Risanamento e delle sue controllate e con durata sino al 31 marzo 2023; il suddetto finanziamento è suddiviso in due tranches ovvero:

- *tranche A fino a un importo complessivo massimo pari a euro 16 milioni, utilizzabile in una o più soluzioni nel periodo compreso tra la Data di Efficacia e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023); e*

- *tranche B fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni*[5] *in una o più soluzioni nel periodo compreso tra il 1° aprile 2019 e la data che cade 12 mesi prima della Data di Scadenza (31 marzo 2023).*

Si ricorda altresì che per il raggiungimento dei precitati obiettivi correlati alla esecuzione dello sviluppo dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, nel 2017 è stato sottoscritto un accordo con il gruppo Lendlease volto proprio allo sviluppo congiunto di tutta l'iniziativa di Milano Santa Giulia; tale accordo è attualmente in fase di ridefinizione per il recepimento di tutte quelle modifiche al progetto derivanti dalla recente approvazione della Variante urbanistica, dall'aggiudicazione da parte di Milano dei giochi olimpici 2026 e dalla conseguente accelerazione del cronoprogramma relativo l'esecuzione delle opere pubbliche.

Tale modificato contesto ha portato tutte le parti interessate (gruppo Risanamento, Lendlease e Istituti di Credito) ad aprire un tavolo negoziale e di confronto volto a ridefinire il quadro complessivo degli accordi intercorsi non da ultimo quello relativo al reperimento della nuova finanza di progetto ("Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture" funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare) e nonostante tale interlocuzione si stia protraendo rispetto alle previsioni, per la necessità di condividere la più efficiente strutturazione societaria a supporto del progetto, resta l'obiettivo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2022 nuovi accordi definitivi nel pieno soddisfacimento di tutte le parti.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 31 dicembre 2021, pari a circa 5,4 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi ed assumendo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2022 il sopra indicato "Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture" funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare - che peraltro rappresenterebbe l'avveramento definitivo delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti - gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della relazione finanziaria annuale esercizio 2021.

Per completezza di informativa, si fa presente che la fattispecie ex art. 2446 cod. civ. non

[5] Tra le principali condizioni sospensive pattuite si evidenziano le seguenti: (i) approvazione della Variante relativa al progetto Milano Santa Giulia delle competenti autorità amministrative; (ii) approvazione da parte delle competenti autorità amministrative del piano di bonifiche relativo al progetto Milano Santa Giulia; e (iii) sottoscrizione dei contratti portanti il Finanziamento Bonifiche, il Finanziamento Infrastrutture e le Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture o quantomeno l'avvenuta approvazione da parte dei competenti organi deliberanti di ciascuna Banca interessata, e la relativa sottoscrizione, di un *term sheet* contenente i termini essenziali del Finanziamento Bonifiche, del Finanziamento Infrastrutture e delle Linee IVA Bonifiche e Infrastrutture.

costituisce un elemento che possa influenzare negativamente la continuità aziendale come ampiamente descritto in altra parte della Relazione sulla Gestione a cui si rinvia.

Gli amministratori hanno inoltre valutato eventuali disallineamenti rispetto alle previsioni di finalizzazione dei necessari finanziamenti, di esborsi e di incassi sopra menzionati, ed a tal riguardo hanno identificato le azioni che potrebbero essere intraprese (anche con l'ausilio del ceto bancario per operazioni di rifinanziamento di alcuni immobili e/o di anticipazione di crediti in scadenza) secondo tempistiche e condizioni idonee al superamento di un eventuale fabbisogno finanziario che tali disallineamenti potrebbero determinare.

Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione "Risk management" della Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Esercizio 2021 pur in presenza dell'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dal rischio di mancata sottoscrizione nei tempi previsti ed auspicati dei contratti di Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture (che peraltro rappresenterebbe l'avveramento definitivo delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti). Si evidenzia infatti che al 31 dicembre la linea corporate – nonostante il mancato avveramento della predetta condizione sospensiva) è stata quasi interamente utilizzata (58,1 milioni di euro a fronte dei 62 milioni di euro concessi) e che la sottoscrizione dei precitati finanziamenti e le relative erogazioni consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie a valere sulla linea corporate (revolving) da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal gruppo.

Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, ovvero in assenza nei tempi attualmente previsti della sottoscrizione dei contratti di finanziamento Bonifiche e Infrastrutture, la società potrà comunque contare sul supporto finanziario da parte di IntesaSanpaolo, in coerenza con il piano di liquidità sviluppato assumendo tale ipotesi, atto a consentire alle società del Gruppo Risanamento di soddisfare, per il tempo strettamente necessario alla definizione dei precitati contratti di finanziamento, i fabbisogni finanziari che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi Corporate e quelli inerenti il contratto di bonifica.
A tal riguardo si ricorda che l'istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista (con il 48,9% del capitale sociale). A tale proposito si evidenzia che l'istituto in questione sino al 31 dicembre 2021 ha già erogato l'importo di 42,1 milioni in via anticipata sulla tranche B e ha fornito e ribadito indicazioni formali positive in relazione al sopra indicato supporto finanziario da effettuarsi in qualità di socio e nelle forme da definire.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Attività immateriali a vita definita

Le *"attività immateriali a vita definita"* presentano la seguente composizione:

	31/12/2020	Investim.	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	31/12/2021
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	76	116	(51)			141
TOTALE	**76**	**116**	**(51)**	**0**	**0**	**141**

La voce si riferisce a licenze software; gli acquisti effettuati nel corso dell'esercizio ammontano a 116 mila euro; il costo storico è pari a euro 284 mila con un fondo ammortamentodi euro 143 mila.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – ATTIVITA' MATERIALI

Investimenti immobiliari e altri beni

La composizione di tale posta è evidenziata nella tabella di seguito riportata:

	31/12/2021			31/12/2020		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Altri beni	1.430	(1.186)	244	1.401	(1.085)	316
TOTALE	**1.430**	**(1.186)**	**244**	**1.401**	**(1.085)**	**316**

Le variazioni intervenute nel 2021 sono state le seguenti:

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2021
Altri beni	316	48	(9)	(111)	244
di cui Ifrs 16	*89*		*(9)*	*(50)*	*30*
TOTALE	**316**	**48**	**(9)**	**(111)**	**244**

Gli *"Altri beni"* sono costituiti principalmente da beni mobili e attrezzature per ufficio.

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

NOTA 3 – ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

Partecipazioni in imprese controllate

	Costo storico	Svalutazioni e ripristini di valore	Valore Netto
Valori all'inizio dell'esercizio	1.337.750	(824.542)	513.208
Incrementi dell'esercizio	7.100	8.050	15.150
Decrementi dell'esercizio		(12.400)	(12.400)
Saldo al 31.12.2021	**1.344.850**	**(828.892)**	**515.958**

La tabella seguente rappresenta la composizione e la movimentazione delle Partecipazioni in imprese controllate:

Imprese Controllate	Totali al 31/12/2020			Movimenti 2021			
	Costo Storico	Fondo Svalutaz.	Valore Netto	Increm.	Decrem.	Sval. e ripristini	Valore netto
Milano Santa Giulia SpA	982.703	(505.394)	477.309	5.000		8.050	490.359
Immobiliare Cascina Rubina Srl	192.771	(188.432)	4.339			(2.750)	1.589
RI. Rental Srl	27.568	(7.030)	20.538	2.100		(250)	22.388
Risanamento Europa Srl	134.708	(123.686)	11.022			(9.400)	1.622
Totale Imprese Controllate	**1.337.750**	**(824.542)**	**513.208**	**7.100**	**0**	**(4.350)**	**515.958**

Di seguito si forniscono i dati relativi agli ultimi bilanci civilistici dalle partecipate:

Imprese Controllate	% Possesso	Capitale Sociale	Cap. Soc. di pertinenza	Data ultimo Bilancio approvato	Patrimonio Netto (incluso risultato esercizio)	Utile (perdita) di esercizio
Milano Santa Giulia SpA Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	139	139	31-dic-21	452.998	(11.169)
Immobiliare Cascina Rubina Srl Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-21	1.637	(28)
RI. Rental SpA Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-21	15.973	(686)
Risanamento Europa Srl Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-21	1.645	124

Il confronto del valore di carico delle partecipazioni in società controllate con il rispettivo patrimonio netto pro-quota, risultante dai bilanci al 31 dicembre 2021, operate le rettifiche richieste dai principi di redazione del bilancio consolidato, è il seguente:

Partecipazione in imprese controllate	%	Valore di bilancio	Patrim. netto pro-quota	Differenza
Milano Santa Giulia SpA	100	490.359	459.940	(30.419)
Immobiliare Cascina Rubina Srl	100	1.589	1.597	8
RI. Rental Srl	100	22.388	18.987	(3.401)
Risanamento Europa Srl	100	1.622	1.648	26
Totale Imprese Controllate		**515.958**	**482.172**	**(33.786)**

In prima analisi si ribadisce che la metodologia adottata per la valutazione della congruità del valore di carico delle partecipazioni in società controllate volta ad identificare l'eventuale presenza di perdite di valore, prevede l'ottenimento ogni anno da soggetti terzi indipendenti, operatori "leader" nel proprio settore, di perizie relative al valore di mercato delle aree, delle iniziative e degli immobili di proprietà di ciascuna società del Gruppo alla data di chiusura dell'esercizio. Comunque, in presenza di sottoscrizioni di contratti preliminari di vendita vincolanti e di concessioni di opzioni call per la vendita di fabbricati, il valore di cessione ivi indicato assume valenza quale valore di mercato.
I suddetti valori di mercato riflettono gli eventuali maggiori valori allocati in sede di acquisizione, al netto dei relativi effetti fiscali, e supportano il valore delle singole controllate al fine di identificare il valore corrente del "Patrimonio netto".

