

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI RISANAMENTO SPA, AI SENSI DELL'ART. 2446 DEL CODICE CIVILE E DELL'ART. 74 DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI (REGOLAMENTO EMITTENTI), REDATTA SECONDO LO SCHEMA N. 5 DELL'ALLEGATO 3A DI DETTO REGOLAMENTO.

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI CONVOCATA PER IL 27 APRILE 2022 E PER IL 28 APRILE 2022, RISPETTIVAMENTE IN PRIMA E SECONDA CONVOCAZIONE

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea per il giorno 27 aprile 2022, alle ore 15.00, in prima convocazione e, occorrendo, il giorno 28 aprile 2022 alle ore 15.00, in seconda convocazione per discutere e deliberare, tra l'altro, in merito al seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, Relazione del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021:
 - 1.1 Approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021
 - 1.2 **Eventuali provvedimenti ex art. 2446, Codice Civile; deliberazioni inerenti e conseguenti**

La presente relazione (la "**Relazione**") viene redatta ai sensi dell' art. 2446 del Codice Civile ed ai sensi dell'art. 74 del regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni (il "**Regolamento Emittenti**"), in conformità all'Allegato 3/A, schema n. 5 del citato Regolamento Emittenti, con lo scopo di illustrare la situazione patrimoniale ed economica di Risanamento S.p.A. (la "**Società**" o "**Risanamento**") al 31 dicembre 2021 (la "**Situazione Patrimoniale**") rappresentata dal Bilancio di Esercizio contenuto nella Relazione Finanziaria Annuale relativa all' esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 sottoposta, per l'esame e la relativa approvazione, alla medesima Assemblea degli Azionisti.

La Relazione, unitamente alle osservazioni del Collegio Sindacale previste dall'art. 2446 c.c. (le "**Osservazioni**"), sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet www.risanamentospa.com nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato NIS-Storage, all'indirizzo www.emarketstorage.com, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione della Società Vi ha convocato in Assemblea perché deliberate ai sensi dell'art. 2446 cod. civ. e, con riferimento a tale argomento, Vi illustra quanto segue.

(A) Considerazioni introduttive

In via preliminare si ricorda che l'attuale contesto operativo della Società e del Gruppo è rivolto alla valorizzazione delle proprietà immobiliari presenti in portafoglio e in particolare è focalizzata nello sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia.

Il progetto di sviluppo di Milano Santa Giulia costituisce infatti, allo stato, la principale fonte di reddito prospettica del Gruppo Risanamento e – come fisiologicamente accade per l'attività di sviluppo immobiliare - i connessi risultati economici devono essere valutati in un'ottica di medio e lungo periodo essendo gli investimenti sostenuti destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari.

Al fine del raggiungimento dell'obiettivo di massima valorizzazione dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia la Società ha sottoscritto un accordo denominato *Project Development Agreement* (ad oggi sospensivamente condizionato come nel dettaglio meglio descritto alla successiva lettera D) con LendLease - gruppo quotato australiano che opera a livello internazionale nel settore del *real estate*, delle grandi rigenerazioni urbane e delle infrastrutture, con investimenti in Australia, Asia, Americhe ed Europa – avente ad oggetto proprio lo sviluppo in partnership del citato progetto.

Considerato il sopra descritto contesto operativo, la Società, con riferimento all'esercizio 2021, aveva pertanto previsto, in assenza di eventi straordinari, un risultato di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato riportato nell'esercizio 2020.

La Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2021 - allegata alla presente Relazione e rappresentata dal progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 2 febbraio 2022 e sottoposto, per l'esame e la relativa approvazione, alla medesima Assemblea degli Azionisti convocata per i giorni 27 aprile 2022 e 28 aprile 2022, rispettivamente in prima e in seconda convocazione (di seguito la "Situazione Patrimoniale") - espone una perdita netta di 5,3 milioni di euro, contro la perdita netta di 32,8 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Al riguardo si evidenzia che la perdita registrata nell'esercizio è positivamente influenzata (rispetto al 2020) dagli effetti dalle nuove valutazioni peritali sugli immobili direttamente e indirettamente posseduti, e per questi ultimi dalle connesse valutazioni conseguenti al procedimento di *impairment* del valore della partecipazione proprietaria dell'asset.

