

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 2023 E PER IL 28 APRILE 2023, RISPETTIVAMENTE IN PRIMA E SECONDA CONVOCAZIONE

Signori Azionisti,

siete stati convocati in Assemblea per il giorno 27 aprile 2023, alle ore 15.00, in prima convocazione e, occorrendo, il giorno 28 aprile 2023 alle ore 15.00, in seconda convocazione per discutere e deliberare, tra l'altro, in merito al seguente

ORDINE DEL GIORNO

Parte straordinaria

5. Provvedimenti ex art. 2446, Codice Civile; riduzione del capitale sociale e modifica dello statuto sociale;

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 2022 (la "**Situazione Patrimoniale**") rappresentata dal Bilancio di Esercizio contenuto nella Relazione Finanziaria Annuale relativa all' esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 <http://www.risanamentospa.com/assemblee-azionisti/assemblee/assemblee-2023/assemblea-27-aprile-28-aprile-2023/> nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato NIS-Storage, all'indirizzo www.emarketstorage.it, 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 con particolare attenzione alla ridefinizione degli accordi in essere relativi allo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia.

In particolare nel corso del 2022 sono proseguite - a seguito dell'oggettiva necessità di rimodulare in maniera significativa gli accordi in essere a causa dell'accelerazione temporale allo sviluppo di tale progetto imposta dall'evento olimpico - le articolate discussioni con il Gruppo Lendlease (“**LL**”) e i Creditori (come *infra* definiti) rispettivamente in merito a: (i) la revisione dei termini e condizioni del PDA; (ii) la concessione del finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali.

A valle di tale negoziazione, il Consiglio di amministrazione di Risanamento ha approvato una complessa operazione che - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento ex art. 56 del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (“**CCI**”) - è volta a consentire *inter alia* (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere, con riferimento all'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia, ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione sia dell'attività di bonifica dell'area di intervento sia della realizzazione delle opere infrastrutturali legate all'evento olimpico di cui alla nota convenzione urbanistica stipulata in data 16 giugno 2022 e, al contempo, (ii) l'integrale esdebitazione del Gruppo Risanamento dal proprio indebitamento finanziario (l’“**Indebitamento Finanziario**”) nei confronti del ceto bancario e di taluni loro aventi causa (i “**Creditori**”), pari - alla data del 31 dicembre 2022 - a circa euro 566 milioni (l’“**Operazione**” o “**Project Starfighter**”).

Di seguito si elencano in sintesi i principali *step* attraverso i quali l'Operazione verrà realizzata:

1. fusione ex art. 2505 c.c. di Milano Santa Giulia (“**MSG**”) in Risanamento, al fine di consolidare in capo ad un unico soggetto, *inter alia*, l'intero Indebitamento Finanziario del Gruppo Risanamento e l'intera area costituente i c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia;
2. costituzione - da parte di Lendlease Italy SGR S.p.A. - di un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso (il “**Fondo**”);
3. successivamente alla predetta fusione, trasferimento - da parte di Risanamento - dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezion fatta per il c.d. lotto Arena) del progetto Milano Santa Giulia in favore del Fondo - da realizzarsi in due fasi successive, la prima consistente nella costituzione del diritto di superficie sulle porzioni fondiarie dell'area (pari a circa 385.091 mq. edificabili) e la seconda avente ad oggetto la vendita della proprietà dell'area - per un corrispettivo complessivo di euro 648 milioni (valore in linea con il relativo *fair market value*), da corrispondersi come segue:
 - (a) una porzione del suddetto corrispettivo complessivo, mediante immediato acollo liberatorio - da parte del Fondo - contestualmente alla costituzione del diritto di superficie, (i) di una porzione dell'Indebitamento Finanziario, allo stato oggetto di moratoria ai sensi dell'Accordo di Moratoria e pari al 31 dicembre 2022 a euro 529 milioni circa (l’“**Indebitamento Finanziario Principale**”) e (ii) della residua porzione dell'Indebitamento Finanziario derivante dal

finanziamento soci concesso da ISP in favore di Risanamento ai sensi del contratto di finanziamento sottoscritto in data 29 luglio 2022 tra Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**ISP**"), in qualità di finanziatrice, e Risanamento, in qualità di prenditrice (pari a circa euro 37 milioni) (il "**Finanziamento Soci**");¹

- (b) quanto alla residua porzione del suddetto corrispettivo - dedotti euro 10 milioni corrisposti da Lendlease ai sensi del Project Development Agreement del 2017 - in denaro da versarsi in favore di Risanamento, a certi termini e condizioni, secondo tempistiche in linea con le esigenze finanziarie di Risanamento relative allo stato di avanzamento dei lavori connessi alle attività di bonifica;
4. successivamente al predetto accollo liberatorio, compensazione dei debiti in capo al Fondo nei confronti dei Creditori relativi a (a) l'Indebitamento Finanziario Principale e (b) il Finanziamento Soci, con i corrispondenti debiti dei Creditori nei confronti del Fondo derivanti dalla sottoscrizione delle quote del medesimo Fondo, e più precisamente, quanto: (i) alla sola ISP, quote di categoria A1 per un importo pari al debito del Finanziamento Soci, (ii) ai Creditori, quote di categoria B2 per un importo corrispondente al debito residuo;
5. versamento - da parte di un investitore terzo riconducibile a LL - di un importo in denaro funzionale alla liberazione di quote di Categoria A2 e versamento - da parte di Risanamento - di un importo (non significativo) in denaro, funzionale alla liberazione di quote di categoria C. Le quote di categoria C daranno il diritto a Risanamento di ricevere il 50% dei flussi di cassa del Fondo residui dopo la distribuzione dei flussi stessi alle altre categorie di quote;
6. prosecuzione - da parte di Risanamento, attraverso terzi appaltatori - delle attività di bonifica e di riempimento relative all'area di intervento, nonché delle attività funzionali alla realizzazione delle opere infrastrutturali legate all'evento olimpico previste dalla suddetta convenzione urbanistica (la cui realizzazione è stata garantita da MSG mediante le fidejussioni emesse da UnipolSai S.p.A. in data 20 dicembre 2022 e consegnate al Comune di Milano in pari data), il tutto in un arco temporale di circa 3 anni, ricevendo dal Fondo gli importi necessari per il completamento delle opere da realizzare.

Ai fini di cui sopra le rispettive parti hanno sottoscritto in data 22 marzo 2023 il term sheet vincolante relativo al "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Creditori e LL) e il term sheet vincolante relativo al "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e LL), concernenti rispettivamente i principali termini e condizioni dell'Operazione e i principali termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia, tra cui i termini e condizioni degli impegni assunti dal Gruppo Risanamento di bonificare e infrastrutturare l'area.

Considerato il sopra descritto contesto operativo, la Società, con riferimento all'esercizio 2022, aveva previsto, in assenza di eventi straordinari, un risultato di segno negativo ma in miglioramento rispetto al dato riportato nell'esercizio 2021.

La Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2022 - allegata alla presente Relazione e rappresentata dal progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 2 febbraio 2023 e sottoposto, per l'esame e la relativa approvazione, alla medesima Assemblea degli Azionisti convocata per i giorni 27 aprile 2023 e 28 aprile 2023, rispettivamente in prima e in seconda

¹ Gli importi finali dell'indebitamento oggetto di accollo liberatorio saranno definiti entro ultimo giorno del mese precedente la data del closing (*i.e.*, la data in cui verrà costituito il predetto diritto di superficie).

convocazione (di seguito la “Situazione Patrimoniale”) - espone una perdita netta di 59,9 milioni di euro, contro la perdita netta di 5,3 milioni di euro dell’esercizio precedente.

Al riguardo si evidenzia che la perdita registrata nell’esercizio è negativamente influenzata (rispetto al 2021) principalmente dagli effetti della svalutazione della partecipazione detenuta da Risanamento nella controllata Milano Santa Giulia S.p.A. che risente (i) della posta straordinaria e non ricorrente relativa all’adeguamento del fondo bonifiche per i maggiori costi (in parte sostenuti e ancora da sostenere) per le attività da effettuare anche fuori ambito territoriale rispetto al piano di sviluppo Milano Santa Giulia e (ii) alla contrazione del *fair value* della iniziativa Milano Santa Giulia.

In particolare la voce “*Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti*”, negativa per 45,1 milioni di euro include la svalutazione (pari a 42,8 milioni di euro), della partecipazione della società Controllata Milano Santa Giulia S.p.A; tale svalutazione riflette la contrazione (per 10 milioni di euro) del valore corrente di mercato dell’Area di sviluppo rispetto allo scorso esercizio nonché la perdita maturata nel 2022 che risente dell’accantonamento straordinario per oneri di aggiuntivi di ripristino ambientale (pari a 25 milioni di euro); tale accantonamento si è reso necessario nell’ambito della valutazione dei futuri costi per attività di ripristino ambientale. A tale riguardo infatti le attività in oggetto, con particolare riferimento a quelle relative al lotto arena, hanno evidenziato il ritrovamento di quantitativi di materiale classificato come pericoloso in quantità superiore a quelle preventivate originariamente che unitamente all’incremento dei prezzi relativi allo smaltimento di tali materiali in apposite discariche ed all’aumento dei costi energetici (registrato nell’ultimo periodo dell’anno) hanno comportato una rivisitazione dei costi complessivi sulle opere di ripristino ambientale sia sulle aree specifiche dell’iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia che su quelle fuori ambito ove la società è già obbligata ad effettuare tali opere di bonifica. Queste valutazioni hanno comportato la rilevazione di un accantonamento complessivo di 25 milioni di euro che ha avuto un impatto fortemente negativo sul risultato di esercizio.

Gli effetti delle vicende descritte sul patrimonio della Società

Dalla Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2022 emerge che il capitale sociale è diminuito di oltre un terzo, ed in particolare che:

- le perdite complessive al 31 dicembre 2022 ammontano a euro 128.302.080,57;
 - di cui relative ad esercizi precedenti pari a euro 68.407.762,08;
 - di queste, le perdite relative agli esercizi 2020 e 2021 pari a euro 38.039.808,69 sono state oggetto di sospensione ai sensi l’art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 (e sue successive modifiche ed integrazioni), come meglio illustrato al capitolo (D) che segue;
- il capitale sociale al 31 dicembre 2022 è di: euro 197.951.784,08;
- il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 è di: euro 69.649.703,51.

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 2022 E RELATIVE NOTE ESPLICATIVE

Si rimanda alla **Situazione Patrimoniale** al 31 dicembre 2022 allegata alla presente relazione.

(C) SITUAZIONE FINANZIARIA NETTA DELLA SOCIETÀ ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2022.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa della situazione finanziaria netta della Società al 31 dicembre 2022, suddivisa tra poste correnti e non correnti.

	euro/000	31.12.22	31.12.21	31.12.20
A. Disponibilità liquide		3	4	5
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		2.464	4.152	1.497
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	2.467	4.156	1.502
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		436.954	6.828	19.196
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		21	16	57
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	436.975	6.844	19.253
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	434.508	2.688	17.751
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		36.659	420.582	382.125
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		11	31	69
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	36.670	420.614	382.194
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	471.178	423.302	399.945

La “Posizione finanziaria netta” al 31 dicembre 2022 di Risanamento S.p.A. è in aumento rispetto a quella del 31 dicembre 2021; l’incremento registrato riflette per la maggior parte la prosecuzione delle attività di ripristino ambientale (con durata pluriennale) dell’iniziativa di sviluppo denominata “Milano Santa Giulia” ed il conseguente supporto finanziario della capogruppo alla sua controllata.

La sua composizione presenta degli scostamenti significativi nelle varie poste rispetto all’esercizio 2021:

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi per circa 437 milioni di euro ed un importo non significativo per debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16).

Il sensibile incremento rispetto al 31 dicembre 2021 è dovuto alla riclassifica in tale voce dell’intero “debito finanziario non corrente” Si ricorda, infatti, 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. A tale riguardo si fa presente che sono in fase di definizione con gli istituti bancari gli accordi per individuare una nuova data di scadenza della moratoria coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia come in precedenza evidenziato con la descrizione dell’Operazione.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include gli importi erogati nel secondo semestre 2022 ai sensi del finanziamento soci sottoscritto in data 29 luglio 2022 per euro 36,6 (incluso interessi maturati) oltre alla posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per un importo non significativo. Il sensibile decremento rispetto al 31 dicembre 2021 è dovuto, come indicato nel punto precedente, alla riclassifica nell’“indebitamento finanziario corrente” dell’intero “debito finanziario non corrente”.

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

Al 31 dicembre 2022 la Società ha registrato una perdita di esercizio pari a 59.894.318,49 euro che, unitamente alle perdite degli esercizi precedenti pari a euro 68.407.762,08, comporta una riduzione del patrimonio netto a 69.649.703,51 euro, in misura superiore al terzo del medesimo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

Al riguardo si ricorda che l'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022,

– 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;

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

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.