Quindi, nel caso in cui risulti un eventuale valore di carico superiore al patrimonio netto rettificato sopra descritto, la Società provvede alla svalutazione per perdita di valore; quando vengono meno i motivi delle svalutazioni effettuate, le partecipazioni sono rivalutate nei limiti delle svalutazioni apportate negli esercizi precedenti.
Si ricorda inoltre che il Gruppo nella redazione del presente Bilancio ha fatto redigere nuove perizie da valutatori di primario standing, relative al proprio patrimonio immobiliare.

L'analisi dettagliata della movimentazione del valore delle partecipazioni dell'esercizio 2020 è indicata nell'apposita tabella esposta nelle pagine precedenti.

Nella posta *"incrementi"* si evidenziano gli effetti della ricapitalizzazione (mediante conversione di crediti) delle imprese controllate Milano Santa Giulia S.p.A. e Ri: Rental S.r.l. avvenute nel corso del mese di novembre 2021.

La posta *"svalutazioni e ripristini di valore"* negativa per 4,4 milioni di euro riflette i risultati ottenuti a seguito dell'applicazione della metodologia precedentemente descritta in materia di valutazione delle partecipazioni.

Si segnala che per la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. la ripresa di valore (pari a 8 milioni di euro), riflette l'incremento del valore corrente di mercato dell'Area di sviluppo rispetto allo scorso esercizio; tale incremento è riconducibile all'approvazione della Variante urbanistica al PII che ha comportato, tra l'altro, un incremento delle superfici edificabili di circa 50 mila mq.– per informazioni dettagliate si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Le svalutazioni riferite alle partecipazioni delle controllate Risanamento Europa S.r.l. (9,4 milioni di euro) ed Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (2,8 milioni di euro) sono da imputare quasi esclusivamente alla distribuzione di dividendi effettuate a vantaggio del socio.

Crediti finanziari

Sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti finanziari verso imprese controllate	27.398	9.471	17.927
Crediti finanziari verso imprese collegate		189	(189)
TOTALE	**27.398**	**9.660**	**17.738**

I *"crediti finanziari verso imprese controllate"* si riferiscono a finanziamenti fruttiferi erogati alle società controllate e regolati a condizioni di mercato.
Il sensibile incremento è riconducibile ai finanziamenti trasferiti alla controllata Milano Santa Giulia S.p.A. per permetterle, principalmente, di far fronte alle attività di ripristino ambientale sull'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.

I *"crediti finanziari verso imprese collegate"*, relativi alla società Impresol S.r.l. in liquidazione, sono stati ceduti nel corso dell'esercizio alla controllata Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Crediti vari e altre attività non correnti

I "*crediti vari e altre attività non correnti*", che ammontano a euro 114 mila contro gli 83 mila del precedente esercizio, sono composti da depositi cauzionali e imposte chieste a rimborso.

NOTA 4 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

Le attività nette per imposte anticipate sono così composte:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Attività per imposte anticipate	3.532	3.555	(23)
Passività per imposte differite			-
TOTALE	**3.532**	**3.555**	**(23)**

La tabella seguente espone la composizione delle imposte anticipate:

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Accantonamenti per rischi	20		(20)	0
Svalutazioni ed attualizzazioni	1.269		(4)	1.265
Incapienza Rol x oneri finanziari	2.266			2.266
Totale imposte anticipate	**3.555**			**3.532**

I saldi sono sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

L'ammontare complessivo delle attività per imposte anticipate è stato giudicato recuperabile sulla base dei presupposti realizzativi futuri.

NOTA 5 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Il saldo di tale voce, che non si è movimentato nel corso dell'esercizio, è indicato nella tabella seguente::

	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Prodotti finiti e merci	15.847			15.847
Totale	**15.847**	**0**	**0**	**15.847**

Il saldo, che è in linea con il precedente esercizio, si riferisce quasi esclusivamente all'immobile sito a Torri del Quartesolo in provincia di Vicenza; si ricorda che nel secondo semestre del presente esercizio una parte di tale complesso è stata locata alla USSL di Vicenza

ad uso hub vaccinale

Il portafoglio immobiliare classificato all'interno della voce "*prodotti finiti e merci*" è libero da ipoteche e altri vincoli.

Il valore di mercato determinato dalla perizia di un esperto indipendente sull'immobile di Torri del Quartesolo ammonta, al 31 dicembre 2021, a 18,5 milioni di euro contro un valore di carico pari a 15,8 milioni di euro.

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

Livello 1 – se l'attività o passività è quotata in un mercato attivo;
Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione cheutilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;
Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato ma che derivano da fontiinterne all'azienda.

L'immobile di Torri del Quartesolo è classificato nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate per il calcolo del *fair value* fanno riferimento a indicatori (prezzi di vendita, tassi, ecc) di difficile osservabilità sui mercati sia per la peculiarità dell'edificio sia a causa delle caratteristiche/location del fabbricato per il quale non ci sono transazioni omogenee o simili rilevabili sul mercato.

Si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo 3.5 "valutazione patrimonio immobiliare" per gli accorgimenti inerenti la diffusione della pandemia COVID-19.

NOTA 6 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Crediti verso clienti	483	345	138
Crediti verso controllate	2.813	3.699	(885)
Crediti tributari	2.418	1.302	1.116
Crediti verso altri	36	36	(0)
TOTALE	**5.750**	**5.381**	**369**

I "*crediti verso clienti"* sono esposti al netto di un fondo svalutazione crediti di euro 1.285 mila: tali posizioni creditizie sono state allocate al terzo stadio del principio IFRS 9 e 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.

A differenza del precedente esercizio, ll fondo non si è movimentato nel corso del 2021:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo iniziale	1.285	1.299
Accantonamenti dell'esercizio		
Utilizzi dell'esercizio		(14)
Saldo finale	**1.285**	**1.285**

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Non scaduti	112	
Scaduti da meno di 30 giorni	26	
Scaduti da 30 a 60 giorni		
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	345	345
TOTALE	**483**	**345**

I "*crediti verso controllate"* accolgono i saldi dalle stesse trasferiti per le procedure di "IVA di gruppo" e di "Consolidato fiscale" alla Risanamento S.p.A. in qualità di controllante. Sono inoltre ricompresi i crediti dovuti a normali rapporti di natura commerciale di fornitura di prestazioni, sia professionali che di supporto, erogati a normali condizioni di mercato, oltre a riaddebiti di costi sulla base dei contratti infragruppo in essere tra le parti.

La posta *"crediti tributari"* è quasi esclusivamente composta (euro 2.405 mila) da crediti per IVA.

I *"Crediti verso altri"* sono esposti al netto di un fondo svalutazione di euro 103 mila. Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 32 (Rapporti con parti correlate).

NOTA 7 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 4.156 mila (di cui euro 4.129 mila sono relativi a depositi presso parti correlate come indicato nella Nota 32 cui si rimanda).

Si segnala che i conti correnti sono liberi e disponibili.

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

Si ricorda infine che tale posta comprende anche euro 4 mila di cassa.

NOTA 8 - PATRIMONIO NETTO

Come si rileva nel *"Prospetto dei movimenti di patrimonio netto"* 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.

NATURA E DESCRIZIONE	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo degli utilizzi effettuati Coper. perdite	Altro
Capitale	**197.952**			512.038	
Riserve di capitale					
- sovrapprezzo azioni	0	A B		59.519	
- legale	0	B		206	
- avanzo di fusione	0	A B C		56.513	
- futuro aumento di capitale	0	A B		94.900	
- conto capitale	0	A B C		6.343	
Riserve di Utili					
- legale	0	B		10.502	
- avanzo di fusione	0	A B		3.602	
- conto copertura perdite	0	A B		0	
- utili / perdite a nuovo	(63.127)	A B C		0	
Strumenti rappresentativi del PN	0	A B		45.922	
Totale	**134.825**			**789.545**	
Quota non distribuibile			*0*		
Residuo distribuibile			*0*		

A = per aumento di capitale
B = per copertura perdite
C = per distribuzione ai soci

Gli utili di esercizio e/o riserve sono distribuibili non essendo state operate deduzioni extracontabili ai sensi dell'art. 109, 4° comma, lett. b) del TUIR.
In applicazione di quanto previsto dall'art. 172 comma 5 (già art.123 comma 4) del DPR 917/86, che disciplina il passaggio dalla incorporata all'incorporante dei fondi in sospensione

di imposta, prevedendo la ricostituzione di dette poste nel bilancio di quest'ultima, si precisa chenel capitale di Risanamento S.p.A. sono idealmente comprese le seguenti quote di Riserve di rivalutazione già presenti nel Patrimonio netto della Società:

- Riserva di rivalutazione Legge 11.2.1952 n. 74: euro 6.516.227
- Riserva di rivalutazione Legge 2.12.1975 n. 576: euro 2.849.417
- Riserva di rivalutazione Legge 19.3.1983 n. 72: euro 6.787.656
- Riserva di rivalutazione Legge 30.12.1991 n. 413: euro 29.060.697

Pertanto, in caso di riduzione del capitale per esuberanza, la società sarebbe soggetta atassazione secondo le modalità previste dalle singole leggi.