In particolare la voce "*Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti*", positiva per 8,0 milioni di euro al netto della svalutazione di 12,4 generata principalmente dalla distribuzione di dividendi delle controllate Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. e Risanamento Europa S.r.l.¹, registra un marcato miglioramento rispetto al 2020 che evidenziava un saldo negativo di 18,7 milioni di euro in quanto 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.

¹ Per completezza si ricorda che la voce di bilancio "*Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti*" presenta un saldo negativo di euro 4,4 milioni di euro. Tale saldo è composto da (i) una "ripresa di valore" sulla partecipazione di Milano Santa Giulia S.p.A. di 8 milioni riconducibile principalmente all'incremento della valutazione peritale dell'asset Milano Santa Giulia e da (ii) "svalutazioni" delle altre partecipazioni di euro 12,4 milioni riconducibili principalmente alla distribuzione di dividendi delle controllate Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. (2,5 milioni di euro) e Risanamento Europa S.r.l. (9,5 milioni di euro)

Gli effetti delle vicende descritte sul patrimonio della Società

Dalla Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2021 emerge che il capitale sociale è diminuito di oltre un terzo, ed in particolare che:

- le perdite complessive al 31 dicembre 2021 ammontano a euro 68.407.762,08;
di cui relative ad esercizi precedenti pari a euro 63.127.425,66;
- il capitale sociale al 31 dicembre 2021 è di: euro 197.951.784,08;
- il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 è di: euro 129.544.022,00.

Il Consiglio di Amministrazione ha quindi immediatamente deliberato di convocare l'Assemblea degli azionisti per gli eventuali provvedimenti ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.

(B) SITUAZIONE PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO DELLA SOCIETÀ ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2021 E RELATIVE NOTE ESPLICATIVE

Si rimanda alla **Situazione Patrimoniale** al 31 dicembre 2021 allegata alla presente relazione.

(C) SITUAZIONE FINANZIARIA NETTA DELLA SOCIETÀ ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2021.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa della situazione finanziaria netta della Società al 31 dicembre 2021, suddivisa tra poste a breve o a medio termine.

(valori in €/000)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Passività finanziarie correnti	(6.844)	(19.253)	(18.931)
Passività finanziarie 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)

A maggior chiarimento, si precisa 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.

(D) PROPOSTE RELATIVE AI PROVVEDIMENTI DA ASSUMERE PER IL RIPIANAMENTO DELLE PERDITE.

Al 31 dicembre 2021 la Società ha registrato una perdita di esercizio pari a 5.280.336,42 euro che, unitamente alle perdite degli esercizi precedenti pari a euro 63.127.425,66, comporta una riduzione del capitale sociale a 129.544.022,00 euro, in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

A tal riguardo il Consiglio di Amministrazione ha valutato di avvalersi della sospensione prevista dall'art. 6 del D. L. 8 aprile 2020, n. 23 (c.d. "Decreto Liquidità" convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 giugno 2020, n. 40, come sostituito dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020) che 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.

Inoltre, in data successiva all'approvazione della Situazione Patrimoniale, in sede di conversione in legge del decreto Milleproroghe n. 228/2021, la legge 25 febbraio 2022 n. 15 ha confermato tali disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale anche per le perdite emerse entro il 31 dicembre 2021, e quindi la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 pari ad euro 5.280.336,42 non rileva ai fini dell'applicazione dell'articolo 2446, commi 2 e 3, c.c., e, conseguentemente anche 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.