DESCRIZIONE	IMPORTO
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
perdita anno 2022	-59.894.318,49
Patrimonio Netto	69.649.703,51

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 2022.

Il Consiglio di Amministrazione, previa approvazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti della Situazione Patrimoniale, dalla quale risulta una perdita complessiva di euro 59.894.318,49 ed un patrimonio netto ridotto ad euro 69.649.703,51 rispetto ad un capitale sociale di euro 197.951.784,08, intende sottoporre all'Assemblea la proposta di copertura integrale delle perdite accertate - al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 - oggetto di sospensione ai sensi l'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (sue successive modifiche ed integrazioni) come in precedenza illustrato - mediante riduzione del capitale sociale della Società per euro 90.262.271,88 e pertanto da euro 197.951.784,08 ad euro 107.689.512,20 senza annullamento di azioni essendo le stesse prive di valore nominale espresso.

A seguito della riduzione del capitale sociale di cui sopra, il capitale sociale della Società ammonterebbe a euro 107.689.512,20, con conseguente riduzione a euro 0,0598 del "valore nominale implicito" di

ciascuna azione, inteso come quoziente risultante dalla divisione dell'ammontare del capitale sociale per tutte le numero 1.800.844.234 attuali azioni della Società.

Illustriamo di seguito la modifica proposta dell'art. 5 dello Statuto Sociale e riportiamo l'esposizione a confronto del testo dell'art. 5 dello Statuto Sociale vigente e di quello di cui si propone l'adozione, evidenziando in quello vigente, mediante scritturazione in corsivo, la parte che si propone di eliminare, ed evidenziando in quello proposto, mediante scritturazione in grassetto, la variazione che si propone di apportare.

Testo vigente	Testo proposto
Articolo 5 – Capitale	Articolo 5 – Capitale
<p>Il capitale sociale è di Euro 197.951.784,08 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.</p> <p>Il capitale potrà essere aumentato anche mediante emissione di azioni aventi diritti diversi e con conferimenti diversi dal denaro nei limiti consentiti dalla legge.</p> <p>L'assemblea può deliberare di aumentare il capitale sociale con esclusione del diritto di opzione, oltre che negli altri casi previsti dalla legge, comunque nei limiti del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.</p> <p>L'assemblea può deliberare aumenti di capitale mediante emissione di azioni, anche di speciali categorie, da assegnare gratuitamente in applicazione dell'art. 2349 c.c. a dipendenti della società o di società controllate.</p>	<p>Il capitale sociale è di Euro 107.689.512,20 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.</p> <p>Il capitale potrà essere aumentato anche mediante emissione di azioni aventi diritti diversi e con conferimenti diversi dal denaro nei limiti consentiti dalla legge.</p> <p>L'assemblea può deliberare di aumentare il capitale sociale con esclusione del diritto di opzione, oltre che negli altri casi previsti dalla legge, comunque nei limiti del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.</p> <p>L'assemblea può deliberare aumenti di capitale mediante emissione di azioni, anche di speciali categorie, da assegnare gratuitamente in applicazione dell'art. 2349 c.c. a dipendenti della società o di società controllate.</p>

Si segnala che le modifiche statutarie proposte non attribuiscono il diritto di recesso in capo ai soci che non dovessero concorrere alla relativa approvazione, non integrando gli estremi di alcuna delle fattispecie di recesso individuate dall'articolo 2437 del codice civile.

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

Alla luce degli accordi raggiunti in merito alla iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, il Gruppo proseguirà nell'attività di valorizzazione degli asset ad oggi in portafoglio.

A tale riguardo si segnala che il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 ha approvato un piano di risanamento ex art. 56 CCI relativo al Gruppo Risanamento (il "Piano") come meglio specificato nel successivo paragrafo F); tale piano verrà sottoposto ad un esperto indipendente per l'attestazione prevista dalla norma in oggetto.

Il Piano si compone, tra l'altro, del piano industriale del Gruppo Risanamento per gli anni 2023-2026; tale piano industriale si fonda sulle seguenti componenti: (1) implementazione dell'Operazione; (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare l'asset ad oggi industriale di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese e l'asset di Torri di

Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di ISP); (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da 26 persone, con forte *track record* e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, *project development*, riqualificazione fabbricati e asset management; e (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.

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. 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. Infatti, a valle della approvazione definitiva della Variante e della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica procedono nei tempi previsti sia la progettazione delle opere di urbanizzazione che le opere di bonifica. Con riferimento a queste ultime – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 3.3 – sono proseguite le attività operative di scavo che proseguono ininterrottamente nel rispetto delle stringenti previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti. In particolare, in data 29 settembre 2022, nel rispetto della tempistica prevista, è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena" che nel corso del 1° trimestre 2023 sarà trasferito all'operatore Eventim così come previsto dagli accordi in essere il quale provvederà alla realizzazione dell'Arena.

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

- (i) la concessione di una moratoria fino al 31 marzo 2023 in relazione all'indebitamento finanziario in essere al 31 marzo 2018 delle società del gruppo Risanamento firmatarie dell'Accordo di Moratoria;*
- (ii) 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.*
- (iii) 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 2023².*

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 Lendlease Europe Holdings Limited per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia, (il

² Si ricorda che il suddetto finanziamento è suddiviso in due tranches ovvero (i) 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 (ii) 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).

"PDA"); tale accordo è attualmente in fase di ridefinizione per il recepimento di tutte quelle modifiche al progetto derivanti dalla 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 nonché per le ulteriori modifiche che sono necessarie a fronte di una diversa struttura societaria ed organizzativa, parimenti in discussione con le banche finanziatrici.

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 funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare e nonostante tale interlocuzione si stia protraendo rispetto alle previsioni, , resta l'obiettivo di sottoscrivere quanto prima [e comunque entro il primo semestre 2023] nuovi accordi definitivi nel pieno soddisfacimento di tutte le parti, che implicheranno dapprima la dilazione dei termini di moratoria del debito oltre il 31 marzo 2023 e successivamente la completa esdebitazione del Gruppo Risanamento.

Sono quindi proseguite le articolate discussioni con Lendlease e le Banche Finanziatrici rispettivamente in merito a: (i) la revisione dei termini e condizioni del PDA; (ii) la concessione del finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali. Più in particolare, allo stato è in fase di finalizzazione la negoziazione una complessa operazione volta proprio a consentire - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento - inter alia:

- (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione al completamento sia dell'attività di bonifica dell'area sia della realizzazione delle opere olimpiche di cui alla Convenzione di Variante;*
- (ii) il trasferimento dell'area Milano Santa Giulia oggetto del PDA (c.d. Lotti Nord) a valori in linea con il relativo book value /fair value a favore di un fondo italiano costituito e gestito da Lendlease Italy SGR S.p.A., [le cui quote saranno detenute, inter alios, dalle Banche], con contestuale accollo liberatorio da parte del suddetto fondo dell'indebitamento finanziario vantato da parte degli istituti di credito (le "Banche") nei confronti del Gruppo Risanamento, ivi incluso l'indebitamento finanziario derivante a qualunque titolo nei confronti di ISP, che al 31 dicembre 2022 ammonta complessivamente a circa 566 milioni di euro;*

(complessivamente, l'"Operazione"), le cui caratteristiche e modalità saranno definite tra le parti negli accordi relativi all'Operazione.

Infine, sempre con riferimento al PDA, si ricorda che in data 27 ottobre 2022 Lendlease ha esercitato nei termini il diritto, contrattualmente previsto, di rinunciare alle condizioni sospensive in essere.

Nelle more della definizione dei termini e delle condizioni di tali nuovi accordi, Risanamento Spa, coerentemente con la disponibilità manifestata in occasione della approvazione della relazione finanziaria 2021, ha richiesto al socio Intesa Sanpaolo Spa, nella sua qualità di azionista titolare del 48,88% del capitale sociale di Risanamento, la disponibilità a concedere un finanziamento soci dell'importo massimo complessivo fino a euro 36 milioni (finanziamento concesso in data 27 luglio 2022 come ampiamente descritto nel paragrafo "3 - Eventi principali") finalizzato a soddisfare i fabbisogni finanziari correlati alle attività di bonifica ed ai costi di struttura fino al 31 dicembre 2022 (periodo che a fine luglio 2022 era stato ritenuto ragionevolmente ipotizzabile per la finalizzazione dei nuovi accordi per lo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia).

Nell'ambito degli auspicati più ampi accordi in corso di negoziazione, gli Amministratori hanno inoltre già provveduto a richiedere la necessità del dilazionamento dell'Accordo di Moratoria oltre il 31 marzo 2023 come peraltro previsto ai sensi dell'Accordo stesso; in particolare, come già anticipato, si fa presente che, sono in fase di definizione con gli istituti bancari gli accordi per individuare una nuova data di scadenza della moratoria coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia.

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 2022, pari a circa 3,1 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri la finalizzazione della cessione del lotto Arena ad Eventim, ed assumendo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2023 gli accordi relativi all'Operazione sopra indicati propedeutici e funzionali, tra gli altri elementi, anche alla completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche nonché al superamento della scadenza dell'Accordo di Moratoria, 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 2022.

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) 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 presente Relazione, preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, nonché nell'aspettativa di finalizzare nel breve termine gli accordi sui termini dell'Operazione, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Annuale Esercizio 2022 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 dei nuovi accordi definitivi nei tempi previsti ed auspicati volti all'ottenimento delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture nonché al superamento del termine dell'Accordo di Moratoria. Si evidenzia infatti che la sottoscrizione dei precitati accordi di finalizzazione dell'Operazione e le relative conseguenti erogazioni ed il connesso differimento della scadenza dell'Accordo di Moratoria consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal gruppo nonché l'esdebitazione del Gruppo Risanamento.

Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, ovvero in assenza della sottoscrizione nei tempi attualmente previsti dei nuovi accordi, la società potrà comunque contare

- i) 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 nuovi accordi di sviluppo dell'intera iniziativa e dei contratti di finanziamento in essi previsti, i fabbisogni finanziari che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi Corporate, quelli inerenti il contratto di bonifica*
- ii) concordare il differimento dell'Accordo di Moratoria con tutte i creditori finanziari per il tempo necessario alla finalizzazione dell'Operazione.*

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 oltre ad aver concesso il finanziamento soci di 36 milioni di euro (come meglio specificato in precedenza) 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

Come già in precedenza anticipato il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 ha approvato un piano di risanamento ex art. 56 CCI relativo al Gruppo Risanamento (il “Piano”) che verrà sottoposto ad un esperto indipendente per l’attestazione prevista dalla norma in oggetto.

Il Piano si compone, tra l’altro, del piano industriale del Gruppo Risanamento per gli anni 2023-2026; tale piano industriale si fonda sulle seguenti componenti: (1) implementazione dell’Operazione; (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare l’asset ad oggi industriale di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese e l’asset di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di ISP); (3) mantenimento dell’attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da 26 persone, con forte *track record* e competenze nelle attività di rigenerazione urbana, *project development*, riqualificazione fabbricati e asset management; e (4) perseguimento di strategie di sviluppo di nuovo business futuro facendo leva sulla propria struttura.