La perdita maturata nell'esercizio, pari a euro 5.280.336 mila, ha ridotto il capitale sociale di oltre un terzo, determinando la fattispecie prevista all'articolo 2446 del codice Civile come descritto nella Relazione al paragrafo 3.12.

Come indicato nel Decreto Legge dell'8 aprile 2020 n° 23, all'articolo 6 comma 4, si inserisce il prospetto che evidenzia la stratificazione temporale delle perdite maturate negli esercizi:

Descrizione	Importo
Capitale Sociale	**197.952**
Perdita anno 2018	(28.658)
Perdita anno 2019	(1.710)
Perdita anno 2020	(32.759)
Perdita anno 2021	(5.280)
Patrimonio Netto	**129.545**

Si segnala che tali perdite sono maturate nel corso dei rispettivi esercizi e sono state portate a nuovo. Nessuna movimentazione è avvenuta nel corso degli esercizi dal 2018 al 2021.

NOTA 9 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Il saldo pari a euro 420.594 mila (di cui 307.790 mila in essere con parti correlate) è così composto:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti verso banche	420.582	382.125	38.457
Passività per locazioni finanziarie	12	33	(22)
TOTALE	**420.594**	**382.158**	**38.436**

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 sui debiti oggetto di moratoria ed a nuove erogazioni a valere sulla tranche B della linea Corporate per 32,3 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 al31 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 31 dicembre 2021, di 42,1 milioni di euro di cui 32,3 milioni ottenuti nel presente esercizio (come anticipato in precedenza).

Le *"passività per locazioni finanziarie"*, pari a 12 mila euro, si riferiscono interamente adebiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all'applicazione del principio contabile IFRS 16.

NOTA 10 – BENEFICI A DIPENDENTI

La movimentazione dell'esercizio è stata la seguente:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo iniziale	2.021	1.803
Accantonamento del periodo	160	147
Utilizzi del periodo	(144)	(9)
Attualizzazione	(15)	80
Saldo finale	**2.022**	**2.021**

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

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Project Unit Credit Cost adottando ipotesi attuariali non dissimili rispetto al 31 dicembre 2020.

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

Ipotesi economico - finanziarie	
Tasso annuo di attualizzazione	1,09%
Tasso annuo di inflazione	1,75%
Tasso annuo di incremento TFR	2,81%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

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

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando (ai fondi di previdenza complementare oppure al "Fondo di Tesoreria" gestito dall'INPS).
Ne deriva, pertanto, che l'obbligazione nei confronti dell'INPS, così come le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari, assumono la natura di "Piani a contribuzione definita", mentre le quote iscritte al fondo TFR mantengono, ai sensi dello IAS 19, la natura di "Piani a benefici definiti".

NOTA 11 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Sono così dettagliati:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176	176	-
Altri fondi	2.055	1.955	100
TOTALE	**2.231**	**2.131**	**100**

La movimentazione intervenuta nell'esercizio è la seguente:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo iniziale	2.131	2.011
Accantonamenti dell'esercizio	100	180
Utilizzi dell'esercizio		(60)
Saldo finale	**2.231**	**2.131**

Tra gli *"altri fondi"* si segnala l'accantonamento di 100 mila euro a fronte di un contenzioso legale in essere.

NOTA 12 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La voce è pari a euro 20 mila contro i 36 mila del precedente esercizio.

NOTA 13 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Il saldo pari a euro 6.844 mila (di cui 6.827 in essere con parti correlate) è così composto:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti finanziari (quota a breve termine)			
Debiti verso banche	927	438	(489)
Passività per locazioni finanziarie	16	57	41
Debiti verso imprese controllate	5.900	18.758	12.857
TOTALE	**6.844**	**19.253**	**12.409**

Il saldo della voce *"debiti verso banche correnti"* indica la quota dei finanziamenti bancari scadente entro i 12 mesi.

Le *"passività per locazioni finanziarie"*, pari a 16 mila euro, si riferiscono a debiti per leasing scadenti entro i 12 mesi connesse all'applicazione del principio contabile IFRS 16.

I "*debiti verso imprese controllate"* si riferiscono a finanziamenti (sotto forma di conti correnti di corrispondenza) contrattualmente regolati alle condizioni di mercato applicate al Gruppo come indicato nella Nota 32. Il saldo si è sensibilmente ridotto rispetto al precedente esercizio a seguito dei dividendi distribuiti da società controllate per un totale di 12 milioni di euro. La liquidazione di tali dividendi è avvenuta mediante accredito sui conti correnti di corrispondenza.

Le garanzie prestate sono indicate nei conti d'ordine (alla Nota 16 cui si rimanda).

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi "I risultati della Capogruppo Risanamento S.p.A." e "Informazioni sugli strumenti finanziari" ai quali si rimanda.
Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l'indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti dagli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti" (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021). che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

SCHEMA CONSOB PER LA RAPPRESENTAZIONE DELLA PFN

(valori in migliaia di euro)					*di cui con parti correlate*
A.	Disponibilità liquide		4		
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		4.152		4.129
C.	Altre attività finanziarie correnti		0		
D.	**LIQUIDITA'**	**(A + B + C)**		**4.156**	
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		6.828		6.828
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente		16		
G.	**INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE**	**(E+F)**		**6.844**	
H.	**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE**	**(G - D)**			**2.688**
I.	Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		420.582		307.790
J.	Strumenti di debito		0		
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti		31		
L.	**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE**	**(I + J + K)**		**420.614**	
M.	**TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO**	**(H + L)**			**423.302**

NOTA 14 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta è pari a euro 146 mila (contro i 156 mila euro al 31 dicembre 2020).

NOTA 15 – DEBITI COMMERCIALI, PER IMPOSTE, VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Si decrementano, nel complesso, di euro 11.741 mila e sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Debiti verso fornitori	(2.986)	(2.536)	(449)
Debiti commerciali	**2.986**	**2.536**	**449**
Verso imprese controllate	(6.744)	(4.471)	(2.273)
Verso parti correlate	(652)	(652)	-
Debiti verso parti correlate	**7.396**	**5.123**	**2.273**
Debiti verso istituti di previdenza	(239)	(246)	7
Altre passività correnti	(1.120)	(1.143)	23
Debiti vari ed altre passività correnti	**1.359**	**1.389**	**(30)**
TOTALE	**11.741**	**9.048**	**2.692**

L'incremento è riconducibile quasi esclusivamente alla voce *"debiti verso imprese controllate"*. Si ricorda che in tale posta confluiscono principalmente i saldi dalle società del Gruppo trasferiti per le procedure di "IVA di gruppo" e di "Consolidato fiscale" alla capogruppo Risanamento in qualità di controllante

NOTA 16 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

A garanzia di passività finanziarie proprie sono state iscritte ipoteche sugli immobili di proprietà di società controllate per 100 milioni di euro (il cui valore di carico è pari a 32,2 milioni di euro.
Inoltre, parte dei finanziamenti erogati sono garantiti, fino alla scadenza, da pegno su azioni di società controllate per un ammontare di euro 19 mila (interamente a favore di parti correlate). Le costituzioni in pegno sono state effettuate con rinuncia al diritto di voto da parte del creditore pignoratizio e quindi senza limitazione sul controllo delle società.

NOTA 17 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. o da terzi ma con Risanamento S.p.A. o altre società del Gruppo in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a euro 199.663 migliaia (contro gli euro 238.163 mila del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- euro 174.663 migliaia (206.606 migliaia nel precedente esercizio) relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia; nell'esercizio si segnala lo scarico parziale di una fidejussione a garanzia delle opere di urbanizzazione per 50,2 milioni e l'emissione di nuove fidejussioni per euro 18,3 milioni di euro a garanzia delle opere di ripristino ambientale iniziate nel secondo semestre del presente esercizio.
- euro 25.000 mila (come nel precedente esercizio) a garanzia di contratti di locazione;
- infine si sono estinte le garanzie a favore dell'Agenzia delle Entrate che nel precedente esercizio ammontavano a euro 6.546 migliaia.

.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato nella presente nota nel punto F - Risk Management (nella sezione Rischi connessi alla diffusione dell'epidemia COVID-19).

NOTA 18 – RICAVI

Il saldo al 31 dicembre 2021 è pari a 1.792 mila euro contro i 2.439 mila euro del precedente esercizio.

Tale voce è composta da ricavi per *"prestazioni di servizi"* per 1.657 mila euro contro i 2.439 mila del 2020; tali ricavi si riferiscono al corrispettivo contrattualmente riconosciuto da società controllate per i servizi tecnici, contabili, finanziari e fiscali resi dalla struttura.
Nel corso del 2021 si sono rilevati anche ricavi per locazioni per euro 135 mila.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 27 "Informativa di settore".