Pertanto, se si escludono (i) la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, pari ad euro 32.759.472,27, e (ii) la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad euro 5.280.336,42, la Società presenta un patrimonio netto di euro 167.583.306,69, non inferiore al capitale sociale di oltre un terzo.

Come richiesto nel richiamo di attenzione di Consob n. 1/21 del 16-2-2021 nella nota integrativa al bilancio le perdite come sopra "sterilizzate" sono distintamente indicate con specificazione, in un apposito prospetto (di seguito riportato) della loro origine nonché delle eventuali movimentazioni intervenute nell'esercizio.

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
CAPITALE SOCIALE	197.951.784,08
PERDITA ANNO 2018	-28.658.342,64
PERTIDA ANNO 2019	-1.709.610,75
PERDITA ANNO 2020	-32.759.472,27
PERDITA ANNO 2021	-5.280.336,42
PATRIMONIO NETTO	129.544.022,00

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.

Si evidenzia nuovamente che il progetto di sviluppo di Milano Santa Giulia costituisce la principale fonte di reddito prospettica del Gruppo Risanamento e – come fisiologicamente accade per l'attività di sviluppo

immobiliare - i connessi risultati economici devono essere valutati in un'ottica di medio e lungo periodo essendo gli investimenti sostenuti destinati a dar luogo a ritorni non immediati in termini sia economici che finanziari.

Si trascrive di seguito la dettagliata descrizione dei rapporti in corso con Lend Lease (come riportata nella relazione finanziaria annuale di cui la Situazione Patrimoniale è parte):

“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 [...] 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 [...]. 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.”

Si ricorda inoltre che, come da comunicato stampa diffuso al mercato in data 16 febbraio 2022, successivamente all'approvazione della Situazione Patrimoniale, Lendlease ha esercitato nei termini il diritto di prorogare dal 15 febbraio 2022 al 31 marzo 2022 il sopra richiamato 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.

Alla luce di quanto sopra, in sede di approvazione del bilancio, il Consiglio di amministrazione sottoporrà all'assemblea la proposta di rinviare a nuovo la sopra indicata perdita di esercizio al 31 dicembre 2021, pari a euro 5.280.336,42, riportata alla lettera (H) della presente relazione.

(E) PROPOSTE PER IL RISANAMENTO DELLA GESTIONE E IL MANTENIMENTO DELLE CONDIZIONI DI CONTINUITÀ AZIENDALE

Nel ricordare che, come già in precedenza evidenziato, allo stato la principale fonte di reddito prospettica per Risanamento risulta essere l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, il Gruppo ha proseguito e sta proseguendo l'attività di valorizzazione del principale asset strategico ad oggi in portafoglio unitamente alla riqualificazione per una migliore valorizzazione economico finanziaria dei complessi immobiliare di Via Grosio (MI) e Torri di Quartesolo (VC).

Sul tema specifico della continuità aziendale si precisa che la fattispecie ex art. 2446 cod. civ. non costituisce al momento attuale un elemento che la possa influenzare negativamente.

Infatti, sotto il profilo finanziario si segnala che alla data della presente relazione risulta in essere l'accordo di moratoria sottoscritto con le Banche finanziatrici nel luglio 2018 relativi ai finanziamenti con le stesse e che la società potrà comunque contare sul supporto finanziario da parte di IntesaSanpaolo (così come comunicato dallo stesso istituto) per soddisfare – in assenza del verificarsi degli eventi infra descritti - i fabbisogni che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi di gestione unitamente a quelli inerenti il contratto di bonifica. Sul tema specifico si riporta quanto evidenziato nella nota L "Continuità Aziendale" della Situazione Patrimoniale allegata:

“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 – [...] – 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 sopraccitato 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 per anno;*
- (iii) formalizzazione del documento denominato "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 condizioni² 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 Relazione sulla Gestione

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 pertinenti 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.

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" (cfr nota F della Situazione Patrimoniale allegata), 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."