(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 degli Azionisti di Risanamento S.p.A.,

- (i) esaminata la relazione illustrativa redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell’art. 2446 del Codice Civile e dell’art. 74 del regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni
- (ii) viste le osservazioni del Collegio Sindacale redatte ai sensi dell’art. 2446 cod. civ.
- (iii) preso atto della Situazione Patrimoniale rappresentata dal bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2022 di Risanamento S.p.A., approvato dall’assemblea in data odierna;

delibera

1. di coprire integralmente le perdite accertate - al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 - oggetto di sospensione ai sensi l’art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (sue successive modifiche ed integrazioni) come in precedenza illustrato - mediante riduzione del capitale sociale della Società per euro 90.262.271,88 e pertanto da euro 197.951.784,08 a euro 107.689.512,20, senza annullamento di azioni;
2. di modificare conseguentemente l’art. 5 dello statuto sociale come segue:

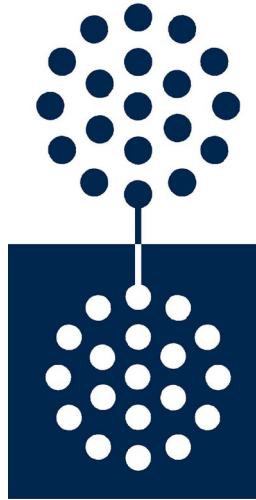
Testo vigente	Testo proposto
Articolo 5 – Capitale	Articolo 5 – Capitale
Il capitale sociale è di Euro 197.951.784,08 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.	Il capitale sociale è di Euro 107.689.512,20 suddiviso in n. 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

<p>Il capitale potrà essere aumentato anche mediante emissione di azioni aventi diritti diversi e con conferimenti diversi dal denaro nei limiti consentiti dalla legge.</p> <p>L'assemblea può deliberare di aumentare il capitale sociale con esclusione del diritto di opzione, oltre che negli altri casi previsti dalla legge, comunque nei limiti del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.</p> <p>L'assemblea può deliberare aumenti di capitale mediante emissione di azioni, anche di speciali categorie, da assegnare gratuitamente in applicazione dell'art. 2349 c.c. a dipendenti della società o di società controllate.</p>	<p>Il capitale potrà essere aumentato anche mediante emissione di azioni aventi diritti diversi e con conferimenti diversi dal denaro nei limiti consentiti dalla legge.</p> <p>L'assemblea può deliberare di aumentare il capitale sociale con esclusione del diritto di opzione, oltre che negli altri casi previsti dalla legge, comunque nei limiti del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.</p> <p>L'assemblea può deliberare aumenti di capitale mediante emissione di azioni, anche di speciali categorie, da assegnare gratuitamente in applicazione dell'art. 2349 c.c. a dipendenti della società o di società controllate.</p>
--	--

3. di conferire al Consiglio di Amministrazione e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione e con facoltà di sub-delega con esclusione dei soli atti non delegabili per legge, mandato ed ogni più ampio potere per provvedere, anche a mezzo di procuratori, a quant'altro richiesto, necessario o utile per l'attuazione delle deliberazioni di cui sopra, nonché per adempiere alle formalità necessarie affinché le deliberazioni siano iscritte nel Registro delle Imprese, con facoltà di introdurre le eventuali variazioni, rettifiche o aggiunte, non sostanziali, che fossero allo scopo opportune o richieste dalle competenti Autorità, anche in sede di iscrizione e, in genere, per provvedere a tutto quanto occorra per la completa esecuzione delle deliberazioni stesse, con ogni e qualsiasi potere a tal fine necessario e opportuno, nessuno escluso ed eccettuato, compreso l'incarico di depositare presso il competente Registro delle Imprese lo Statuto Sociale aggiornato”.

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Dott. Claudio Roberto Calabi)
Milano, 31 marzo 2023





RISANAMENTO S.p.A.

**Bilancio al
31 dicembre 2022**



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 2022

5.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE FIANZIARIA

(euro)		31 dicembre	31 dicembre
	note	2022	2021
Attività non correnti:			
Attività immateriali			
Attività immateriali a vita definita	1)	124.653	141.037
		<u>124.653</u>	<u>141.037</u>
Attività materiali			
Altri beni	2)	193.386	244.423
		<u>193.386</u>	<u>244.423</u>
Altre attività non correnti			
Partecipazioni in imprese controllate	3)	470.857.731	515.957.731
Crediti finanziari		61.950.538	27.398.486
<i>di cui con parti correlate</i>		61.950.538	27.398.486
Crediti vari e altre attività non correnti		68.862	114.329
		<u>532.877.131</u>	<u>543.470.546</u>
Attività per imposte anticipate	4)	2.272.875	3.531.686
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		535.468.045	547.387.692
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	5)	15.846.719	15.846.719
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	6)	9.375.402	5.750.437
<i>di cui con parti correlate</i>		3.155.942	2.823.397
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7)	2.466.389	4.156.125
<i>di cui con parti correlate</i>		2.441.247	4.129.308
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		27.688.510	25.753.281
TOTALE ATTIVITA' (A + B)		563.156.555	573.140.973
PATRIMONIO NETTO (D)	8)	69.649.704	129.544.022
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	9)	36.665.276	420.593.895
<i>di cui con parti correlate</i>		36.658.519	307.789.606
Benefici a dipendenti	10)	1.795.416	2.021.730
Fondi per rischi e oneri futuri	11)	1.734.418	2.230.977
Debiti vari e altre passività non correnti	12)	3.989	19.945
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		40.199.099	424.866.547
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	13)	436.974.852	6.843.823
<i>di cui con parti correlate</i>		322.234.293	6.827.602
Debiti tributari	14)	54.056	145.955
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	15)	16.278.844	11.740.626
<i>di cui con parti correlate</i>		12.521.578	7.395.937
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		453.307.752	18.730.404
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		493.506.851	443.596.951
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		563.156.555	573.140.973

5.2 – CONTO ECONOMICO

(euro)		31 dicembre	31 dicembre
	note	2022	2021
Ricavi	18)	2.280.192	1.792.499
<i>di cui con parti correlate</i>		1.953.000	1.657.000
Variazione delle rimanenze	5)	-	-
Altri proventi	19)	677.631	685.595
Valore della produzione		2.957.823	2.478.094
Costi per servizi	20)	(3.857.170)	(4.570.835)
<i>di cui con parti correlate</i>		(1.390)	(960)
Costi del personale	21)	(2.635.536)	(2.582.220)
Altri costi operativi	22)	(1.622.281)	(606.798)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(5.157.164)	(5.281.759)
Ammortamenti	1,2)	(170.148)	(161.837)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	23)	(45.100.000)	(4.356.900)
RISULTATO OPERATIVO		(50.427.312)	(9.800.496)
Proventi finanziari	24)	1.170.794	12.388.389
<i>di cui con parti correlate</i>		833.982	388.388
Oneri finanziari	25)	(9.415.533)	(7.903.945)
<i>di cui con parti correlate</i>		(7.475.602)	(6.156.748)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(58.672.051)	(5.316.052)
Imposte sul reddito del periodo	26)	(1.222.267)	35.716
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(59.894.318)	(5.280.336)
Risultato netto da attività destinate alla vendita			
RISULTATO DEL PERIODO		(59.894.318)	(5.280.336)

5.3 – CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(euro)	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Risultato del periodo	(59.894.318)	(5.280.336)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nell'Utile/Perdita d'esercizio		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - lordo		
- Rilascio riserva di cash flow hedge a seguito di discontinuing - effetto imposte		
Altre componenti del conto economico complessivo, al netto degli effetti fiscali	-	-
Totale risultato complessivo del periodo	(59.894.318)	(5.280.336)

5.4 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale
	8)				
Saldo al 1 gennaio 2022	197.952	0	0	(68.407)	129.545
Movimenti del patrimonio netto 2022					
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(59.895)	(59.895)
Saldo al 31 dicembre 2022	197.952	0	0	(128.302)	69.650

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale
Saldo al 1 gennaio 2021	197.952	0	0	(63.127)	134.825
Movimenti del patrimonio netto 2021					
Utile (perdita) netto dell'esercizio				(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 2022	31 dicembre 2021
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) dell'esercizio	28)	(59.894)	(5.280)
Rett. per riconciliare il risultato del periodo al flusso generato (assorbito) dall'attività di			
Ammortamenti		170	162
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	45.119	4.350
Variazione fondi	b)	(723)	100
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	c)	1.259	23
Variazione netta delle attività e passività commerciali	d)	802	2.313
<i>di cui parti correlate</i>		4.794	(1.388)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(13.267)	1.668
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti/cessioni in attività materiali	e)	(51)	(39)
Investimenti/cessioni in attività immateriali	f)	(52)	(116)
Variazione dei crediti/debiti e altre attività/passività finanziarie	g)	(34.522)	(24.885)
<i>di cui parti correlate</i>		(34.552)	(24.838)
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(34.625)	(25.040)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Variazione netta delle passività finanziarie	h)	46.202	26.026
<i>di cui parti correlate</i>			24.167
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		46.202	26.026
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)			
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		(1.690)	2.654
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)			
		4.156	1.502
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		2.466	4.156

(migliaia di euro)	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
RICONCILIAZIONE CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE TOTALI:		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO:		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	4.156	1.502
Discontinued operations		
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO:		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.466	4.156
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 2022 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2023 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 2022 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 esposte separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- nel conto economico l'esposizione dei costi è effettuata in base alla natura degli stessi;
- il conto economico complessivo è stato redatto mediante il metodo del “*two statements approach*”;
- il rendiconto finanziario è stato redatto utilizzando il metodo indiretto, secondo quanto previsto dallo IAS 7.

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

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

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

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

C CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

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

Attività immateriali a vita definita

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

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

Attività materiali

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

Costo

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

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

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

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

Ammortamento

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

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

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

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

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

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

Riduzione di valore delle attività (*Impairment*)

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

(*impairment test*), tramite la stima del valore recuperabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni

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

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

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

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

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

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

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

Strumenti finanziari

Le attività e le passività finanziarie sono contabilizzate secondo quanto stabilito dall'IFRS 9 – Strumenti finanziari e dallo IAS 32 – Strumenti finanziari: esposizione nel bilancio

In particolare, gli strumenti finanziari presenti nella relazione sono:

1. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

- l'attività finanziaria è posseduta secondo un modello di business il cui obiettivo è conseguito mediante l'incasso dei flussi finanziari previsti contrattualmente (*Businessmodel "Hold to Collect"*), e

- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono, a determinate date, flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire (cd. "*SPPI test*" superato).

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

Successivamente alla rilevazione iniziale, le attività finanziarie in esame sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. In questi termini, l'attività è riconosciuta in bilancio per un ammontare pari al valore di prima 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 stanziate secondo il metodo dello stanziamento globale della passività.

Esse sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte anticipate sulle perdite fiscali riportabili e sulle differenze temporanee deducibili sono riconosciute nella misura in cui è probabile che sia disponibile un reddito imponibile futuro a fronte del quale possano essere recuperate. Le attività e le passività fiscali correnti e differite sono compensate

quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, quando vi è un diritto legale di compensazione e quando i tempi di atteso riversamento sono omogenei. Le attività e le passività fiscali differite sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

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

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

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

D INFORMATIVA DI SETTORE

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

E USO DI STIME

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l'effettuazione di stime e di assunzioni che abbiano effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, fondi di ristrutturazione, altri accantonamenti e fondi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (perizie immobiliari, valutazione rischi per oneri ambientali, eventuale valutazione mtm degli strumenti finanziari derivati ecc.) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

F RISK MANAGEMENT

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

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

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

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

Rischi relativi all'attuale scenario economico globale

L'economia globale continua a risentire dell'elevata inflazione, della forte incertezza connessa con la guerra in Ucraina e dell'orientamento restrittivo delle politiche monetarie. Nel quarto trimestre gli indicatori congiunturali e le statistiche nazionali disponibili hanno segnalato un peggioramento del quadro, più marcato nei paesi avanzati e in Cina. Anche il commercio internazionale avrebbe frenato alla fine dell'anno. Il rallentamento della domanda mondiale ha contribuito a moderare il prezzo del petrolio. In Europa le quotazioni del gas naturale sono nettamente diminuite – grazie alle temperature miti, al calo della domanda industriale e ai consistenti stoccaggi accumulati – pur rimanendo su livelli storicamente alti. Permangono forti rischi connessi con l'evoluzione del contesto geopolitico. L'inflazione, nonostante alcuni segnali di diminuzione, si è mantenuta elevata e le banche centrali dei principali paesi avanzati hanno proseguito nell'azione di restrizione monetaria. Le istituzioni internazionali prefigurano un indebolimento della crescita mondiale per l'anno in corso. Per i dettagli sulla situazione economica si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 “Contesto operativo”.

Le proiezioni della Banca D'Italia per l'economia italiana continuano ad avere un carattere puramente indicativo, dato l'attuale contesto di forte incertezza connessa soprattutto con l'evoluzione del conflitto in Ucraina. Nello scenario di base si ipotizza che le tensioni associate alla guerra si mantengano ancora elevate nei primi mesi del 2023 e si riducano gradualmente lungo l'orizzonte previsivo. Dopo un aumento di quasi il 4 per cento nel 2022, il PIL rallenterebbe quest'anno allo 0,6 per cento. La crescita tornerebbe a rafforzarsi nel biennio successivo, grazie all'accelerazione sia delle esportazioni sia della domanda interna. L'inflazione, salita quasi al 9 per cento nello scorso anno, scenderebbe al 6,5 nel 2023 e in modo più marcato in seguito, portandosi al 2,0 per cento nel 2025.

In uno scenario in cui si ipotizza la sospensione permanente delle forniture di materie prime energetiche dalla Russia all'Europa, il prodotto si contrarrebbe nel 2023 e nel 2024 e crescerebbe moderatamente nell'anno successivo; l'inflazione salirebbe ulteriormente quest'anno, per poi scendere decisamente nel prossimo biennio. Lo scenario non tiene conto di nuove misure introdotte per mitigare gli effetti di questi eventuali sviluppi più sfavorevoli; non considera inoltre la possibilità che il forte indebolimento dell'attività economica si rifletta, più di quanto suggerito dalle regolarità storiche, sull'inflazione, determinandone un più basso valore alla fine dell'orizzonte previsivo.

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

Rischi derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia, dalle difficoltose condizioni di accesso al credito, nonché dall'elevato tasso di disoccupazione.

La situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi particolarmente articolata e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento.

L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, collegata al quadro evolutivo del complesso scenario economico. Per l'analisi della situazione economica e del mercato immobiliare si rinvia a quanto già indicato nel paragrafo 3.2 "Contesto operativo".