NOTA 19 – ALTRI PROVENTI

Gli "*altri proventi"* sono pari a euro 686 mila contro gli euro 120 mila del precedente esercizio.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 27 "Informativa di settore".

NOTA 20 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020
Spese per manutenzione e gestione immobili	832	880
Commissioni su fidejussioni	21	162
Prestazioni amministrative, societarie e di revisione	1.367	447
Legali e notarili	238	123
Emolumenti amministratori e sindaci	710	814
Assicurazioni	421	372
Servizi societari	198	211
Altri servizi	783	719
TOTALE COSTI PER SERVIZI	**4.571**	**3.728**

Le poste che compongono il saldo sono sostanzialmente in linea con il precedente esercizio ad eccezione dei costi per *"prestazioni amministrative, societarie e di revisione"* il cui

significativo incremento è correlato alle molteplici attività svolte con l'ausilio degli advisor relative alla definizione e rinegoziazione della struttura finanziaria del gruppo anche in considerazione dell'evoluzione del principale asset di sviluppo (area denominata "Milano Santa Giiulia"). ,
Tale voce comprende anche costi verso parti correlate pari a mille euro.

NOTA 21 – COSTI DEL PERSONALE

Sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020
Salari e stipendi	1.802	1.914
Oneri sociali	614	660
Trattamento fine rapporto	160	147
Altri costi	7	9
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	**2.582**	**2.732**

Consistenza del personale

La consistenza delpersonale al 31 dicembre 2021 è composta da 18 unità di cui 4 dirigenti e 14 impiegati e quadri; non ci sono state movimentazioni nel corso dell'esercizio.

NOTA 22 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020
Noleggi	99	90
Altri accantonamenti	100	180
IMU	311	311
IVA indetraibile	14	30
Accordi transattivi	5	865
Altri	77	112
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	**607**	**1.587**

Il sensibile decremento è da imputare principalmente alla voce "accordi transattivi"; nel corso del mese di agosto 2020, infatti, si è definita tombalmente una controversia stragiudiziale inerente alcune poste risalenti all'accordo di ristrutturazione sottoscritto nel 2009.

NOTA 23 – PLUSVALENZE/MINUSVALENZE/SVALUTAZIONI/RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITA' NON RICORRENTI

Sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020
Ripristini di valore di partecipazioni	8.050	5.185
	8.050	**5.185**
Svalutazione partecipazioni	(12.400)	(23.890)
Svalutazione crediti finanziari	(7)	(11)
	(12.407)	**(23.901)**
TOTALE	**(4.357)**	**(18.716)**

I *"ripristini di valore"* e le *"svalutazioni partecipazioni"* sono analiticamente indicati alla Nota 3 cui si rimanda.

NOTA 24 – PROVENTI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020
Dividendi	12.000	-
da partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni	**12.000**	**-**
Interessi intercompany	388	499
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	**388**	**499**
Interessi e commissioni da altri	0	0
proventi diversi dai precedenti	**0**	**0**
TOTALE	**12.388**	**500**

Il sensibile incremento è connesso alla posta *"dividendi"*; infatti si ricorda che sono stati distribuiti, nel corso dell'esercizio, 12 milioni di euro dalle società controllate risanamento Europa S.r.l. e Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Gli *"interessi da controllate"* sono diminuiti rispetto al precedente esercizio principalmente a causa di una minor consistenza media dell'esposizione finanziaria delle controllate. .

NOTA 25 – ONERI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2021	31/12/2020
Interessi su mutui e finanziamenti	7.681	7.143
Interessi passivi su debiti intercompany	201	402
Altri oneri finanziari e commissioni	22	117
TOTALE ONERI FINANZIARI	**7.904**	**7.662**

Si segnala l'incremento della voce "*interessi su mutui e finanziamenti*" correlato alle erogazioni di nuova finanza a valere sulla linea corporate (vedi Nota 9).

Gli *"interessi passivi su debiti intercompany"* si sono ridotti principalmente a seguito della contrazione delle esposizioni medie verso le società controllate (vedi Nota 13)

Gli oneri finanziari verso parti correlate ammontano complessivamente ad un totale di euro 6.157 mila.

NOTA 26 – IMPOSTE

Sono così composte:

	31/12/2021	31/12/2020
Imposte dirette	-	-
Imposte differite	(37)	542
Imposte esercizi precedenti	1	180
TOTALE IMPOSTE	**(36)**	**721**

Non sono state rilevate imposte correnti. Per quanto riguarda le "imposte differite" si rimanda alla Nota 4.

La perdita dell'esercizio rettificata delle riprese in aumento e in diminuzione in ossequio alla normativa fiscale vigente, porta comunque ad un imponibile fiscale negativo. Conseguentemente sia il carico di imposta effettivo sia quello teorico assumono valore pari a zero.

NOTA 27 – INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza all'IFRS 8 si forniscono di seguito gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi.

Al 31 dicembre 2021 le attività della Società sono suddivise sulla base di 2 settori:

Holding - Partecipazioni
Investimenti Immobiliari (Trading)

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella

(valori in migliaia)	Holding - Partecipazioni		Investimenti Immobiliari (Trading)		Ricavi/Costi non allocati		Totale	
	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020
Ricavi	1.657	2.439	135	0	0	0	1.792	2.439
Variazione delle rimanenze	0	0	0	(530)	0	0	0	(530)
Altri proventi	0	0	110	0	576	120	686	120
Valore della Produzione	**1.657**	**2.439**	**245**	**(530)**	**576**	**120**	**2.478**	**2.029**
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi per servizi	0	0	(845)	(736)	(3.726)	(2.992)	(4.571)	(3.728)
Costi del personale	0	0	0	0	(2.582)	(2.732)	(2.582)	(2.732)
Altri costi operativi	0	0	(326)	(334)	(281)	(1.253)	(607)	(1.587)
EBITDA	**1.657**	**2.439**	**(926)**	**(1.600)**	**(6.013)**	**(6.857)**	**(5.282)**	**(6.018)**
Ammortamenti	0	0	0	0	(162)	(142)	(162)	(142)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(4.357)	(18.716)	0	0	0	0	(4.357)	(18.716)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	**(2.700)**	**(16.277)**	**(926)**	**(1.600)**	**(6.175)**	**(6.999)**	**(9.800)**	**(24.876)**
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto							0	0
Proventi/(oneri) finanziari							4.484	(7.162)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO							**(5.316)**	**(32.038)**
Imposte sul reddito del periodo							36	(721)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO							**(5.280)**	**(32.759)**
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita								
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO							**(5.280)**	**(32.759)**

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2021 sono le seguenti:

Attività e Passività di Settore				
(valori in migliaia)	**Holding - Partecipazioni**	**Investimenti Immobiliari (Trading)**	**Importi non allocati**	**Totale**
Attività	**546.169**	**15.896**	**11.075**	**573.141**
Passività	**(81.416)**	**(413)**	**(361.768)**	**(443.597)**

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2020 erano le seguenti:

Attività e Passività di Settore				
(valori in migliaia)	**Holding - Partecipazioni**	**Investimenti Immobiliari (Trading)**	**Importi non allocati**	**Totale**
Attività	**526.567**	**15.895**	**7.166**	**549.628**
Passività	**(90.897)**	**(437)**	**(323.470)**	**(414.804)**

NOTA 28 - RENDICONTO FINANZIARIO

Il rendiconto finanziario evidenzia separatamente i flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio, di investimento e di finanziamento.

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

1. flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentatida Risanamento S.p.A. utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
2. flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
3. flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

Vengono esaminate di seguito le principali variazioni del periodo, specificando le note alle quali si rinvia:

a) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 3;
b) la variazione del periodo è illustrata alle Note 10 e 11;
c) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 4;
d) la variazione del periodo è illustrata alla Nota 6, 14 e 15;
e) trattasi di acquisti di "altri beni" – Nota 2;
f) trattasi di acquisti di licenze software – Nota 1;
g) la variazione del periodo è illustrata alle Note 3 e 12;
h) la variazione del periodo è illustrata alle Note 9 e 13.

NOTA 29 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità si sostanzia nel rischio che le risorse finanziarie di cui la Società può disporre possano non essere sufficienti a coprire tutti gli impegni di pagamento, derivanti sia dalla gestione caratteristica sia da quella finanziaria.

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie al 31 dicembre 2021, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(5.257)	(779)	(4.109)	(221)	(148)		
Passività finanziarie	(432.034)		(619)	(6)	(431.409)		
Totale esposizione al 31 dicembre 2021	(437.291)	(779)	(4.728)	(227)	(431.557)	-	

	Totale cash flow	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(4.851)	(778)	(3.249)	(616)	(208)		
Passività finanziarie	(398.633)		(320)			(398.313)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2020	(403.484)	(778)	(3.569)	(616)	(208)	(398.313)	

Il prospetto "rischio di liquidità" è stato redatto, nella riga afferente le "passività finanziarie", tenendo conto dell'"Accordo di Moratoria" sottoscritto in data 11 luglio 2018 e divenuto efficace in data 20 luglio 2018.

Rischio di mercato

L'esposizione della Società ai rischi di mercato è riconducibile esclusivamente al rischio di tasso di interesse derivante dai finanziamenti a tasso variabile accesi; tale rischio, ancorché molto ridotto rispetto ai precedenti esercizi, si identifica nella variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbe determinare maggiori costi per l'azienda.