(F) EVENTUALI PIANI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'INDEBITAMENTO

Non sono stati approvati e non sono in corso di approvazione piani di ristrutturazione dell'indebitamento.

(G) OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE

Le osservazioni del Collegio Sindacale sono allegate in calce alla presente relazione.

* * *

(H) PROPOSTA DI DELIBERA

Signori Azionisti,

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.,

– preso atto del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 di Risanamento S.p.A. approvato dall'assemblea in data odierna;

– preso atto della Relazione illustrativa degli amministratori e delle osservazioni del Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2446 cod. civ.;

– considerato 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;

- considerato ancora che la legge 25 febbraio 2022 n. 15 in sede di conversione del decreto Milleproroghe n. 228/2021, ha esteso anche alle perdite emerse al 31 dicembre 2021 l'applicazione dall'art. 6 del D. L. 8 aprile 2020, n. 23 sopra richiamato;

- preso atto che, se si escludono (i) la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, pari ad euro 32.759.472,27, e (ii) la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad euro 5.280.336,42, la Società presenta un patrimonio netto di euro 167.583.306,69, non inferiore al capitale sociale di oltre un terzo;

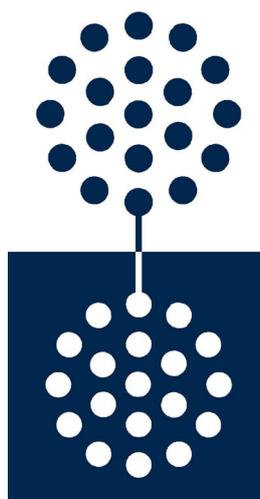
delibera

di rinviare a nuovo la perdita di esercizio al 31 dicembre 2021, pari a euro 5.280.336,42.”.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

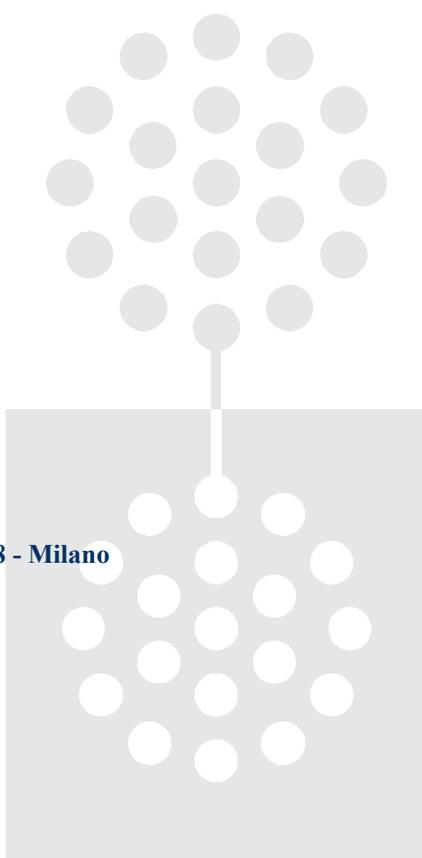
Milano, 1° marzo 2022





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
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>27.398.486</i>	<i>9.660.538</i>
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
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>2.823.397</i>	<i>3.708.810</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7)	4.156.125	1.501.615
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>4.129.308</i>	<i>1.473.323</i>
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
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>307.789.606</i>	<i>271.254.771</i>
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
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>6.827.602</i>	<i>19.195.697</i>
Debiti tributari	14)	145.955	155.873
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15)	11.740.626	9.048.159
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>7.395.937</i>	<i>5.122.899</i>
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
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>1.657.000</i>	<i>2.439.000</i>
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)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(960)</i>	<i>(80.699)</i>
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
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>388.388</i>	<i>499.516</i>
Oneri finanziari	25)	(7.903.945)	(7.662.059)
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>(6.156.748)</i>	<i>(5.613.115)</i>
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
Saldo all' 1 gennaio 2020	8)	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)
<i>di cui parti correlate</i>		<i>(1.388)</i>	<i>22</i>
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
<i>di cui parti correlate</i>		<i>(24.838)</i>	<i>6.931</i>
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
<i>di cui parti correlate</i>		<i>24.167</i>	<i>6.380</i>
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 Committee* (SIC) ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