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

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

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I diversi mercati nazionali sono caratterizzati da andamenti ciclici differenti e spesso non in sincronia tra loro, in funzione delle specifiche situazioni economiche e del settore. All'interno dei singoli mercati nazionali, inoltre, l'andamento dei prezzi segue in maniera differenziata e con diversa intensità le fasi del ciclo, a seconda della localizzazione degli immobili e delle loro caratteristiche.

I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:

- andamento dei tassi di interesse;
- liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
- crescita economica.

Bassi tassi di interesse, elevata liquidità presente sul mercato e mancanza di investimenti alternativi remunerativi si accompagnano, di norma, ad una crescita dei valori immobiliari.

La crescita economica, influisce positivamente sulla domanda di spazi in locazione e sul livello degli affitti e, conseguentemente, esercita un effetto positivo sul prezzo degli immobili.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tale rischio potrebbe esplicitarsi anche a seguito delle richieste di variazione del progetto da parte di nuovi potenziali partner.

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) e la situazione macroeconomica in cui versa il Paese che si riflette sul comparto immobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

La realizzazione delle iniziative immobiliari presenta i rischi connessi all'attività di progettazione, alle problematiche ambientali, all'attività edificatoria, nonché alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa alla ciclicità del mercato immobiliare.

Tale ultimo aspetto è connaturato a progetti di grande dimensione e di lungo periodo che, dovendo coniugare gli adempimenti amministrativi all'innovativa qualità progettuale, utilizzandola quale stimolo alla domanda presente sul mercato, non può che risentire degli effetti ciclici del settore immobiliare.

Ciò premesso, il potenziale rischio in oggetto si traduce nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.

Con riferimento al punto i), le possibili problematiche connesse alla progettazione potrebbero comportare l'eventuale necessità di rifacimento dell'opera/di porzione di opera, modifiche di progetto o ritardi nella consegna. Il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira ad identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro.

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

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

Fermi restando i rischi sopra indicati, permane la considerazione già esplicitata e correlata alla sottoscrizione dell'accordo con Lendlease - primario operatore internazionale - per lo sviluppo in partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia che rappresenta il principale asset del Gruppo.

Infatti tale accordo, in corso di rivisitazione come indicato in altra parte della presente relazione, è di notevole rilievo per il Gruppo Risanamento in quanto (i) conferma la bontà e la fattibilità del progetto (ii) potrà creare vantaggi e sinergie sia nella fase di sviluppo sia in quella di commercializzazione.

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.

Risanamento S.p.A., alla data di predisposizione della seguente relazione, non ha contenziosi tributari in essere degni di menzione.

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 2022 Risanamento S.p.A. evidenzia una posizione finanziaria netta (negativa) pari a circa 471 milioni di euro.

Preliminarmente si ricorda che la "Posizione finanziaria netta" a partire dal 2022 è calcolata 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).

Per omogeneità anche i dati patrimoniali al 31 dicembre 2021 e 2020 sono stati esposti considerando la "Posizione finanziaria netta" calcolata secondo i criteri sopra indicati.

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

	<i>31 dic 20</i>	<i>31 dic 21</i>	<i>31 dic 22</i>
<i>Posizione finanziaria netta</i> (milioni/euro)	400	423	471

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 sulla 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 sia al 31 dicembre 2022 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda che la sottoscrizione dell'Accordo di Moratoria con gli istituti finanziatori avvenuta nel luglio 2018 ha permesso il raggiungimento di una stabilizzazione del debito in essere derivante dal suo riscadenziamento a medio/lungo termine oltre al rilascio (immediato e futuro) di nuove linee di finanziamento per fare fronte agli impegni del Gruppo. Si ricorda altresì che 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. A tale riguardo si fa presente che sono in fase di definizione con gli istituti bancari gli accordi per individuare una nuova data di scadenza della moratoria coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia come in precedenza evidenziato con la descrizione dell'Operazione.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 dicembre 2022 è di 0,1 milioni di euro contro gli 0,7 milioni al 31 dicembre 2021 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2021.

- Debiti tributari

Alla data del 31 dicembre 2022 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 31 dicembre 2022 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

I contenziosi che interessano il Risanamento S.p.A. 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 2022 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro; tale atto monitorio è stato notificato a Risanamento S.p.A. ed è stato debitamente opposto nei termini di legge.

Rischi 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. l'approvazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio ed avvicina l'avvio della fase di realizzazione vera e propria, anche in considerazione della scadenza delle Olimpiadi invernali 2026, che come noto dovranno utilizzare la nuova arena.

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

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

IAS 1 - Continuità aziendale

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

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

Effetti a Conto Economico

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

Rischi connessi al conflitto RUSSIA - UCRAINA

Dall'inizio dell'anno l'attività economica globale ha mostrato segnali di rallentamento dovuti alla diffusione della variante Omicron del coronavirus e, successivamente, all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia.

In seguito all'invasione, un'ampia parte della comunità internazionale ha risposto tempestivamente nei confronti della Russia con sanzioni che non hanno precedenti per severità ed estensione. Gli effetti immediati del conflitto sulle quotazioni nei mercati finanziari globali sono stati significativi, sebbene si siano attenuati dalla metà di marzo; la volatilità rimane elevata in molti segmenti di mercato. I prezzi delle materie prime, soprattutto energetiche, per le quali la Russia detiene una quota rilevante del mercato mondiale, sono aumentati ulteriormente. Nel complesso, la guerra acuisce i rischi al ribasso per il ciclo economico mondiale e al rialzo per l'inflazione.

Con riferimento specifico alle attività detenute dal gruppo Risanamento si ribadisce che nessun interesse specifico è legato ai paesi oggetto del conflitto. Ovviamente si sta ponendo la dovuta attenzione sul tema di aumento dei costi di materie prime e delle fonti di energia che potrebbero influenzare i futuri investimenti relativi alle iniziative immobiliari di sviluppo in portafoglio.

Rischi connessi alla cybersecurity

Per quanto concerne eventuali rischi connessi alla cybersecurity la società è da sempre sensibile alla materia ponendo alta attenzione alle nuove soluzioni e tecnologie di sicurezza informatica.

La società non è stata oggetto di attacchi informatici. Svolge una costante attività di controllo ed aggiornamento dei software di sicurezza dell'infrastruttura informatica, con formazione e sensibilizzazione dei dipendenti sulla prevenzione, oltre ad una efficace strategia di backup e disaster recovery.

G NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

Sono di seguito illustrati i principi e le interpretazioni che, alla data di redazione del bilancio consolidato del Gruppo, erano già stati emanati ma non erano ancora in vigore. Il Gruppo intende adottare questi principi e interpretazioni, se applicabili, quando entreranno in vigore.

IFRS 17 Insurance Contracts

Nel Maggio 2017, lo IASB ha emesso l'IFRS 17 Insurance Contracts (IFRS 17), un nuovo principio completo relativo ai contratti di assicurazione che copre la rilevazione e misurazione, presentazione ed informativa. Quando entrerà in vigore l'IFRS 17 sostituirà l'IFRS 4 Contratti Assicurativi che è stato emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi (ad esempio: vita, non vita, assicurazione diretta, riassicurazione) indipendentemente dal tipo di entità che li emette, come anche ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale. Allo scopo si applicheranno limitate eccezioni. L'obiettivo generale dell'IFRS 17 è quello di presentare un modello contabile per i contratti di assicurazione che sia più utile e coerente per gli assicuratori. In contrasto con le previsioni dell'IFRS 4 che sono largamente basate sul mantenimento delle politiche contabili precedenti, l'IFRS 17 fornisce un modello completo per i contratti assicurativi che copre tutti gli aspetti contabili rilevanti. Il cuore dell'IFRS 17 è il modello generale, integrato da:

- Uno specifico adattamento per i contratti con caratteristiche di partecipazione diretta (il variable fee approach)
- Un approccio semplificato (l'approccio dell'allocazione del premio) principalmente per i contratti di breve durata.

L'IFRS 17 sarà in vigore per gli esercizi che inizieranno al 1° gennaio 2023 o successivamente, e richiederà la presentazione dei saldi comparativi. È permessa l'applicazione anticipata, nel qual caso l'entità deve aver adottato anche l'IFRS 9 e l'IFRS 15 alla data di prima applicazione dell'IFRS 17 o precedentemente. Questo principio non si applica al Gruppo.

Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current

A gennaio 2020, lo IASB ha pubblicato delle modifiche ai paragrafi da 69 a 76 dello IAS 1 per specificare i requisiti per classificare le passività come correnti o non correnti. Le modifiche chiariscono:

- Cosa si intende per diritto di postergazione della scadenza
- Che il diritto di postergazione deve esistere alla chiusura dell'esercizio
- La classificazione non è impattata dalla probabilità con cui l'entità eserciterà il proprio diritto di postergazione
- Solamente se un derivato implicito in una passività convertibile è esso stesso uno strumento di capitale la scadenza della passività non ha impatto sulla sua classificazione

Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che inizieranno al 1° gennaio 2023 o successivamente, e dovranno essere applicate retrospettivamente. Il Gruppo sta al momento valutando l'impatto che le

modifiche avranno sulla situazione corrente e qualora si renda necessaria la rinegoziazione dei contratti di finanziamento esistenti.

Definizione di stima contabile – Modifiche allo IAS 8

Nel febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 8, in cui introduce una definizione di “stime contabili”. Le modifiche chiariscono la distinzione tra cambiamenti nelle stime contabili e cambiamenti nei principi contabili e correzione di errori. Inoltre, chiariscono come le entità utilizzano tecniche di misurazione e input per sviluppare stime contabili.

Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che hanno inizio dal o dopo il 1° gennaio 2023 e si applicano ai cambiamenti di principi contabili e a cambiamenti nelle stime contabili che si verificano a partire dall'inizio di tale periodo o successivamente. L'applicazione anticipata è consentita a condizione che tale fatto sia reso noto. Non si prevede che le modifiche avranno un impatto significativo sul Gruppo.

Informativa sui principi contabili - Modifiche allo IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

Nel febbraio 2021, lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, in cui fornisce linee guida ed esempi per aiutare le entità ad applicare giudizi di materialità all'informativa sui principi contabili. Le modifiche mirano ad aiutare le entità a fornire informazioni sui principi contabili più utili sostituendo l'obbligo per le entità di fornire le proprie politiche contabili "significative" con l'obbligo di fornire informativa sui propri principi contabili "rilevanti"; inoltre, sono aggiunte linee guida su come le entità applicano il concetto di rilevanza nel prendere decisioni in merito all'informativa sui principi contabili.

Le modifiche allo IAS 1 sono applicabili a partire dagli esercizi che hanno inizio dal o dopo il 1° gennaio 2023, è consentita l'applicazione anticipata. Poiché le modifiche al PS 2 forniscono indicazioni non obbligatorie sull'applicazione della definizione di materialità all'informativa sui principi contabili, non è necessaria una data di entrata in vigore per tali modifiche.

Il Gruppo sta attualmente valutando l'impatto delle modifiche per determinare l'impatto che avranno sull'informativa sui principi contabili di Gruppo.

Imposte differite relative ad attività e passività derivanti da una singola transazione – Modifiche allo IAS 12

Nel maggio del 2021, lo IASB ha emesso le modifiche allo IAS 12, restringendo l'ambito di applicazione dell'initial recognition exception inclusa nello IAS 12, che non dovrà essere più applicata a quelle transazioni che fanno nascere differenze temporanee tassabili e deducibili in egual misura.

Le modifiche dovranno essere applicate alle transazioni che avvengono successivamente o all'inizio del periodo comparativo presentato. Ulteriormente, all'inizio del periodo comparativo presentato, imposte differite attive (in presenza dell'esistenza di sufficienti redditi imponibili) ed imposte differite passive dovranno essere riconosciute per tutte le differenze temporanee deducibili e tassabili associate ai leasing e fondi di ripristino. Il Gruppo sta attualmente valutando gli impatti di tali modifiche.

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. Infatti a valle della approvazione definitiva della Variante e della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica procedono nei tempi previsti sia la progettazione delle opere di urbanizzazione che le opere di bonifica. Con riferimento a queste ultime – come ampiamente descritto nel paragrafo 3.3 della Relazione sulla Gestione – sono proseguite le attività operative di scavo che proseguono ininterrottamente nel rispetto delle stringenti previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti. In particolare in data 29 settembre 2022, nel rispetto della tempistica prevista, è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto "Lotto Arena" che nel corso del 1° trimestre 2023 sarà trasferito all'operatore Eventim così come previsto dagli accordi in essere il quale provvederà alla realizzazione dell'Arena.

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:

- (vii) 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;
- (viii) 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.
- (ix) 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 2023⁵.

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

⁵ Si ricorda che il suddetto finanziamento è suddiviso in due tranches ovvero (i) tranches 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 (ii) tranches B fino a un importo complessivo massimo pari a euro 46 milioni, utilizzabile al verificarsi di determinate condizioni⁵ 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).