Di seguito è riportata, in forma tabellare, l'analisi di sensitività relativa ai possibili impatti sull'utile ante imposte (a causa sia delle variazioni del *fair value* delle attività e delle passività finanziarie, sia dei maggiori/minori interessi finanziari attivi/passivi) e sul patrimonio netto della Società (a causa di variazioni del *fair value* degli strumenti derivati in *cash flow hedge*), derivante da ragionevoli variazioni (shock positivo dell'1% e negativo dello 0,5%) del tasso di interesse mantenendo fisse tutte le altre variabili.

Rischio di tasso - Esposizione e sensitivity analysis	Esposizione	CE - Shock up	CE - Shock down	PN - Shock up	PN - Shock down
Attività fruttifere di interessi					
Passività finanziarie a tasso variabile (cash flow sensitivity)	(19.692)	(90)			
Strumenti derivati trattati in hedge accounting					
- fair value					
- cash flow					
Strumenti derivati non trattati in hedge accounting					
- fair value					
- cash flow					
Totale	**(19.692)**	**(90)**	**-**	**-**	**-**

L'analisi evidenzia come a fronte di un ipotetico incremento dell'1% dei tassi di interesse si avrebbe un incremento degli oneri finanziari di euro 90 mila.

Con uno shock down dello 0,5% dei tassi di interesse gli oneri finanziari non subirebbero alcun decremento.

La Società non presenta esposizione al rischio di cambio.

NOTA 30 – CLASSIFICAZIONE E FAIR VALUE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI (IFRS 7)

Di seguito la classificazione di attività e passività finanziarie così come richiesta dall'IFRS 7, con indicazione separata del fair value.

31-dic-21	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
Crediti finanziari verso imprese colleg. e controll.	27.398		27.398		27.398
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	68			68	68
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	4.156		4.156		4.156
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	5.750		5.750		5.750
Totale attività finanziarie	**37.372**	**-**	**37.304**	**68**	**37.372**
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti		11.740	11.740		11.740
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)					
Passività finanziarie		427.437	6.844	420.593	415.518
Totale passività finanziarie	**-**	**439.177**	**18.584**	**420.593**	**427.258**

31-dic-20	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
Crediti finanziari verso imprese colleg. e controll.	9.660		9.660		9.660
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	53			53	53
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.502		1.502		1.502
Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti	5.381		5.381		5.381
Totale attività finanziarie	**16.596**	**-**	**16.543**	**53**	**16.596**
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività correnti		9.048	9.048		9.048
Altre passività non correnti (depositi cauzionali)					
Passività finanziarie		401.411	19.253	382.158	380.895
Totale passività finanziarie	**-**	**410.459**	**28.301**	**382.158**	**389.943**

In relazione agli strumenti finanziari rilevati al fair value, il principio IFRS, in seguito all'emendamento emesso dallo IASB nel marzo 2009, richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività dei dati di input utilizzati nella valutazione. In particolare, l'emendamento definisce tre livelli di *fair value:*

Livello 1 – se lo strumento finanziario è quotato in un mercato attivo;
Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni dello strumento stesso
Livello 3 – se il fair value è calcolato sulla base di tecniche di valutazione che prendono a riferimento parametri non osservabili sul mercato.

Non vi sono al 31 dicembre 2021 attività o passività finanziarie valutate al *fair value.*

NOTA 31 – CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Ai sensi dell'art. 149-duodieces del Regolamento Emittenti Consob i corrispettivi di revisione contabile e dei servizi diversi dalla revisione contabile riconosciuti alla Società EY S.p.A.
Gli importi indicati nella tabella sono esposti al netto delle spese e del contributo Consob.

Servizio	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Importo
Revisione	EY (1)	Capogruppo	170
	KPMG		1
Altri servizi (2)	EY	Capogruppo	13
			184

(1): In tale posta sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti aifini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A.

(2): In tale posta sono contenuti gli altri servizi svolti in ottemperanza di leggi o regolamenti.

Per i compensi pertinenti alle società del Gruppo si rimanda alle informazioni fornite nell'omonima sezione della Nota al Bilancio Consolidato.

NOTA 32 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e correlate. Per completezza si segnala come tali importi siano esposti al netto delle svalutazioni apportate nonché delle rinunce a crediti effettuate dalla Società per ricapitalizzare alcune Controllate, come dettagliatamente indicato nella Nota 3.
Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e correlate:

31/12/2021
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	27.398		2.813		(5.900)	(6.744)
Società Collegate						
Società Correlate (Istituti di credito)		4.129	10	(307.790)	(927)	(652)
Altre società Correlate						
Totale	27.398	4.129	2.823	(307.790)	(6.828)	(7.396)

31/12/2020
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti Finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	9.471		3.699		(18.758)	(4.471)
Società Collegate	189					
Società Correlate (Istituti di credito)		1.473	10	(271.255)	(438)	(340)
Altre società Correlate						(312)
Totale	9.661	1.473	3.709	(271.255)	(19.196)	(5.123)

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

31/12/2021
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.657			388	(200)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1)		(5.956)
Altre società Correlate					
Totale	1.657		(1)	388	(6.156)

31/12/2020
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	2.439			499	(402)
Società Correlate (Istituti di credito)			(81)		(5.211)
Altre società Correlate					
Totale	2.439		(81)	499	(5.613)

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

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

Per quanto riguarda le informazioni relative alla natura dell'attività dell'impresa e agli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, si rinvia al contenuto della Relazione sulla gestione.

per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
(Dott. Claudio Calabi)

Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Claudio Calabi, in qualità di Presidente, e Silvio Di Loreto, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, di Risanamento S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58:

   - L'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
   - L'effettiva applicazione

   delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2021.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021:
   a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
   b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili
   c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente, tenuto conto delle informazioni acquisite nell'odierno Consiglio di Amministrazione in merito alle azioni intraprese e dettagliatamente descritte nella Relazione sulla gestione intese a mantenere l'equilibrio economico e finanziario.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Milano, 2 febbraio 2022

Il Presidente

(Claudio Calabi)

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

(Silvio Di Loreto)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

SUL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021

DI RISANAMENTO S.P.A.,

REDATTA AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/1998 E DELL'ART. 2429 COMMA 2 C.C.

Signori Azionisti,

il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 2, c.c., riferisce all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio chiuso il 31 dicembre 2021, sull'attività di vigilanza svolta nel corso del detto esercizio.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021, corredato del prospetto dei Movimenti del Patrimonio netto e del Rendiconto finanziario, evidenzia la perdita netta di euro 5,3 milioni a fronte della perdita di euro 32,8 milioni dello scorso esercizio.
Il bilancio di Risanamento è stato redatto in base ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente alle interpretazioni dell'IFRIC e del precedente SIC ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9, comma 3, del D. Lgs. n. 38/2005.

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio in esame ha svolto l'attività di vigilanza nel rispetto delle previsioni di legge e in osservanza dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e delle raccomandazioni CONSOB in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale, nella sua attuale composizione, è stato nominato dall'assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2019 per il triennio 2019-2021. Con l'approvazione del presente bilancio viene, quindi, a scadere. Il Collegio ringrazia per la fiducia accordata.

Il Collegio Sindacale ha verificato la propria adeguatezza in termini di funzionamento e composizione, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e dell'attività svolta dalla Società, accertando l'idoneità dei propri componenti a svolgere le funzioni in termini di sussistenza dei requisiti di professionalità e onorabilità, di disponibilità di tempo e di indipendenza.

Si ricorda che, a seguito dell'emanazione del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge anche le funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile.

Il Collegio sindacale non ha compiti di controllo contabile. L' assemblea del 19 aprile 2021 ha affidato l'incarico della revisione legale per il novennio 2021-2029 alla società EY S.p.A., previa risoluzione consensuale anticipata del mandato conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A..

Al riguardo il Collegio Sindacale ha emesso in data 26 febbraio 2021 il proprio parere sulla risoluzione consensuale e la propria raccomandazione per il conferimento del nuovo incarico.

Risanamento S.p.A., in quanto holding del Gruppo Risanamento, redige anche il bilancio consolidato. Poiché il revisore legale della Società capogruppo assume rilievo quale revisore principale del Gruppo Risanamento, l'incarico di revisione contabile è stato conferito a EY S.p.A. anche dalle principali Società ricomprese nel Gruppo, la maggior parte delle quali, quindi, è soggetta alla revisione legale dei conti da parte di EY, di portata differenziata in ragione della loro significatività.

Il Collegio ricorda che Intesa Sanpaolo S.p.A. risulta essere l'azionista di riferimento con il 48,88% dei diritti di voto e, pertanto, ricorrendo i presupposti previsti dall'IFRS 10 per il controllo, Risanamento S.p.A. permane nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A..

La Società, peraltro, non ha ricevuto indirizzi gestionali tali da dar luogo all'applicazione dell'art. 2497 e seguenti c.c. e non risulta, quindi, sottoposta all'altrui direzione e coordinamento.