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

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

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

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

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

- nello stato patrimoniale sono espone separatamente le attività correnti e non correnti e le

passività correnti e non correnti;

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

La Società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere operazioni atipiche o inusuali, nell'accezione prevista dalla medesima Comunicazione Consob.

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

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

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

C CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

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

Attività immateriali a vita definita

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

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

Attività materiali

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

Costo

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

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

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

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

Ammortamento

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

Gli ammortamenti vengono sistematicamente determinati secondo quote costanti sulla base della vita utile stimata dei singoli cespiti stabilita in conformità ai piani aziendali di utilizzo che considerano anche il degrado fisico e tecnologico tenuto conto del presumibile valore netto di realizzo.

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

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

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

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

Riduzione di valore delle attività (*Impairment*)

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

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

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

dismissione, e il valore d'uso.

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo, rettificato in presenza di perdite di valore.

La differenza positiva emergente all'atto dell'acquisto tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori contabili della partecipata di competenza della Società è inclusa nel valore di carico della partecipazione in presenza di plusvalori correnti che la giustificano. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva sono ripristinate nei periodi successivi qualora vengano meno i motivi della svalutazione operata.

Nel caso in cui l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della controllata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata al passivo come fondo, nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite e laddove non esistano crediti vantati verso le stesse.

Le partecipazioni in imprese controllate sono sottoposte ogni anno, o se necessario più frequentemente, a verifica circa eventuali perdite di valore.

Qualora esistano evidenze che tali partecipazioni abbiano subito una perdita di valore, la stessa è rilevata nel conto economico come svalutazione.

I dividendi ricevuti da società controllate sono riconosciuti a conto economico nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne il pagamento e solo se derivanti dalla distribuzione di utili successivi all'acquisizione della partecipata.

Qualora invece derivino dalla distribuzione di riserve della partecipata antecedenti l'acquisizione, tali dividendi sono iscritti in riduzione del costo della partecipazione stessa.

Strumenti finanziari

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

1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

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

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

- all'atto dell'iscrizione iniziale, per un ammontare pari alla perdita attesa a dodici mesi;
- all'atto della valutazione successiva dell'attività, ove il rischio creditizio non sia risultato significativamente incrementato rispetto all'iscrizione iniziale, in relazione alle variazioni

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

2. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

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

Portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare include aree edificabili e immobili ultimati in vendita.

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 contratti di affitto, il tasso di interesse implicito non può essere sempre determinato prontamente senza ricorrere a stime e assunzioni. In questi casi, il tasso utilizzato è quello relativo al tasso di indebitamento incrementale di Risanamento.

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Cassa, disponibilità liquide e attività finanziarie equivalenti

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

Benefici ai dipendenti

Piani successivi al rapporto di lavoro

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

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

Sono comunque state, a suo tempo, valutate le disposizioni dello IAS 19 revised ma, considerata la non significatività degli effetti complessivi, non sono state apportate modifiche agli schemi di bilancio nella Relazione.

Piani a contribuzione definita

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

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

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

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

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

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

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

I ricavi possono essere riconosciuti:

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

Il bene è trasferito quando, o nel corso del periodo in cui, il cliente ne acquisisce controllo.