Lendlease Europe Holdings Limited per lo sviluppo della più ampia parte dell'iniziativa Milano Santa Giulia, (il "PDA"); tale accordo è attualmente in fase di ridefinizione per il recepimento di tutte quelle modifiche al progetto derivanti dalla 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 nonché per le ulteriori modifiche che sono necessarie a fronte di una diversa struttura societaria ed organizzativa, parimenti in discussione con le banche finanziatrici.

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 funzionale alle bonifiche e alle opere pubbliche da realizzare e nonostante tale interlocuzione si stia protraendo rispetto alle previsioni, , resta l'obiettivo di sottoscrivere quanto prima [e comunque entro il primo semestre 2023] nuovi accordi definitivi nel pieno soddisfacimento di tutte le parti, che implicheranno dapprima la dilazione dei termini di moratoria del debito oltre il 31 marzo 2023 e successivamente la completa esdebitazione del Gruppo Risanamento.

Sono quindi proseguite le articolate discussioni con Lendlease e le Banche Finanziatrici rispettivamente in merito a: (i) la revisione dei termini e condizioni del PDA; (ii) la concessione del finanziamento delle opere di bonifiche e delle opere infrastrutturali. Più in particolare, allo stato è in fase di finalizzazione la negoziazione una complessa operazione volta proprio a consentire - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento - inter alia:

- (v) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione al completamento sia dell'attività di bonifica dell'area sia della realizzazione delle opere olimpiche di cui alla Convenzione di Variante;
- (vi) il trasferimento dell'area Milano Santa Giulia oggetto del PDA (c.d. Lotti Nord) a valori in linea con il relativo book value /fair value a favore di un fondo italiano costituito e gestito da Lendlease Italy SGR S.p.A., [le cui quote saranno detenute, inter alios, dalle Banche], con contestuale accollo liberatorio da parte del suddetto fondo dell'indebitamento finanziario vantato da parte degli istituti di credito (le "Banche") nei confronti del Gruppo Risanamento, ivi incluso l'indebitamento finanziario derivante a qualunque titolo nei confronti di ISP, che al 31 dicembre 2022 ammonta complessivamente a circa 566 milioni di euro;

(complessivamente, l'"Operazione"), le cui caratteristiche e modalità saranno definite tra le parti negli accordi relativi all'Operazione.

Infine, sempre con riferimento al PDA, si ricorda che in data 27 ottobre 2022 Lendlease ha esercitato nei termini il diritto, contrattualmente previsto, di rinunciare alle condizioni sospensive in essere.

Nelle more della definizione dei termini e delle condizioni di tali nuovi accordi, Risanamento Spa, coerentemente con la disponibilità manifestata in occasione della approvazione della relazione finanziaria 2021, ha richiesto al socio Intesa Sanpaolo Spa, nella sua qualità di azionista titolare del 48,88% del capitale sociale di Risanamento, la disponibilità a concedere un finanziamento soci dell'importo massimo complessivo fino a euro 36 milioni (finanziamento concesso in data 27 luglio 2022 come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione al paragrafo "3 - Eventi principali")

finalizzato a soddisfare i fabbisogni finanziari correlati alle attività di bonifica ed ai costi di struttura fino al 31 dicembre 2022 (periodo che a fine luglio 2022 era stato ritenuto ragionevolmente ipotizzabile per la finalizzazione dei nuovi accordi per lo sviluppo dell'iniziativa di Milano Santa Giulia).

Nell'ambito degli auspicati più ampi accordi in corso di negoziazione, gli Amministratori hanno inoltre già provveduto a richiedere la necessità del dilazionamento dell'Accordo di Moratoria oltre il 31 marzo 2023 come peraltro previsto ai sensi dell'Accordo stesso; in particolare, come già anticipato, si fa presente che, sono in fase di definizione con gli istituti bancari gli accordi per individuare una nuova data di scadenza della moratoria coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia.

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 2022, pari a circa 3,1 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri la finalizzazione della cessione del lotto Arena ad Eventim, ed assumendo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2023 gli accordi relativi all'Operazione sopra indicati propedeutici e funzionali, tra gli altri elementi, anche alla completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche nonché al superamento della scadenza dell'Accordo di Moratoria, 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 2022.

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) 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", preso atto delle azioni intraprese e finalizzate al loro superamento, nonché nell'aspettativa di finalizzare nel breve termine gli accordi sui termini dell'Operazione, gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Annuale Esercizio 2022 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 dei nuovi accordi definitivi nei tempi previsti ed auspicati volti all'ottenimento delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture nonché al superamento del termine dell'Accordo di Moratoria. Si evidenzia infatti che la sottoscrizione dei precitati accordi di finalizzazione dell'Operazione e le relative conseguenti erogazioni ed il connesso differimento della scadenza dell'Accordo di Moratoria consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal gruppo nonché l'esdebitazione del Gruppo Risanamento.

Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, ovvero in assenza della sottoscrizione nei tempi attualmente previsti dei nuovi accordi, la società potrà comunque contare

- v) 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 nuovi accordi di sviluppo dell'intera iniziativa e dei contratti di finanziamento in essi previsti, i fabbisogni finanziari che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi Corporate, quelli inerenti il contratto di bonifica
- vi) concordare il differimento dell'Accordo di Moratoria con tutte i creditori finanziari per il tempo necessario alla finalizzazione dell'Operazione.

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 oltre ad aver concesso il finanziamento soci di 36 milioni di euro (come meglio specificato in precedenza) 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:

	31/12/2021	Investim.	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	31/12/2022
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	141	52	(68)			125
TOTALE	141	52	(68)	0	0	125

La voce si riferisce a licenze software; gli acquisti effettuati nel corso dell'esercizio ammontano a 51 mila euro; il costo storico è pari a euro 336 mila con un fondo ammortamento di euro 211 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:

	31/12/2022			31/12/2021		
	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to	Valore netto
Altri beni	1.468	(1.275)	193	1.430	(1.186)	244
TOTALE	1.468	(1.275)	193	1.430	(1.186)	244

Le variazioni intervenute nel 2022 sono state le seguenti:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/12/2022
Altri beni	244	51	(102)		193
di cui IFRS 16	30	33	(36)		27
TOTALE	244	51	(102)	0	193

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	1.344.850	(828.892)	515.958
Incrementi dell’esercizio		(45.300)	(45.300)
Decrementi dell’esercizio		200	200
Saldo al 31.12.2022	1.344.850	(873.992)	470.858

La tabella seguente rappresenta la composizione e la movimentazione delle Partecipazioni in imprese controllate:

Imprese Controllate	Totali al 31/12/2021			Movimenti 2022		Valore netto
	Costo	Fondo	Valore	Increment.	Decrem.	
	Storico	Svalutaz.	Netto			
Milano Santa Giulia SpA	987.703	(497.344)	490.359			447.559
Immobiliare Cascina Rubina Srl	192.771	(191.182)	1.589			1.789
Rl. Rental Srl	29.668	(7.280)	22.388			19.988
Risanamento Europa Srl	134.708	(133.086)	1.622			1.522
Totale Imprese Controllate	1.344.850	(828.892)	515.958	0	0	470.858

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-22	414.593	(38.405)
Immobiliare Cascina Rubina Srl Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-22	1.828	191
RI. Rental SpA Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-22	15.252	(721)
Risanamento Europa Srl Sede Legale: Via Bonfadini, 148 Milano	100%	10	10	31-dic-22	1.530	(115)

Il confronto del valore di carico delle partecipazioni in società controllate con il rispettivo patrimonio netto pro-quota, risultante dai bilanci al 31 dicembre 2022, 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	447.559	421.599	(25.960)
Immobiliare Cascina Rubina Srl	100	1.789	1.788	(1)
RI. Rental Srl	100	19.988	18.265	(1.723)
Risanamento Europa Srl	100	1.522	1.530	8
Totale Imprese Controllate		470.858	443.182	(27.676)

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 2022 è indicata nell'apposita tabella esposta nelle pagine precedenti.

Si segnala che per la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. la svalutazione (pari a 42,8 milioni di euro), riflette la contrazione (per 10 milioni di euro) del valore corrente di mercato dell'Area di sviluppo rispetto allo scorso esercizio nonché la perdita maturata nel 2022 che risente dell'accantonamento straordinario per oneri di aggiuntivi di ripristino ambientale (pari a 25 milioni di euro); per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Crediti finanziari

Sono così composti:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti finanziari verso imprese controllate	61.951	27.398	34.552
Crediti finanziari verso imprese collegate			-
TOTALE	61.951	27.398	34.552

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.

Crediti vari e altre attività non correnti

I “*crediti vari e altre attività non correnti*”, che ammontano a euro 69 mila contro gli 114 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:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Attività per imposte anticipate	2.323	3.532	(1.209)
Passività per imposte differite	(50)		(50)
TOTALE	2.273	3.532	(1.259)

La tabella seguente espone la composizione delle imposte anticipate:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Svalutazioni ed aktualizazioni	1.265		(1.214)	51
Incapienza Rol x oneri finanziari	2.266		(44)	2.222
Totale imposte anticipate	3.531			2.273

La riduzione più significativa riguarda la posta “*svalutazioni e aktualizazioni*”; a causa della contrazione del valore peritale dell’immobile sito in Torri del Quartesolo, che ha ridotto il plusvalore latente rispetto al valore di carico, sono state rigrate le imposte anticipate – rilevate negli anni precedenti – allo stato non più recuperabili.

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:

	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
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 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 2022, a 16,2 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:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti verso clienti	453	483	(30)
Crediti verso controllate	3.146	2.813	333
Crediti tributari	5.766	2.418	3.348
Crediti verso altri	11	36	(26)
TOTALE	9.375	5.750	3.625

I "*crediti verso clienti*" sono esposti al netto di un fondo svalutazione crediti di euro 1.270 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 si è così movimentato nel corso del 2022:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo iniziale	1.285	1.285
Accantonamenti dell'esercizio		
Utilizzi dell'esercizio	(15)	
Saldo finale	1.270	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:

	31/12/2022	31/12/2021
Non scaduti	96	112
Scaduti da meno di 30 giorni	26	26
Scaduti da 30 a 60 giorni		
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	331	345
TOTALE	453	483

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 5.762 mila) da crediti per IVA.

I "*Crediti verso altri*" sono esposti al netto di un fondo svalutazione di euro 122 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 DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 2.466 mila (di cui euro 2.441 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 3 mila di cassa.

NOTA 8 - PATRIMONIO NETTO

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	(68.407)	A B C		0	
Strumenti rappresentativi del PN	0	A B		45.922	
Totale	129.545			789.545	
Quota non distribuibile				0	
Residuo distribuibile				0	

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

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

In applicazione di quanto previsto dall'art. 172 comma 5 (già art.123 comma 4) del DPR 917/86, che disciplina il passaggio dalla incorporata all'incorporante dei fondi in sospensione di imposta, prevedendo la ricostituzione di dette poste nel bilancio di quest'ultima, si precisa 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.

Il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2022 di Risanamento S.p.A. evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 59.894.318 che, tenuto conto delle perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo, comporta una riduzione del patrimonio netto ad euro 69.649.704, ovvero in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile.

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		197.952
	perdita anno 2018	(28.658)
	perdita anno 2019	(1.710)
	perdita anno 2020	(32.759)
	perdita anno 2021	(5.280)
	perdita anno 2022	(59.895)
Patrimonio		69.650

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 2022.

NOTA 9 – PASSIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

Il saldo pari a euro 36.665 mila (di cui 36.659 mila in essere con parti correlate) è così composto:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti verso banche	36.659	420.582	(383.924)
Passività per locazioni finanziarie	7	12	(5)
TOTALE	36.665	420.594	(383.929)

Il valore, al 31 dicembre 2021, dei “*debiti verso banche*” è stato interamente riclassificato tra le “*passività finanziarie correnti*” come meglio descritto alla Nota 13 cui si rimanda.

Il saldo al 31 dicembre di 36.659 migliaia di euro è interamente relativo agli importi erogati in virtù del contratto di Finanziamento Soci sottoscritto in data 29 luglio 2022 tra Risanamento S.p.A. ed Intesa San Paolo, come dettagliatamente indicato nel paragrafo 3.3 – “Eventi principali” della Relazione sulla gestione.

Le “*passività per locazioni finanziarie*”, pari a 7 mila euro, si riferiscono interamente a 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo iniziale	2.022	2.021
Accantonamento del periodo	172	160
Utilizzi del periodo	(11)	(144)
Attualizzazione	(388)	(15)
Saldo finale	1.795	2.022

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 2022.