Il Collegio sindacale con riferimento alle attività svolte nel corso dell'esercizio – anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione DEM/l025564 del 6 aprile 2001 e successive modificazioni e integrazioni ("Comunicazione sui contenuti della relazione del collegio sindacale all'assemblea di cui agli artt. 2429, comma 3, del cod. civ. e 153, comma 1, del D.Lgs.58/98 - Scheda riepilogativa dell'attività di controllo svolta dai collegi sindacali") - riferisce quanto segue.

1. Sulla base delle informazioni ricevute e delle apposite analisi condotte abbiamo accertato la conformità alla legge, allo statuto sociale e ai principi di corretta amministrazione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Abbiamo verificato che tali operazioni non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della Società.

2. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato nel corso dell'esercizio 2021 e successivamente alla chiusura dello stesso operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate (incluse società del Gruppo), anche ai sensi delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con

Comunicazione n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 ("Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'art. 116 del TUF - Richieste ai sensi dell'art 114, comma 5, del D.Lgs. 58/98").

Con riferimento alle operazioni di natura ordinaria poste in essere con società del Gruppo e con parti correlate (descritte dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, cui si rimanda anche per quanto attiene la natura delle operazioni poste in essere e per i criteri di determinazione dei corrispettivi ad essa afferenti), queste risultano congrue e rispondenti all'interesse della Società.

Il Collegio dà atto che in relazione a quanto disposto dall'art. 2391- bis del Codice Civile ed in recepimento delle disposizioni di cui al Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni — "Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate", la Società si è dotata di una procedura in materia di operazioni con parti correlate, Il Consiglio ha istituito, sin dal 25 novembre 2010, un apposito Comitato all'interno del Consiglio di Amministrazione ed ha adottato una procedura per la disciplina delle operazioni con Parti Correlate che definisce le operazioni di maggior rilevanza che devono essere preventivamente approvate dal Consiglio di Amministrazione, con il parere motivato e vincolante del Comitato Operazioni Parti Correlate.

In data 10 giugno 2021, il Consiglio, previo parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate, ha approvato la nuova procedura per le operazioni con Parti Correlate che contiene gli adeguamenti previsti dalla Delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2020.

Il Collegio Sindacale valuta complessivamente adeguate le informazioni rese dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa in ordine alle operazioni poste in essere nell'esercizio.

3. La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A. ha rilasciato, in data odierna, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 di Risanamento S.p.A. in cui attesta che "*il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38*" e che "*la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti*

proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge."

Si dà evidenza che la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso nella propria relazione un richiamo di informativa alle note al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, nella parte relativa alla continuità aziendale avente ad oggetto l'indicazione degli Amministratori circa la presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere significativi dubbi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento nonché gli elementi considerati ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale.

A tale riguardo, la società incaricata della revisione legale dei conti, dopo aver elencato le procedure di revisione effettuate ai fini della raccolta degli elementi probativi sufficienti per l'appropriato utilizzo del criterio della continuità aziendale, ha affermato che il suo giudizio "*non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto*".

Sempre in data odierna, la società incaricata della revisione legale dei conti ha altresì rilasciato, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 del Gruppo Risanamento in cui attesta che "*il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38*" e che "*la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge*". Anche nella relazione al bilancio consolidato la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso un richiamo di informativa nei medesimi termini di quanto indicato nella propria relazione al bilancio separato.

4. Nel corso dell'esercizio 2021 non è stata presentata al Collegio Sindacale alcuna denuncia ex art. 2408 cod. civ..

5. Il Collegio Sindacale non ha conoscenza di esposti di cui fare menzione all'Assemblea.

6. Il Collegio Sindacale, nel suo ruolo di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione legale, nel corso dell'esercizio 2021 ha:

   a) verificato e monitorato l'indipendenza della Società di Revisione, a norma dell'art.19, co. 1, lett. e) del D.Lgs. 39/2010, come modificato dal D.Lgs.135/2016;

   b) esaminato la relazione di trasparenza e la relazione aggiuntiva, redatte dalla Società di Revisione in osservanza dei criteri di cui al Reg. UE 537/2014, rilevando che, sulla base delle informazioni acquisite, non sono emersi aspetti critici in relazione all'indipendenza della Società di Revisione;

   c) ricevuto esplicita conferma dalla Società di Revisione circa la sussistenza del requisito dell'indipendenza da parte della stessa. La dichiarazione relativa all'indipendenza per il periodo dall'1 gennaio 2021 al momento del rilascio della relazione è stata inclusa, ai sensi dell'art. 11, co. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014, nella suddetta relazione aggiuntiva;

   d) ha preso atto che dalle relazioni emesse dalla Società di revisione non emergono carenze significative del sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e del sistema contabile della Società;

   e) discusso con la Società di revisione dei rischi per la sua indipendenza e delle misure adottate per mitigarli, ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. b) del Reg. UE 537/2014.
   I corrispettivi di competenza dell'esercizio per la revisione contabile e per i servizi diversi riconosciuti da Risanamento S.p.A. alla società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A., unitamente ai compensi relativi a servizi di revisione e non riconosciuti dalle altre società del Gruppo, sono elencati nel prospetto di seguito riportato:

SERVIZIO		DESTINATARIO	IMPORTO
Revisione	EY S.p.A.	Capogruppo (1)	170
		Controllate	40
	KPMG S.p.A.	Capogruppo (1)	1
		Controllate	2
Altri servizi (2)	EY S.p.A.	Capogruppo	13
			226

In particolare al punto (1) della tabella sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A., mentre al punto (2) sono contenuti gli altri servizi svolti in ottemperanza di leggi o regolamenti.
Tenuto conto della natura degli incarichi conferiti e dei relativi compensi corrisposti a EY S.p.A. da parte di Risanamento S.p.A. e delle società del Gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in tema di indipendenza di EY S.p.A..

7. Secondo quanto riportato dagli Amministratori nel prospetto redatto ai sensi dell'art, 149-duodecies del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", cd. "Regolamento Emittenti") e secondo quanto riferito da EY S.p.A. il Collegio non è a conoscenza di incarichi di qualsiasi natura a soggetti legati a EY S.p.A. da rapporti continuativi conferiti da Risanamento o da altre società controllate del Gruppo, salvo quanto riportato al punto 6 che precede.

8. Nell'ambito delle sue funzioni, il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni dell'Assemblea degli Azionisti e del Consiglio di Amministrazione, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento degli organi societari nonché il rispetto dei principi della corretta amministrazione.
Come evidenziato dagli Amministratori nella Relazione annuale sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari, nel corso del 2021 il Consiglio di Amministrazione si è riunito 15 volte; il Comitato Controllo e Rischi si è riunito 5 volte, il Comitato per le Remunerazioni ha svolto 2 incontri e il Comitato Operazioni Parti Correlate si è riunito 2 volte.
Il Collegio sindacale, nel medesimo anno, si è riunito 7 volte ed ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione nonché a quelle del Comitato Controllo e Rischi.

   Ha espresso i pareri richiesti in merito all'approvazione delle proposte formulate dal Comitato Remunerazione riferite ai compensi riconosciuti al Presidente ed al Vicepresidente per l'esercizio delle rispettive deleghe.

9. Il Collegio Sindacale ha preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle funzioni aziendali, incontri con il Responsabile di *Internal*

Audit e con il Comitato Controllo e Rischi, nonché con i responsabili della Società incaricata della revisione legale dei conti ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti.
Nel corso delle riunioni consiliari, sono stati adempiuti gli obblighi di informativa periodica al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale previsti agli artt. 2381 cod. civ, e 150 D.Lgs. 58/1998.

10. Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento tramite l'acquisizione di informazioni dai Responsabili delle competenti funzioni aziendali, incontri e scambi di informazioni con la Società incaricata della revisione legale dei conti, nonché mediante ripetuti scambi di informazioni con i Collegi Sindacali delle società controllate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.
    Con particolare riguardo ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs. 231/2001, il Collegio Sindacale riferisce che l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001, istituito sin dal 30 novembre 2006, nella sua attuale composizione è stato nominato dal Consiglio di amministrazione del 22 aprile 2022 e verrà a scadere con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023. Il predetto Organismo di Vigilanza ha garantito un'adeguata informativa, sulle attività svolte nel corso dell'esercizio 2021, senza segnalare fatti o situazioni che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.

11. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, nonché, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ai sensi dell'art. 19, co. 1, lett. b), D.Lgs. 39/2010, sull'efficacia del sistema di controllo interno e di revisione interna. L'attività di vigilanza è stata condotta attraverso (i) le informazioni ricevute in occasione degli incontri periodici intercorsi con il Responsabile di *Internal Audit*; (ii) i flussi informativi dal Comitato Controllo e Rischi (e, in particolare, mediante l'esame della Relazione sull'attività svolta, nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi); (iii) le informazioni fornite dall'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001, con particolare riguardo a quelle riportate nei relativi documenti di informativa periodica; (iv) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A.; (v) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, mediante ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale fa presente che la Società (i) opera in conformità alle previsioni introdotte dalla Legge 262/2005, avendo nominato il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e avendo adottato le relative linee guida operative; (ii) ha istituito la funzione di *Internal Audit*, priva di legami di dipendenza dalle funzioni operative, che è impegnata nell'individuare eventuali criticità del sistema di controllo interno, riferendone prontamente al Comitato Controllo e Rischi.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione del 22 aprile 2021 ha riconfermato alla funzione di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari il Dott. Silvio Di Loreto, dirigente della società con funzioni di responsabile in area amministrativa. In occasione della nomina, il Collegio Sindacale ha espresso per iscritto il proprio parere positivo, dopo aver verificato i requisiti di professionalità del Dirigente Preposto nonché i requisiti previsti dall'art. 147 *quinquies* del T.U.F.