In particolare:

- i ricavi derivanti dalla vendita di beni sono rilevati quando sono soddisfatte le seguenti condizioni:
 - i rischi ed i benefici connessi alla proprietà dei beni sono stati trasferiti all'acquirente;
 - l'effettivo controllo sui beni venduti e il normale livello continuativo di attività associate con la proprietà sono cessati;
 - il valore dei ricavi può essere attendibilmente determinato;
 - è probabile che i benefici economici derivanti dalla vendita saranno fruiti dall'impresa;
 - i costi sostenuti o da sostenere sono determinati in modo attendibile.
- i ricavi delle prestazioni di servizi sono rilevati quando i servizi sono resi. Gli stanziamenti di ricavi relativi a servizi parzialmente resi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di bilancio, quando l'ammontare dei ricavi può essere attendibilmente stimato;

- i proventi e gli oneri di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale;
- i dividendi di partecipazioni di minoranza sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'assemblea annuale dei soci che delibera sull'approvazione del bilancio.

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

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

Imposte

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

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili e sul capitale, sono incluse tra gli oneri operativi.

Le imposte anticipate e differite sono stanziare secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.

Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti.

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

A seguito della riforma tributaria introdotta con il D. Lgs. 12 dicembre 2003 n. 344, la Società ha esercitato l'opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale, disciplinato dagli articoli 117 e seguenti T.U.I.R..

D INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 entrato in vigore in data 1° gennaio 2009, vengono forniti gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: Holding, partecipazioni e investimenti immobiliari. La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

E USO DI STIME

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che abbiano effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. 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 instaurato 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 connesso 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:

	<i>31 dic 19</i>	<i>31 dic 20</i>	<i>31 dic 21</i>
<i>Posizione finanziaria netta</i> (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 riguarda 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 condizioni¹ 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 Relazione sulla Gestione a cui si rinvia.

Gli amministratori hanno inoltre valutato eventuali disallineamenti rispetto alle previsioni di

¹ 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.

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 ammortamento di 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.fi 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 a questo 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	Increment.	Decrem.	Sval. e ripristini	Valore netto
Milano Santa Giulia SpA Immobiliare Cascina Rubina Srl	982.703	(505.394)	477.309	5.000		8.050	490.359
RI. Rental Srl	192.771	(188.432)	4.339	2.100		(2.750)	1.589
Risanamento Europa Srl	27.568	(7.030)	20.538			(250)	22.388
	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 che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;

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

L'immobile di Torri del Quartesolo è classificato nel Livello gerarchico 3. Infatti le metodologie di calcolo applicate per 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, Il 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	
<i>Quota non distribuibile</i>				0	
<i>Residuo distribuibile</i>				0	

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

Gli utili di esercizio e/o riserve sono distribuibili non essendo state operate deduzioni extracontabili ai sensi dell’art. 109, 4° comma, lett. b) del TUIR.

In applicazione di quanto previsto dall’art. 172 comma 5 (già art.123 comma 4) del DPR 917/86, che disciplina il passaggio dalla incorporata all’incorporante dei fondi in sospensione di imposta, prevedendo la ricostituzione di dette poste nel bilancio di quest’ultima, si precisa che nel capitale di Risanamento S.p.A. sono idealmente comprese le seguenti quote di Riserve

di rivalutazione già presenti nel Patrimonio netto della Società:

- Riserva di rivalutazione Legge 11.2.1952 n. 74: euro 6.516.227
- Riserva di rivalutazione Legge 2.12.1975 n. 576: euro 2.849.417
- Riserva di rivalutazione Legge 19.3.1983 n. 72: euro 6.787.656
- Riserva di rivalutazione Legge 30.12.1991 n. 413: euro 29.060.697

Pertanto, in caso di riduzione del capitale per esuberanza, la società sarebbe soggetta a tassazione 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 al 31 marzo 2023 in relazione all’indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell’accordo di moratoria.

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

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 del personale 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	31 dicembre	31 dicembre	31 dicembre	31 dicembre	31 dicembre	31 dicembre	31 dicembre
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	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)	Holdings - Partecipazioni	Investimenti Immobiliari (Trading)	Importi non allocati	Totale
Attività	<u>546.169</u>	<u>15.896</u>	<u>11.075</u>	<u>573.141</u>
Passività	<u>(81.416)</u>	<u>(413)</u>	<u>(361.768)</u>	<u>(443.597)</u>

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

Attività e Passività di Settore				
(valori in migliaia)	Holdings - Partecipazioni	Investimenti Immobiliari (Trading)	Importi non allocati	Totale
Attività	<u>526.567</u>	<u>15.895</u>	<u>7.166</u>	<u>549.628</u>
Passività	<u>(90.897)</u>	<u>(437)</u>	<u>(323.470)</u>	<u>(414.804)</u>

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 rappresentati da Risanamento S.p.A. utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi ovvero non hanno originato liquidità (operazioni di natura non monetaria);
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-duodices 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 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.

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)	(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)

OSSERVAZIONI DEL COLLEGIO DEI SINDACI AI SENSI DELL'ART. 2446 CODICE CIVILE.

* * * *

All'assemblea degli Azionisti della società Risanamento S.p.A..

Signori Azionisti,

la situazione patrimoniale ed economica al 31 dicembre 2021 rappresentata dal Bilancio di esercizio contenuto nella Relazione Finanziaria Annuale relativa all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 2 febbraio 2022 evidenzia perdite cumulate a tutto il 31 dicembre 2021 di Euro 68.407.762,08 delle quali Euro 5.280.336,42 di competenza dell'esercizio 2021 ed Euro 63.127.425,66 di competenza di precedenti esercizi.

Per effetto di tali perdite il patrimonio netto si riduce di oltre un terzo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art.2446 c.c..

Risanamento S.p.A., anche per il tramite delle sue controllate, sta perseguendo lo sviluppo e la valorizzazione dell'area di Milano Santa Giulia, principale asset strategico in portafoglio, unitamente alla riqualificazione dei complessi immobiliari di Milano, via Grosio e di Torri di Quartesolo (VI). Il progetto di sviluppo di Milano Santa Giulia costituisce la principale fonte di reddito per il Gruppo, ancorché prospettica, in quanto gli investimenti sostenuti daranno luogo a ritorni sia in termini economici, sia in termini finanziari, non nel breve periodo.

Nella relazione illustrativa del Consiglio, è precisato che la fattispecie ex art. 2446 c.c. non costituisce elemento che possa influenzare negativamente la capacità della Società di operare come entità in funzionamento.

L'equilibrio finanziario per i prossimi dodici mesi è stato verificato dagli Amministratori e ritenuto soddisfatto, stante l'accordo di moratoria in essere sottoscritto con le Banche finanziatrici nel luglio 2018 ed il supporto finanziario da parte di IntesaSanpaolo (così come comunicato dallo stesso istituto) per la copertura dei costi di gestione e di quelli inerenti il contratto di bonifica, in merito al quale gli Amministratori hanno la ragionevole

aspettativa che l'equilibrio finanziario venga comunque mantenuto, nonostante il rischio di ritardi nella sottoscrizione dei contratti di Finanziamento Bonifiche e Infrastrutture.

In tale contesto, il Consiglio ha valutato di avvalersi del disposto di cui all'art. 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 (c.d. Decreto Liquidità), convertito dalla L. n. 40/2020, come sostituito, dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020, sospendendo, ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 c.c., la perdita dell'esercizio che comprende la data del 31 dicembre 2020. Tale perdita, ai sensi di legge, per i cinque esercizi successivi alla sua emersione, non rileva nella determinazione del patrimonio netto della Società ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 2446, commi 2 e 3, c.c..

In data successiva all'approvazione della Situazione Patrimoniale, in sede di conversione in legge del decreto Milleproroghe n. 228/2021, la legge 25 febbraio 2022 n. 15 ha esteso tali disposizioni temporanee in materia di riduzione di capitale anche alle perdite emerse entro il 31 dicembre 2021.