Inoltre, come anche riportato nella Relazione sul Governo Societario, "*al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo status di società quotata e le dinamiche di business le impongono, la Società ha adottato un modello di gestione integrata dei rischi che si ispira a standard riconosciuti a livello internazionale in ambito di Enterprise Risk Management (ERM). Tale modello "ERM" è diretto a supportare l'Alta Direzione nell'individuazione dei principali rischi aziendali e delle modalità attraverso cui essi sono gestiti, nonché a definire le modalità attraverso cui organizzare il sistema dei presidi a tutela dei suddetti rischi*".

L'analisi circa l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno, nonché la corretta gestione dei rischi è stata condotta avuto riguardo al contesto operativo della società. Il Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2021 si è concentrato, in via prioritaria, sulla valorizzazione dell'iniziativa di sviluppo di Milano Santa Giulia, in attuazione delle Linee Guida Strategiche confermate il 3 febbraio 2021.

Le analisi del profilo di rischio suddette vengono portate avanti con l'ausilio dell'*Internal Audit* e si inseriscono nel processo di costante implementazione ed aggiornamento del sistema di controllo interno da sempre raccomandato dal Collegio Sindacale. Per quanto sopra, anche alla luce dell'attività di vigilanza svolta e tenuto anche conto della valutazione di adeguatezza del sistema di controllo interno formulata dal Consiglio di Amministrazione e dal Comitato Controllo e Rischi, nonché dei risultati delle attività della funzione di *Internal Audit*, il Collegio Sindacale segnala, per quanto di propria competenza, che non sono emersi elementi tali da far

dubitare dell'adeguatezza e dell'efficacia del sistema di controllo interno complessivamente inteso.

12. Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: (*i*) le informazioni acquisite nel corso degli incontri intercorsi con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nonché mediante l'esame delle attestazioni da questi rilasciate congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 154-bis, co. 5, D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", ed. "Regolamento Emittenti"); (ii) l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti; (iii) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A.; (iv) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, nel corso dei ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

    Il Collegio Sindacale ha altresì preso atto che la Relazione finanziaria annuale è stata redatta e messa a disposizione nel formato elettronico adottato con il Regolamento Delegato della Commissione Europea n. 815/2019 ("Regolamento ESEF"), che si articola in due sottosistemi:
    - il linguaggio XHTML, cioè il linguaggio generale di redazione dell'intera relazione;
    - il linguaggio XBRL, cioè il linguaggio per la marcatura di specifiche informazioni contenute nel consolidato.

    La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A, nella propria Relazione ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, attesta che "*il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato" (UE) 2019/815.*

    Il Collegio, alla luce dell'attività di vigilanza svolta, ritiene, per quanto di propria competenza, che il sistema amministrativo-contabile sia sostanzialmente adeguato e affidabile ai fini della corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

    Con particolare riferimento all'attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria, il Collegio Sindacale, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dà atto che la Società incaricata della revisione legale dei conti, nella relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Reg. UE 537/2014 e nell'ambito degli scambi di informazioni, ha comunicato al

Collegio Sindacale che le verifiche svolte sul sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria non hanno individuato carenze significative.

13. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell'art. 114, co. 2, D.Lgs. 58/1998, ritenendole idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.

14. Nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale ha incontrato periodicamente gli esponenti della Società incaricata della revisione legale dei conti al fine di scambiare con gli stessi i dati e le informazioni rilevanti ai sensi dell'art. 150, co. 3, D.Lgs. 58/1998. Inoltre, per quanto concerne il dovere di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali e consolidati, di cui all'art. 19, co. 1, lett. c), D.Lgs. 39/2010 come modificato dal Reg. UE 537/2014, il Collegio Sindacale, tenuto anche conto delle interpretazioni fornite dai più autorevoli organismi rappresentativi delle professioni contabili e delle imprese quotate, in coerenza con quanto già effettuato nel corso dei precedenti esercizi, ha adempiuto a tale dovere di vigilanza, richiedendo alla Società incaricata della revisione legale dei conti, nell'ambito degli incontri intercorsi, di illustrare l'approccio di revisione adottato, i fondamentali aspetti del proprio piano di lavoro, nonché le principali evidenze riscontrate nelle verifiche svolte.
    Sulla base delle informazioni ricevute dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, non sono emersi fatti, circostanze o irregolarità che debbano essere segnalati nella presente Relazione.

15. La Società, secondo quanto indicato dagli Amministratori nella Relazione sul Governo Societario, aderisce al Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria (il "Codice di Corporate Governance").

    Il sistema di governo societario adottato dalla Società risulta dettagliatamente descritto nella Relazione sul Governo Societario per l'esercizio 2021.

    Il Consiglio di amministrazione della Società è stato nominato dall'Assemblea in data 19 aprile 2021. Esso si compone di cinque membri, dei quali due amministratori esecutivi e tre amministratori non esecutivi e rispetta le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di equilibrio tra i generi.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento che il Consiglio di Amministrazione si è dato per valutare l'indipendenza dei propri consiglieri.

Con riguardo ai componenti del Collegio Sindacale, si dà atto che lo stesso ha verificato il rispetto del limite di cumulo degli incarichi previsto dall'art. 144-*terdecies* del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", ed. "Regolamento Emittenti").

Inoltre, il Collegio fa presente che, come riportato sempre nella Relazione sul Governo Societario, la Società ha da tempo adottato un codice di comportamento che disciplina la procedura organizzativa in materia di *internal dealing* (ex art. 114, comma 7, D.Lgs. 58/1998), e il codice di comportamento che disciplina la procedura organizzativa diretta ad identificare i soggetti rilevanti, a determinare le modalità di comunicazione agli stessi dell'avvenuta loro identificazione ed a disciplinare i connessi obblighi informativi nei confronti della Società e del mercato.

Infine, si fa presente che il Consiglio di Amministrazione in data 3 maggio 2021 ha istituito al proprio interno il Comitato Sostenibilità con ruoli propositivi e consultivi per la supervisione delle questioni di sostenibilità connesse all'esercizio dell'attività dell'impresa. Con riferimento alle tematiche di sostenibilità esso ha anche un ruolo propositivo, concorrendo ad assicurare un miglior presidio dei rischi di sostenibilità.

Dall'attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio Sindacale non sono emersi fatti significativi suscettibili di menzione nella presente Relazione.

Con riguardo alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n.254/2016, con cui è stata attuata nel nostro ordinamento la direttiva 2014/95/UE, il Collegio Sindacale segnala che il Consiglio di Amministrazione ha accertato che Risanamento S.p.A, sia a livello individuale che consolidato, non possiede le caratteristiche dimensionali che la possano qualificare come impresa di grande dimensione e che non risulta, pertanto, allo stato soggetta a tali obblighi di comunicazione.

Il Collegio ricorda di seguito le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio 2021:

- In data 17 maggio 2021 Regione Lombardia e Comune di Milano, unitamente a Milano Santa Giulia S.p.A. e Esselunga S.p.A. hanno sottoscritto l'Atto integrativo dell'Accordo di Programma Montecity-Rogoredo. L'Accordo è stato ratificato dal Consiglio Comunale di Milano in data 27 maggio 2021 e definitivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale pubblicato sul BURL il 17 giugno 2021. Tale pubblicazione costituisce l'atto di approvazione definitivo della Variante urbanistica del Piano Integrato di Intervento.
- In data 12 luglio 2021 la Regione Lombardia ha emesso il Decreto con il quale è stata pronunciata la compatibilità ambientale della Variante. Si è, pertanto concluso il PAUR (Procedimento Autorizzativo Unico Regionale) e si è, ora, in attesa, a breve, della firma della Convenzione per la Variante.
- In data 3 agosto 2021 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto un accordo vincolante con EVD Milano S.r.l., società facente parte del gruppo CTS Eventim quotato alla Borsa di Francoforte, per la realizzazione e la gestione dell'arena destinata ad ospitare le Olimpiadi Invernali 2026.
- Nel mese di giugno a seguito di una gara d'appalto internazionale la controllata 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 16 milioni di euro relativi alle attività di c.d. "riempimento" (ovvero non opere relative alla bonifica ma opere propedeutiche alla realizzazione degli edifici). 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. 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 operative di scavo che proseguono ininterrottamente sotto la sorveglianza degli Enti preposti
- In data 29-30 ottobre Risanamento e la controllata MSG hanno sottoscritto con Lendlease MSG North S.r.l. e Lendlease Europe Holdings Limited una lettera modificativa del PDA firmato nel 2017 per posticipare il termine di avveramento delle condizioni sospensive al 15 febbraio 2022. Come reso noto dal comunicato al mercato del 16 febbraio 2022, Lendlease ha esercitato nei termini il diritto di prorogare al 31 marzo 2022 il detto termine relativo all'avveramento delle condizioni sospensive concernenti (i) la variante al Masterplan e la sottoscrizione della relativa Convenzione

Urbanistica e (ii) il term-sheet vincolante relativo al finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali.

Per le rimanenti informazioni sui principali eventi che hanno interessato la Società nel corso del 2021 si rimanda all'esposizione analitica contenuta nella Relazione sulla gestione del bilancio consolidato e del bilancio di esercizio.

Il Collegio Sindacale fa presente che il Consiglio di Amministrazione ha proposto, anche per questo esercizio, nella parte della Relazione sulla gestione relativa all'analisi dei fattori di rischio che potrebbero influenzare la situazione patrimoniale ed economico-finanziaria del Gruppo, una riflessione sugli effetti della pandemia da COVID-19 precisando che *"gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo di medio/lungo periodo*". Al riguardo, il Consiglio sottolinea come, pur non potendosi prevedere l'evoluzione della pandemia, il completamento della procedura urbanistica e la realizzazione delle opere avverrà in tempi non prossimi e, quindi, il raffronto con il mercato sarà a condizioni differenti dalle attuali e auspicabilmente migliori.

Ed ancora, nonostante la situazione attuale legata agli effetti dell'epidemia in corso costituiscano oggettivi elementi di preoccupazione per la crescita globale, "*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*" con la conseguenza che non inducono a modificare le conclusioni circa la capacità di mantenere una situazione di equilibrio finanziario.

Sulla base di quanto sopra menzionato, il Collegio segnala che il bilancio separato di Risanamento S.p.A, nonché il bilancio consolidato del Gruppo, secondo le valutazioni espresse dagli Amministratori nella propria Relazione sulla Gestione, sono stati redatti con criteri di funzionamento. In particolare, nella predetta Relazione si legge che "*Considerato il quadro sopra rappresentato ed i fattori di rischio di cui si è dato ampia disamina nella sezione Risk Management della presente Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento* [n.d.r. dei predetti rischi], *gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Esercizio 2021 pur in presenza dell'incertezza significativa – che può far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività sulla base del presupposto della continuità aziendale - connessa ad un presupposto non di autonomo e diretto controllo della Società e rappresentata dal rischio di mancata sottoscrizione nei tempi previsti ed auspicati dei contratti di Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture (che peraltro rappresenterebbe l'avveramento*

definitivo delle condizioni sospensive previste per la erogazione della seconda tranche del finanziamento corporate così come pattuito tra le parti). Si evidenzia infatti che al 31 dicembre la linea corporate – nonostante il mancato avveramento della predetta condizione sospensiva) è stata quasi interamente utilizzata (58,1 milioni di euro a fronte dei 62 milioni di euro concessi) e che la sottoscrizione dei precitati finanziamenti e le relative erogazioni consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie a valere sulla linea corporate (revolving) da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal gruppo. Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, ovvero in assenza nei tempi attualmente previsti della sottoscrizione dei contratti di finanziamento Bonifiche e Infrastrutture, la società potrà comunque contare sul supporto finanziario da parte di IntesaSanpaolo, in coerenza con il piano di liquidità sviluppato assumendo tale ipotesi, atto a consentire alle società del Gruppo Risanamento di soddisfare, per il tempo strettamente necessario alla definizione dei precitati contratti di finanziamento, i fabbisogni finanziari che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi Corporate e quelli inerenti il contratto di bonifica. A tal riguardo si ricorda che l'istituto di credito coinvolto (IntesaSanpaolo) ..... ha fornito e ribadito indicazioni formali positive in relazione al sopra indicato supporto finanziario da effettuarsi in qualità di socio e nelle forme da definire".

* * * *

In conclusione, il Collegio Sindacale - preso atto del progetto di bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, che chiude con il risultato di periodo negativo per euro 5.280.336, nonché delle risultanze del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, tenuto conto di tutto quanto osservato nella presente Relazione - non ha obiezioni da formulare in merito all'approvazione del progetto di bilancio.

Signori Azionisti,

la perdita d'esercizio evidenziata dal Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2021 di Risanamento Spa di euro 5.280.336 unitamente alle perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo, comportano una riduzione del capitale sociale ad euro 129.544.022, ovvero in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile. Siete, pertanto, invitati, ad eventualmente assumere i provvedimenti previsti dal suddetto disposto di legge. Il Collegio Sindacale,

al riguardo, formulerà, nei tempi previsti dalla normativa, le proprie osservazioni alla Relazione Illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del medesimo articolo e dell'art. 74 del Regolamento Emittenti.

Milano, 30 marzo 2022

IL COLLEGIO SINDACALE

dott. Salvatore Spiniello – Presidente

dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo

dott. Riccardo Previtali– Sindaco Effettivo

Risanamento S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell' art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell' art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

EY S.p.A.
Via Meravigli, 12
20123 Milano

Tel: +39 02 722121
Fax: +39 02 722122037
ey.com

Building a better working world

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell' art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Risanamento S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio d'esercizio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Risanamento S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Incertezza significativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "L – Continuità aziendale" delle note al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, in cui gli Amministratori indicano la presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere significativi dubbi sulla capacità della Risanamento S.p.A. di continuare ad operare come un'entità in funzionamento nonché gli elementi considerati ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

A causa della rilevanza di quanto indicato in precedenza, abbiamo ritenuto che la valutazione dell'appropriato utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile.

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 – 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 – 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.525.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998
Iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 16/7/1997

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Le principali procedure svolte in risposta a tale aspetto chiave sono state le seguenti:

- Discussione con la Direzione aziendale sulla valutazione da questa effettuata in merito alla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento con particolare riferimento all'incertezza significativa individuata ed alla considerazione dei fattori attenuanti
- L'analisi delle previsioni di cassa predisposte dalla Direzione aziendale rispetto ai fabbisogni finanziari previsti sia a supporto dell'operatività della Società e del Gruppo sia all'esecuzione delle opere di bonifica ed infrastrutturali previste nel breve termine dal progetto di sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia
- L'analisi dei principali eventi occorsi nell'anno relativamente ai progetti ed alle strategie di sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia
- L'analisi della corrispondenza intercorsa con gli azionisti e creditori della Risanamento S.p.A. in cui sono ribadite indicazioni formali positive in relazione al necessario supporto finanziario da effettuarsi in qualità di socio e nelle forme da definire rispetto ai fabbisogni finanziari evidenziati nelle previsioni di cassa predisposte dalla direzione
- Verifica dell'adeguatezza dell'informativa sulle principali circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, nonché dei fattori attenuanti considerati dalla direzione ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto.

Altri Aspetti

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 24 marzo 2021 ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposta di revisione
Valutazione delle partecipazioni in imprese controllate e del portafoglio immobiliare	
Risanamento S.p.A. detiene direttamente e attraverso le proprie controllate, un portafoglio immobiliare che include un terreno destinato ad un progetto di sviluppo immobiliare, che costituisce il principale asset del Gruppo, oltre ad alcuni altri immobili destinati alla vendita.	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi delle modalità di selezione degli esperti incaricati della stima del valore di mercato o di realizzo, la verifica della coerenza delle grandezze di bilancio rispetto alle valutazioni degli esperti indipendenti, la discussione con la

Il saldo delle partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2021, il cui valore dipende dal portafoglio immobiliare da esse detenuto, è pari ad Euro 516 milioni mentre il saldo relativo al portafoglio immobiliare direttamente detenuto da Risanamento S.p.A. è pari a Euro 15 milioni.

Il valore contabile del portafoglio immobiliare sia di Risanamento S.p.A. che delle imprese controllate è iscritto tra le attività correnti, al minore tra il costo di acquisizione incrementato di eventuali oneri accessori e spese incrementative ed il presunto valore di mercato o di realizzo stimato con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.

La stima del valore di realizzo del portafoglio immobiliare comporta l'applicazione di modelli di valutazione, che assumono la determinazione delle possibili strategie di valorizzazione, coerenti con il contesto di mercato, la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento, la formulazione di assunzioni sull'andamento dei mercati immobiliari e finanziari nonché delle generali condizioni economiche dei settori di possibile destinazione degli immobili, esistenti o da realizzare.

In considerazione della rilevanza del valore delle partecipazioni in imprese controllate e del patrimonio immobiliare direttamente od attraverso le stesse detenuto, del processo adottato per la valutazione di tale portafoglio, che si basa su elementi di stima, dati previsionali e variabili di mercato nonché sul giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni, abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.

La nota 3 "Altre attività non correnti" e la Nota 5 "Portafoglio Immobiliare" descrivono rispettivamente le modalità di valutazione delle partecipazioni e del portafoglio immobiliare, basati sul processo di selezione dei periti e sui modelli di valutazione del portafoglio immobiliare di Gruppo.

Direzione e con i periti indipendenti e l'analisi critica circa la determinazione dei modelli di valutazione e la ragionevolezza delle principali assunzioni di mercato considerate dai periti.

Nello svolgimento di tali procedure ci siamo avvalsi del supporto di nostri esperti in valutazioni immobiliari.

Abbiamo infine esaminato l'informativa nelle note al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali (ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Risanamento S.p.A. ci ha conferito in data 19 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi con chiusura dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Building a better working world

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, c. 2, lettera e), del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 30 marzo 2022

EY S.p.A.

Alberto Romeo
(Revisore Legale)