La relazione illustrativa del Consiglio ex art. 2446, quindi, ha evidenziato che anche la perdita dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, pari ad Euro 5.280.336,42, non rileva ai fini dell'applicazione dell'articolo 2446, commi 2 e 3, c.c., e, conseguentemente, non concorre per i cinque esercizi successivi alla sua emersione nella determinazione del patrimonio netto della società al fine della verifica della riduzione di oltre un terzo rispetto al capitale sociale.

Per maggior chiarezza si riporta di seguito l'apposito prospetto contenuto nella nota integrativa al Bilancio nel quale, come richiesto nel richiamo di attenzione di Consob n. 1/21 del 16-2-2021, le perdite come sopra "sterilizzate" sono distintamente indicate con specificazione della loro origine nonché delle eventuali movimentazioni intervenute nell'esercizio.

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
CAPITALE SOCIALE	197.951.784,08
PERDITA ANNO 2018	-28.658.342,64
PERDITA ANNO 2019	-1.709.610,75
PERDITA ANNO 2020	-32.759.472,27
PERDITA ANNO 2021	-5.280.336,42
PATRIMONIO NETTO	129.544.022,00

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.

Pertanto, se non si tiene conto delle perdite evidenziate nell'esercizio 2020 di Euro 32.759,472,27 e nell'esercizio 2021 di Euro 5.280.336,42, il patrimonio netto della Società si attesta in complessivi Euro 167.583.306,69 e non si riduce oltre il terzo, facendo venire meno la necessità dell'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 2446 c.c..

Per quanto di competenza, il Collegio sindacale da atto che la situazione patrimoniale ed economica al 31 dicembre 2021 rappresentata dal bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 risulta redatta nel rispetto della competenza ed in ottemperanza ai criteri di valutazione previsti dal Codice Civile.

Segnaliamo che i criteri di formazione e di valutazione adottati non hanno subito variazioni rispetto a quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2020 e sono nell'ottica della continuazione dell'attività sociale.

Gli amministratori, ai sensi dell'art. 2446, primo comma, ultima parte, del Codice Civile saranno tenuti a dare conto in sede assembleare degli eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la redazione della relazione illustrativa.

Infine, il Collegio Sindacale ricorda che in data odierna la società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A. ha rilasciato la relazione di propria competenza ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 esprimendo un giudizio senza rilievi sul bilancio di esercizio e consolidato di Risanamento al 31 dicembre 2021, ma con un richiamo d'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.

* * * *

Signori Azionisti,

siete stati convocati in assemblea per eventualmente deliberare anche in merito al ripianamento delle perdite cumulate a tutto il 31 dicembre 2021.

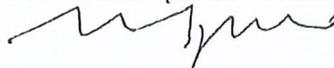
Il Collegio sindacale ha preso atto della proposta formulata dal Consiglio di amministrazione nella sua relazione illustrativa ai sensi dell'art. 2446 c.c., di considerare le perdite cumulate al 31 dicembre 2021, alla luce del disposto degli artt. 6 del D.L. 8 aprile 2020 n. 23 (c.d. Decreto Liquidità), convertito dalla L. n. 40/2020, come sostituito, dall'art. 1, co. 266, L. 178/2020 e 3, comma 1-ter del D.L. 30 dicembre 2021, n. 228, convertito dalla L. 25 febbraio 2022 n. 15 che modifica l'art. 6 comma 1 della L. n. 40/2020, senza tenere conto delle perdite evidenziate nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 di Euro 32.759.472,27 ed in quello chiuso al 31 dicembre 2021 di Euro 5.280.336,42.

Di conseguenza, il patrimonio netto della Società, ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 2446, commi 2 e 3, c.c. si attesta in complessivi Euro 167.583.306,69 e non risulta ridotto di oltre un terzo.

Milano, li 30 marzo 2022.

Il Collegio sindacale.

dott. Salvatore Spiniello – Presidente



dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo



dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo