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	4,17%
Tasso annuo di inflazione	2,30%
Tasso annuo di incremento TFR	3,225%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%

Ipotesi demografiche

Decesso	Tablelle 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:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondo per rischi di natura fiscale e tributaria	176	176	-
Altri fondi	1.558	2.055	(497)
TOTALE	1.734	2.231	(497)

La movimentazione intervenuta nell'esercizio è la seguente:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo iniziale	2.231	2.131
Accantonamenti dell'esercizio	1.005	100
Utilizzi dell'esercizio	(1.502)	
Saldo finale	1.734	2.231

Tra gli “*altri fondi*” si segnala (i) un decremento di 1.502 mila euro a fronte di contenziosi legali conclusi ed alla liquidazione del saldo del long term incentive (si rimanda alla relazione sulla remunerazione) e (ii) un accantonamento di 1.005 mila euro a fronte di oneri relativi ad advisor che non sono ancora certi nell'an e nel quantum

NOTA 12 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La voce è pari a euro 4 mila contro i 20 mila del precedente esercizio.

NOTA 13 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Il saldo pari a euro 436.975 mila (di cui 322.234 in essere con parti correlate) è così composto:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti finanziari (quota a breve termine)			
Debiti verso banche	431.711	927	(430.784)
Passività per locazioni finanziarie	21	16	(5)
Debiti verso imprese controllate	5.243	5.900	657
TOTALE	436.975	6.844	(430.131)

La voce “*debiti verso banche correnti*” si è incrementata a seguito della riclassifica dalla voce “*debiti verso banche non correnti*”.

Si ricorda, infatti, che era 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.

A tale riguardo si fa presente che sono state avviate le discussioni per concordare con gli istituti bancari, così come previsto dall'accordo stesso, una nuova data di scadenza della moratoria che possa essere coerente con il nuovo profilo contrattuale legato allo sviluppo della iniziativa Milano Santa Giulia.

Le “*passività per locazioni finanziarie*”, pari a 21 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 lievemente ridotto rispetto a quello del precedente esercizio.

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).

		euro/000	31.12.22	31.12.21	31.12.20
A.	Disponibilità liquide		3	4	5
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		2.464	4.152	1.497
C.	Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D.	LIQUIDITA'	(A + B + C)	2.467	4.156	1.502
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		436.954	6.828	19.196
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente		21	16	57
G.	INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	436.975	6.844	19.253
H.	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	434.508	2.688	17.751
I.	Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		36.659	420.582	382.125
J.	Strumenti di debito		0	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti		11	31	69
L.	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	36.670	420.614	382.194
M.	TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	471.178	423.302	399.945

NOTA 14 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta è pari a euro 54 mila (contro i 146 mila euro al 31 dicembre 2021).

NOTA 15 – DEBITI COMMERCIALI, PER IMPOSTE, VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Si decrementano, nel complesso, di euro 11.741 mila e sono così composti:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Debiti verso fornitori	(2.852)	(2.986)	134
Debiti commerciali	2.852	2.986	(134)
Verso imprese controllate	(11.866)	(6.744)	(5.122)
Verso parti correlate	(656)	(652)	-
Debiti verso parti correlate	12.522	5.123	2.273
Debiti verso istituti di previdenza	(144)	(239)	96
Altre passività correnti	(762)	(1.143)	23
Debiti vari ed altre passività correnti	905	1.389	(30)
TOTALE	16.279	11.741	4.538

L'incremento è riconducibile quasi esclusivamente alla voce Debiti commerciali “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 30,5 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. in qualità di coobbligato e/o beneficiario sono pari a euro 170.780 migliaia (contro gli euro 199.663 mila del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- euro 147.110 migliaia (175.993 migliaia nel precedente esercizio) relative a garanzie correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia; nell'esercizio si segnala lo scarico, per 155.795 migliaia di euro, delle garanzie correlate alla vecchia convenzione e l'emissione, per 126.912 migliaia di euro, delle garanzie correlate alla nuova convenzione sottoscritta nel corso del mese di giugno del presente esercizio.
- euro 25.000 mila (come nel precedente esercizio) a garanzia di contratti di locazione;

Le fidejussioni prestate da terzi nell'interesse di Risanamento S.p.A. ammontano invece a euro 2.610 migliaia (come nel precedente esercizio) e sono relative a garanzie e controgaranzie in materia di Iva di Gruppo.

.

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 2022 è pari a 2.280 mila euro contro i 1.792 mila euro del precedente esercizio.

Tale voce è composta da ricavi per “*prestazioni di servizi*” per 1.953 mila euro contro i 1.657 mila del 2021; 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 2022 si sono rilevati anche ricavi per locazioni per euro 327 mila (contro i 135 mila del precedente esercizio).

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 677 mila e sono in linea con il precedente esercizio ove ammontavano ad euro 686 mila.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 27 “Informativa di settore”.

NOTA 20 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti:

	31/12/2022	31/12/2021
Spese per manutenzione e gestione immobili	911	832
Commissioni su fidejussioni	11	21
Prestazioni amministrative, societarie e di revisione	747	1.367
Legali e notarili	149	238
Emolumenti amministratori e sindaci	595	710
Assicurazioni	464	421
Servizi societari	197	198
Altri servizi	783	783
TOTALE COSTI PER SERVIZI	3.857	4.571

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*” ove si evidenzia un sensibile decremento.

Tale voce comprende anche costi verso parti correlate pari a mille euro.

NOTA 21 – COSTI DEL PERSONALE

Sono così composti:

	31/12/2022	31/12/2021
Salari e stipendi	1.806	1.802
Oneri sociali	615	614
Trattamento fine rapporto	172	160
Altri costi	41	7
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	2.636	2.582

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 31 dicembre 2022 è composta da 19 unità di cui 4 dirigenti e 15 impiegati e quadri; nel corso dell'esercizio è stato assunto un dipendente nella categoria impiegati e quadri.

NOTA 22 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così composti:

	31/12/2022	31/12/2021
Noleggi	100	99
Altri accantonamenti	1.005	100
Imposte e tributi locali	311	311
IVA indetraibile	30	14
Svalutazioni e perdite su crediti	84	
Altri	93	82
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	1.622	607

Il sensibile decremento è da imputare principalmente alla voce “*altri accantonamenti*” di 1.005 mila euro a fronte di oneri relativi ad advisor che non sono ancora certi nell'an e nel quantum.

NOTA 23 – PLUSVALENZE/MINUSVALENZE/SVALUTAZIONI/RIPRISTINI DI VALORE DI ATTIVITA' NON RICORRENTI

Sono così composti:

	31/12/2022	31/12/2021
Ripristini di valore di partecipazioni	200	8.050
	200	8.505
Svalutazione partecipazioni	(45.300)	(12.400)
Svalutazione crediti finanziari	-	(7)
	-	(12.407)
TOTALE	(45.100)	(4.357)

I “*ripristini di valore*” e le “*svalutazioni partecipazioni*” sono analiticamente indicati alla Nota 3 cui si rimanda.

NOTA 24 – PROVENTI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2022	31/12/2021
Dividendi	-	12.000
da partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni	-	12.000
Interessi intercompany	834	388
da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	834	388
Interessi e commissioni da altri	337	0
proventi diversi dai precedenti	337	0
TOTALE	1.171	12.388

Il sensibile decremento è connesso alla posta “*dividendi*”; infatti si ricorda che erano stati distribuiti, nel corso dell’esercizio precedente, 12 milioni di euro dalle società controllate risanamento Europa S.r.l. e Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.

Gli “*interessi da controllate*” sono aumentati rispetto al precedente esercizio principalmente a causa di una maggior consistenza media dell’esposizione finanziaria delle controllate.

Infine, si segnalano per l’esercizio in corso, 337 mila euro nella posta “*interessi e commissioni da altri*” derivanti dagli effetti delle attualizzazioni di debiti.

NOTA 25 – ONERI FINANZIARI

Sono così composti:

	31/12/2022	31/12/2021
Interessi su mutui e finanziamenti	9.159	7.681
Interessi passivi su debiti intercompany	120	201
Altri oneri finanziari e commissioni	137	22
TOTALE ONERI FINANZIARI	9.416	7.904

Si segnala l'incremento della voce “*interessi su mutui e finanziamenti*” correlato alle erogazioni di nuova finanza a valere principalmente sul finanziamento soci (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 7.476 mila.

NOTA 26 – IMPOSTE

Sono così composte:

	31/12/2022	31/12/2021
Imposte differite	1.222	(37)
Imposte esercizi precedenti	-	1
TOTALE IMPOSTE	1.222	(36)

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 2022 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 partecip.		Invest. immobiliari		Non allocati		Consolidato	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ricavi	1.953	1.657	327	135	0	0	2.280	1.792		
Variazione delle rimanenze	0	0	0	0	0	0	0	0		
Altri proventi	0	0	250	110	428	576	678	686		
Valore della Produzione	1.953	1.657	577	245	428	576	2.958	2.478		
Acquisti di immobili	0	0	0	0	0	0	0	0		
Costi per servizi	0	0	(806)	(845)	(3.051)	(3.726)	(3.857)	(4.571)		
Costi del personale	0	0	0	0	(2.636)	(2.582)	(2.636)	(2.582)		
Altri costi operativi	0	0	(323)	(326)	(1.300)	(281)	(1.623)	(607)		
EBITDA	1.953	1.657	(552)	(926)	(6.559)	(6.013)	(5.158)	(5.282)		
Ammortamenti	0	0	0	0	(170)	(162)	(170)	(162)		
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti	(45.100)	(4.357)	0	0	0	0	(45.100)	(4.357)		
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(43.147)	(2.700)	(552)	(926)	(6.729)	(6.175)	(50.428)	(9.800)		
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto										
Proventi/(oneri) finanziari							(8.245)	4.484		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE							(58.673)	(5.316)		
Imposte sul reddito del periodo							(1.222)	36		
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA'							(59.895)	(5.280)		
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla								0		
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO							(59.895)	(5.280)		

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2022 sono le seguenti:

(euro/000) - 31.12.2021	Holding partecipazioni	Trading	Importi non allocati	Totale
Totale attività	546.169	15.896	11.075	573.141
Totale passività	(81.416)	(413)	(361.768)	(443.597)

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

(euro/000) - 31.12.2022	Holding partecipazioni	Trading	Importi non allocati	Totale
Totale attività	535.954	15.880	11.322	563.157
Totale passività	(81.416)	(413)	(361.768)	(443.597)

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:

- 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);
- flusso monetario da attività di investimento. L'attività di investimento è indicata separatamente perché essa è, tra l'altro, indicativa di investimenti/disinvestimenti effettuati con l'obiettivo di ottenere in futuro ricavi e flussi di cassa positivi;
- flusso monetario da attività finanziaria. L'attività di finanziamento è costituita dai flussi che comportano la modificazione dell'entità e della composizione del patrimonio netto e dei finanziamenti ottenuti.

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

- a) la variazione del periodo 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 2022, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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	(4.709)	(101)	(3.924)	(73)	(542)	(69)	
Passività finanziarie	(475.898)		(433.961)	(2.637)	(39.300)		
Totale esposizione al 31 dicembre 2022	(480.607)	(101)	(437.885)	(2.710)	(39.842)	(69)	

	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)		-

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 che si avrebbero avuti sull'utile ante imposte (a causa dei maggiori/minori interessi finanziari attivi/passivi) e sul patrimonio netto della Società, 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 avuto un incremento degli oneri finanziari di euro 90 mila.

Con uno shock down dello 0,5% dei tassi di interesse gli oneri finanziari non avrebbero 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-22	Crediti e Finanz.	Passività finanz. al costo amm.	Quota corrente	Quota non corrente	Fair value
ATTIVITA'					
Altre attività					
Crediti finanziari verso imprese colleg. e	61.951		61.951		61.951
Crediti vari ed altre attività (Depositi cauzionali)	69			69	69
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.466		2.466		2.466
Crediti commerciali, vari ed altre attività	9.375		9.375		9.375
Totale attività finanziarie	73.861	-	73.792	69	73.861
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività		16.278	16.278		16.278
Altre passività non correnti (depositi)					
Passività finanziarie		473.640	436.975	36.665	473.186
Totale passività finanziarie	-	489.918	453.253	36.665	489.464

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	27.398		27.398		27.398
Crediti vari ed altre attività (Depositi)	47			47	47
Cassa e altre disponibilità liquide	4.156		4.156		4.156
Crediti commerciali, vari ed altre attività	5.750		5.750		5.750
Totale attività finanziarie	37.351	-	37.304	47	37.351
PASSIVITA'					
Debiti commerciali, vari ed altre passività		11.740	11.740		11.740
Altre passività non correnti (depositi)					
Passività finanziarie		427.437	6.844	420.593	415.518
Totale passività finanziarie	-	439.177	18.584	420.593	427.258

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 2022 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-duodecies 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	190
Altri servizi (2)	EY	Capogruppo	26
			216

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

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

Per i compensi pertinenti alle società del Gruppo si rimanda alle informazioni fornite nell'onnima 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:

31/12/2022
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	61.951		3.146		(5.243)	(11.866)
Società Correlate (Istituti di		2.441	10	(36.659)	(316.991)	(656)
Altre società Correlate						
Totale	61.951	2.441	3.156	(36.659)	(322.234)	(12.522)

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 Correlate (Istituti di		4.129	10	(307.790)	(927)	(652)
Altre società Correlate						
Totale	27.398	4.129	2.823	(307.790)	(6.828)	(7.396)

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

31/12/2022
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.953			834	(120)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1)		(7.356)
Altre società Correlate					
Totale	1.953		(1)	834	(7.476)

31/12/2021
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate	1.657			388	(200)
Società Correlate (Istituti di credito)			(1)		(5.956)
Altre società Correlate					
Totale	1.657		(1)	388	(6.156)

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.

NOTA 33 – EVENTI SUCCESSIVI

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

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



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

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2022.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022:

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

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Milano, 2 febbraio 2023

Il Presidente



(Claudio Calabi)

Il Dirigente Preposto alla redazione
dei documenti contabili societari



(Silvio Di Loreto)

5.8 – RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
SUL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2022
DI RISANAMENTO S.P.A.,
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 153 D.LGS. 58/1998 E DELL'ART. 2429 COMMA 2 C.C.

Signori Azionisti,

il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429, comma 2, c.c., riferisce all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio chiuso il 31 dicembre 2022 sull'attività di vigilanza svolta nel corso del detto esercizio.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022, corredato del prospetto dei Movimenti del Patrimonio netto e del Rendiconto finanziario, evidenzia la perdita netta di euro 59,9 milioni a fronte della perdita di euro 5,3 milioni dello scorso esercizio.

Il bilancio di Risanamento è stato redatto in base ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente alle interpretazioni dell'IFRIC e del precedente SIC ed ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio in esame ha svolto l'attività di vigilanza nel rispetto delle previsioni di legge e in osservanza dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e delle raccomandazioni CONSOB in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale, nella sua attuale composizione, è stato riconfermato dall'assemblea degli Azionisti del 27 aprile 2022 per il triennio 2022-2024.

Il Collegio Sindacale ha verificato la propria adeguatezza in termini di funzionamento e composizione, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e dell'attività svolta dalla Società, accertando l'idoneità dei propri componenti a svolgere le funzioni in termini di sussistenza dei requisiti di professionalità e onorabilità, di disponibilità di tempo e di indipendenza.

Si ricorda che, a seguito dell'emanazione del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale svolge anche le funzioni di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile.

Il Collegio sindacale non ha compiti di controllo contabile. Il bilancio è sottoposto alla revisione legale dei conti per gli anni 2021 – 2029 di EY S.p.A., alla quale l'assemblea del 19 aprile 2021 ha affidato detto incarico.

Risanamento S.p.A., in quanto holding del Gruppo Risanamento, redige anche il bilancio consolidato. Poiché il revisore legale della Società capogruppo assume rilievo quale revisore principale del Gruppo Risanamento, l'incarico di revisione contabile è stato conferito a EY S.p.A. anche dalle principali Società ricomprese nel Gruppo, la maggior parte delle quali, quindi, è soggetta alla revisione legale dei conti da parte di EY, di portata differenziata in ragione della loro significatività.

Il Collegio ricorda che Intesa Sanpaolo S.p.A. risulta essere l'azionista di riferimento con il 48,88% dei diritti di voto e, pertanto, ricorrendo i presupposti previsti dall'IFRS 10 per il controllo, Risanamento S.p.A. permane nel perimetro di consolidamento di Intesa Sanpaolo S.p.A..

La Società, peraltro, non ha ricevuto indirizzi gestionali tali da dar luogo all'applicazione dell'art. 2497 e seguenti c.c. e non risulta, quindi, sottoposta all'altrui direzione e coordinamento.

Il Collegio sindacale con riferimento alle attività svolte nel corso dell'esercizio – anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive modificazioni e integrazioni (“Comunicazione sui contenuti della relazione del collegio sindacale all'assemblea di cui agli artt. 2429, comma 3, del cod. civ. e 153, comma 1, del D.Lgs.58/98 - Scheda riepilogativa dell'attività di controllo svolta dai collegi sindacali”) - riferisce quanto segue.

1. Sulla base delle informazioni ricevute e delle apposite analisi condotte abbiamo accertato la conformità alla legge, allo statuto sociale e ai principi di corretta amministrazione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla

Società. Abbiamo verificato che tali operazioni non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale della Società.

2. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato nel corso dell'esercizio 2022 e successivamente alla chiusura dello stesso operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate (incluse società del Gruppo), anche ai sensi delle indicazioni fornite dalla CONSOB, con Comunicazione n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 (“Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'art. 116 del TUF - Richieste ai sensi dell'art 114, comma 5, del D.Lgs. 58/98”).

Con riferimento alle operazioni di natura ordinaria poste in essere con società del Gruppo e con parti correlate (descritte dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa, cui si rimanda anche per quanto attiene la natura delle operazioni poste in essere e per i criteri di determinazione dei corrispettivi ad essa afferenti), queste risultano congrue e rispondenti all'interesse della Società.

Il Collegio dà atto che in relazione a quanto disposto dall'art. 2391-bis del Codice Civile ed in recepimento delle disposizioni di cui al Regolamento CONSOB n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni — “Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate”, la Società si è dotata di una procedura in materia di operazioni con parti correlate, Il Consiglio ha istituito, sin dal 25 novembre 2010, un apposito Comitato all'interno del Consiglio di Amministrazione ed ha adottato una procedura per la disciplina delle operazioni con Parti Correlate che definisce le operazioni di maggior rilevanza che devono essere approvate dal Consiglio di Amministrazione, previo parere motivato favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate. La procedura è stata rivista per tenere conto degli adeguamenti previsti dalla Delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2020, ed è stata approvata dal Consiglio in data 10 giugno 2021, previo parere favorevole del Comitato Operazioni Parti Correlate. Il Collegio sindacale, ai sensi dell'art. 2391-bis, c.2 C.C., ha vigilato sull'applicazione della suddetta procedura, relativamente alle operazioni con parti correlate qualificabili

come Operazioni di Maggior Rilevanza, poste in essere dalla Società nel corso dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale valuta complessivamente adeguate le informazioni rese dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione e nella Nota Integrativa in ordine alle operazioni poste in essere nell'esercizio. Detti documenti, approvati dal Consiglio nella seduta del 2 febbraio 2023, sono stati, da ultimo, integrati al paragrafo 3.18 "eventi successivi" con l'illustrazione, sotto il profilo descrittivo, del completamento della complessa operazione tra Gruppo Risanamento, Gruppo Lendlease e Creditori (ceto bancario ed alcuni loro aventi causa) con riferimento all'iniziativa di sviluppo immobiliare Milano Santa Giulia.

3. La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A. ha rilasciato, in data odierna, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 di Risanamento S.p.A. in cui attesta che *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38"* e che *"la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge."*

Si dà evidenza che la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso nella propria relazione un richiamo di informativa alle note al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, nella parte relativa alla continuità aziendale avente ad oggetto l'indicazione degli Amministratori circa la presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere significativi dubbi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento nonché gli elementi considerati ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

A tale riguardo, la società incaricata della revisione legale dei conti, dopo aver elencato le procedure di revisione effettuate ai fini della raccolta degli elementi probativi sufficienti per l'appropriato utilizzo del criterio della continuità aziendale, ha affermato che il suo giudizio *“non è espresso con rilievi con riferimento a tale aspetto”*.

Sempre in data odierna, la società incaricata della revisione legale dei conti ha altresì rilasciato, ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, la Relazione di propria competenza sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 del Gruppo Risanamento in cui attesta che *“il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005 n. 38”* e che *“la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Risanamento al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge”*. Anche nella relazione al bilancio consolidato la società incaricata della revisione legale dei conti ha incluso un richiamo di informativa nei medesimi termini di quanto indicato nella propria relazione al bilancio separato.

4. Nel corso dell'esercizio 2022 non è stata presentata al Collegio Sindacale alcuna denuncia ex art. 2408 cod. civ..
5. Il Collegio Sindacale non ha conoscenza di esposti di cui fare menzione all'Assemblea.
6. Il Collegio Sindacale ha espresso in data 30 marzo 2022 le proprie osservazioni ex art. 2446 c.c..
7. Il Collegio Sindacale, nel suo ruolo di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione legale, nel corso dell'esercizio 2022 ha:

- a) verificato e monitorato l'indipendenza della Società di Revisione, a norma dell'art.19, co. 1, lett. e) del D.Lgs. 39/2010, come modificato dal D.Lgs.135/2016;
- b) esaminato la relazione di trasparenza e la relazione aggiuntiva, redatte dalla Società di Revisione in osservanza dei criteri di cui al Reg. UE 537/2014, rilevando che, sulla base delle informazioni acquisite, non sono emersi aspetti critici in relazione all'indipendenza della Società di Revisione;
- c) ricevuto esplicita conferma dalla Società di Revisione circa la sussistenza del requisito dell'indipendenza da parte della stessa. La dichiarazione relativa all'indipendenza per il periodo dall'1 gennaio 2022 al momento del rilascio della relazione è stata inclusa, ai sensi dell'art. 11, co. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014, nella suddetta relazione aggiuntiva;
- d) ha preso atto che dalle relazioni emesse dalla Società di revisione non emergono carenze significative del sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e del sistema contabile della Società;
- e) discusso con la Società di revisione dei rischi per la sua indipendenza e delle misure adottate per mitigarli, ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. b) del Reg. UE 537/2014. I corrispettivi di competenza dell'esercizio per la revisione contabile e per i servizi diversi riconosciuti da Risanamento S.p.A. alla società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A., unitamente ai compensi relativi a servizi di revisione e non riconosciuti dalle altre società del Gruppo, sono elencati nel prospetto di seguito riportato:

SERVIZIO		DESTINATARIO	IMPORTO
Revisione	EY S.p.A.	Capogruppo (1)	190
		Controllate	40
Altri servizi (2)	EY S.p.A.	Capogruppo	26
		Controllate	2
			258

In particolare al punto (1) della tabella sono contenuti gli onorari relativi alla revisione dei flussi informativi predisposti ai fini del consolidato di Intesa Sanpaolo S.p.A., mentre al punto (2) sono contenuti gli altri servizi svolti in ottemperanza di leggi o regolamenti.

Tenuto conto della natura degli incarichi conferiti e dei relativi compensi corrisposti a EY S.p.A. da parte di Risanamento S.p.A. e delle società del Gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in tema di indipendenza di EY S.p.A..

8. Secondo quanto riportato dagli Amministratori nel prospetto redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni (“Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti”, cd. “Regolamento Emittenti”) e secondo quanto riferito da EY S.p.A. il Collegio non è a conoscenza di incarichi di qualsiasi natura a soggetti legati a EY S.p.A. da rapporti continuativi conferiti da Risanamento o da altre società controllate del Gruppo, salvo quanto riportato al punto 7 che precede.
9. Nell’ambito delle sue funzioni, il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni dell’Assemblea degli Azionisti e del Consiglio di Amministrazione, vigilando sul rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che disciplinano il funzionamento degli organi societari nonché il rispetto dei principi della corretta amministrazione.

Nel corso del 2022 il Consiglio di Amministrazione si è riunito 20 volte; il Comitato Controllo e Rischi si è riunito 6 volte, il Comitato per le Remunerazioni ha svolto 1 incontro e il Comitato Operazioni Parti Correlate si è riunito 3 volte.

Il Collegio sindacale, nel medesimo anno, si è riunito 7 volte ed ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione nonché a quelle del Comitato Controllo e Rischi. In data 30 marzo 2022 ha redatto le proprie osservazioni ex art. 2446 codice civile. Il Collegio Sindacale ha preso conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle funzioni aziendali, incontri con

il Responsabile di *Internal Audit* e con il Comitato Controllo e Rischi, nonché con i responsabili della Società incaricata della revisione legale dei conti ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti.

Nel corso delle riunioni consiliari, sono stati adempiuti gli obblighi di informativa periodica al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale previsti agli artt. 2381 cod. civ, e 150 D.Lgs. 58/1998.

10. Il Collegio Sindacale ha altresì preso conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul relativo funzionamento tramite l'acquisizione di informazioni dai Responsabili delle competenti funzioni aziendali, incontri e scambi di informazioni con la Società incaricata della revisione legale dei conti, nonché mediante ripetuti scambi di informazioni con i Collegi Sindacali delle società controllate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Con particolare riguardo ai presidi di carattere organizzativo e procedurale posti in essere ai sensi del D.Lgs. 231/2001, il Collegio Sindacale riferisce che l'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001, istituito sin dal 30 novembre 2006, nella sua attuale composizione è stato nominato dal Consiglio di amministrazione del 22 aprile 2021 e verrà a scadere con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2023. Il predetto Organismo di Vigilanza ha garantito un'adeguata informativa, sulle attività svolte nel corso dell'esercizio 2022, senza segnalare fatti o situazioni che debbano essere evidenziati nella presente Relazione.

11. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno della Società, nonché, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ai sensi dell'art. 19, co. 1, lett. b), D.Lgs. 39/2010, sull'efficacia del sistema di controllo interno e di revisione interna. L'attività di vigilanza è stata condotta attraverso (i) le informazioni ricevute in occasione degli incontri periodici intercorsi con il Responsabile di *Internal Audit*; (ii) i flussi informativi dal Comitato Controllo e Rischi (e, in particolare, mediante l'esame della Relazione sull'attività svolta, nonché

sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi); (iii) le informazioni fornite dall'Organismo di Vigilanza istituito ai sensi del D.Lgs. 231/2001, con particolare riguardo a quelle riportate nei relativi documenti di informativa periodica; (iv) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A.; (v) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, mediante ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale fa presente che la Società (i) opera in conformità alle previsioni introdotte dalla Legge 262/2005, avendo nominato il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e avendo adottato le relative linee guida operative; (ii) ha istituito la funzione di *Internal Audit*, priva di legami di dipendenza dalle funzioni operative, che è impegnata nell'individuare eventuali criticità del sistema di controllo interno, riferendone prontamente al Comitato Controllo e Rischi.

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari è il Dott. Silvio Di Loreto, dirigente della società con funzioni di responsabile in area amministrativa, riconfermato alla detta funzione dal Consiglio di Amministrazione del 22 aprile 2021.

Inoltre, "al fine di dotarsi di strumenti più allineati alle esigenze di controllo e di gestione dei rischi che la propria complessità organizzativa, lo status di società quotata e le dinamiche di business le impongono, la Società ha adottato un modello di gestione integrata dei rischi che si ispira a standard riconosciuti a livello internazionale in ambito di Enterprise Risk Management (ERM). Tale modello "ERM" è diretto a supportare l'Alta Direzione nell'individuazione dei principali rischi aziendali e delle modalità attraverso cui essi sono gestiti, nonché a definire le modalità attraverso cui organizzare il sistema dei presidi a tutela dei suddetti rischi".

L'analisi circa l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno, nonché la corretta gestione dei rischi è stata condotta avuto riguardo al contesto operativo della società. Il Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2022 si è concentrato, in via prioritaria, nell'attuazione delle Linee Guida per il biennio

2020/2022 che prevedono, sostanzialmente, la valorizzazione dell'iniziativa di sviluppo di Milano Santa Giulia e degli assets minori.

Le analisi del profilo di rischio suddette vengono portate avanti con l'ausilio dell'*Internal Audit* e si inseriscono nel processo di costante implementazione ed aggiornamento del sistema di controllo interno da sempre raccomandato dal Collegio Sindacale. Per quanto sopra, anche alla luce dell'attività di vigilanza svolta e tenuto anche conto della valutazione di adeguatezza del sistema di controllo interno formulata dal Consiglio di Amministrazione e dal Comitato Controllo e Rischi, nonché dei risultati delle attività della funzione di *Internal Audit*, il Collegio Sindacale segnala, per quanto di propria competenza, che non sono emersi elementi tali da far dubitare dell'adeguatezza e dell'efficacia del sistema di controllo interno complessivamente inteso.

12. Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla relativa affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: (i) le informazioni acquisite nel corso degli incontri intercorsi con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nonché mediante l'esame delle attestazioni da questi rilasciate congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 154-bis, co. 5, D.Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", ed. "Regolamento Emittenti"); (ii) l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti; (iii) l'esame dei documenti aziendali e dei risultati del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A.; (iv) le informazioni acquisite dai Collegi Sindacali delle società controllate, nel corso dei ripetuti incontri ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, co. 1 e 2, D.Lgs. 58/1998.

Il Collegio Sindacale ha altresì preso atto che la Relazione finanziaria annuale è stata redatta e messa a disposizione nel formato elettronico adottato con il Regolamento

Delegato della Commissione Europea n. 815/2019 (“Regolamento ESEF”), che si articola in due sottosistemi:

- il linguaggio XHTML, cioè il linguaggio generale di redazione dell’intera relazione;
- il linguaggio XBRL, cioè il linguaggio per la marcatura di specifiche informazioni contenute nel consolidato.

La Società incaricata della revisione legale dei conti EY S.p.A, nella propria Relazione ai sensi degli artt. 14 D. Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014, rilasciata in data odierna, attesta che *“il bilancio d’esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato” (UE) 2019/815.*

Il Collegio, alla luce dell’attività di vigilanza svolta, ritiene, per quanto di propria competenza, che il sistema amministrativo-contabile sia sostanzialmente adeguato e affidabile ai fini della corretta rappresentazione dei fatti di gestione.

Con particolare riferimento all’attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria, il Collegio Sindacale, in qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dà atto che la Società incaricata della revisione legale dei conti, nella relazione aggiuntiva prevista dall’art. 11 del Reg. UE 537/2014 e nell’ambito degli scambi di informazioni, ha comunicato al Collegio Sindacale che le verifiche svolte sul sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria non hanno individuato carenze significative.

13. Il Collegio Sindacale ha vigilato sull’adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle proprie controllate ai sensi dell’art. 114, co. 2, D.Lgs. 58/1998, ritenendole idonee al fine di adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge.
14. Nel corso dell’esercizio, il Collegio Sindacale ha incontrato periodicamente gli esponenti della Società incaricata della revisione legale dei conti al fine di scambiare con gli stessi i dati e le informazioni rilevanti ai sensi dell’art. 150, co. 3, D.Lgs. 58/1998. Inoltre, per quanto concerne il dovere di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali e consolidati, di cui all’art. 19, co. 1, lett. c), D.Lgs. 39/2010 come

modificato dal Reg. UE 537/2014, il Collegio Sindacale, tenuto anche conto delle interpretazioni fornite dai più autorevoli organismi rappresentativi delle professioni contabili e delle imprese quotate, in coerenza con quanto già effettuato nel corso dei precedenti esercizi, ha adempiuto a tale dovere di vigilanza, richiedendo alla Società incaricata della revisione legale dei conti, nell'ambito degli incontri intercorsi, di illustrare l'approccio di revisione adottato, i fondamentali aspetti del proprio piano di lavoro, nonché le principali evidenze riscontrate nelle verifiche svolte.

Sulla base delle informazioni ricevute dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, non sono emersi fatti, circostanze o irregolarità che debbano essere segnalati nella presente Relazione.

15. La Società aderisce al Codice di Corporate Governance delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria (il “Codice di Corporate Governance”).

Il collegio sindacale ha vigilato sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal citato codice, cui la società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi, come dettagliatamente descritto nella Relazione sul Governo Societario per l'esercizio 2022.

Il Consiglio di amministrazione della Società, nominato dall'Assemblea in data 19 aprile 2021, si compone di cinque membri, dei quali due amministratori esecutivi e tre amministratori non esecutivi e rispetta le disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia di equilibrio tra i generi.

In data 1° marzo 2022 il Consiglio di Amministrazione ha nominato, con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386, primo comma del Codice Civile e dell'articolo 14 dello statuto sociale, il Dott. Paolo Baessato, quale consigliere non esecutivo e indipendente della Società, in sostituzione del consigliere Dott. Giancarlo Scotti dimessosi in data 3 febbraio 2022. La detta nomina è stata confermata dall'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 per la

durata dell'attuale mandato del Consiglio di Amministrazione, vale a dire fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 e con il medesimo compenso annuo previsto per gli altri consiglieri.

Il Collegio rende noto, altresì, che in data 27 febbraio 2023 il Consigliere Dott. Franco Papa ha rassegnato le proprie dimissioni con effetto immediato.

Il Consigliere Dott. Papa, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, terzo comma, del D. Lgs. 58/1998 nonché ai sensi del Codice di Corporate Governance, era stato nominato dalla lista di minoranza presentata da Unicredit S.p.A. nell'assemblea ordinaria del 19 aprile 2021, alla quale non appartengono altri candidati non eletti.

Il Consiglio di Amministrazione, in considerazione della ormai prossima convocazione dell'Assemblea annuale degli azionisti, ha deliberato di rimettere ogni decisione in merito alla nomina di un nuovo amministratore all'Assemblea degli Azionisti della Società del 27 aprile 2023, senza procedere alla cooptazione ai sensi dell'art. 2386 del Codice civile.

Il Collegio ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento che il Consiglio di Amministrazione si è dato per valutare l'indipendenza dei propri consiglieri.

Con riguardo ai componenti del Collegio Sindacale, si dà atto che lo stesso ha verificato il rispetto del limite di cumulo degli incarichi previsto dall'art. 144-*terdecies* del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni ("Regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli emittenti", ed. "Regolamento Emittenti").

Inoltre, il Collegio fa presente che la Società in coerenza con il quadro normativo di riferimento in tema di market abuse, ha da tempo adottato la procedura per la gestione e la comunicazione di informazioni privilegiate e per l'istituzione dell'elenco delle persone che vi hanno accesso, nonché la procedura sull'Internal Dealing che disciplina i termini e le modalità della comunicazione al mercato delle operazioni di acquisto o

vendita di azioni Risanamento, o di altri strumenti finanziari collegati a tali azioni, poste in essere dai soggetti che la procedura stessa identifica come “Persone Rilevanti” di Risanamento.

Infine, si fa presente che il Consiglio di Amministrazione a decorrere dal 2021 ha istituito al proprio interno il Comitato Sostenibilità con ruoli propositivi e consultivi per la supervisione delle questioni di sostenibilità connesse all’esercizio dell’attività dell’impresa. Con riferimento alle tematiche di sostenibilità esso ha anche un ruolo propositivo, concorrendo ad assicurare un miglior presidio dei rischi di sostenibilità.

Con riguardo alla comunicazione di informazioni di carattere non finanziario e sulla diversità, alla cui redazione sono obbligati gli enti di interesse pubblico di grandi dimensioni a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n.254/2016, con cui è stata attuata nel nostro ordinamento la direttiva 2014/95/UE, il Collegio Sindacale segnala che il Consiglio di Amministrazione ha accertato che Risanamento S.p.A, sia a livello individuale che consolidato, non possiede le caratteristiche dimensionali che la possano qualificare come impresa di grande dimensione e che non risulta, pertanto, allo stato soggetta a tali obblighi di comunicazione.

Dall'attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio Sindacale non sono emersi fatti significativi suscettibili di menzione nella presente Relazione.

Si ricorda, infine, che la Società ha esercitato l’opzione per il regime del consolidato fiscale nazionale.

Il Collegio ripercorre qui di seguito le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio 2022.

- In data 16 giugno 2022 è stata sottoscritta tra la controllata Milano Santa Giulia S.p.A., Esselunga S.p.A. e il Comune di Milano la Convenzione urbanistica a modifica ed integrazione della Convenzione originaria del 2005, concernente il Piano Integrato di Intervento di Milano Santa Giulia. Tale firma rappresenta l’avvio della fase attuativa del Piano, con progettazione esecutiva e costruzione delle opere urbanistiche e infrastrutturali, ovvero sia il nuovo svincolo della tangenziale in corrispondenza di viale Mecenate, il prolungamento del II lotto della SP Paullese e la nuova linea tranviaria Rogoredo-Forlanini.

Contestualmente, sono state avviate le attività finalizzate all'impostazione delle gare di appalto per l'affidamento dei lavori di realizzazione delle dette opere.

- Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante, in data 11 luglio 2022 il TAR Lombardia ha emesso sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato da Immobiliare Ametista S.r.l. e in data 12 luglio, sempre il TAR Lombardia ha respinto il ricorso presentato da Forumnet S.p.A.. Avverso la sentenza del TAR Lombardia, Immobiliare Ametista S.r.l. ha proposto ricorso al Consiglio di Stato.
- In coordinamento con il Gruppo Eventim sono state avviate le attività propedeutiche al rilascio del titolo abilitativo dell'Arena. L'istruttoria preliminare ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Edilizio del Comune si è conclusa nel mese di agosto e il 20 settembre 2022 è stato avviato il procedimento per l'ottenimento del parere preliminare della Commissione per il paesaggio.
- In data 29 luglio 2022 la Società ha ottenuto da Intesa Sanpaolo S.p.A. un finanziamento soci subordinato fino ad un massimo di complessivi Euro 36 milioni al tasso d'interesse del 7,2% e scadenza 31 dicembre 2024. L'importo è destinato a far fronte agli impegni di spesa derivanti dalla Convenzione di Variante concernente il Piano Integrato di Intervento di Milano Santa Giulia, principalmente alle opere di bonifica, nonché ai costi di struttura. Trattandosi di operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, il Comitato Parti Correlate della Società ha esaminato termini e condizioni dell'operazione, esprimendo il proprio motivato parere favorevole in data 27 luglio 2022.
- Nel mese di agosto 2022 è stata presentata la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato relativamente al complesso immobiliare di Milano, via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental S.r.l.. E' ora in corso l'istruttoria comunale.
- In data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la Certificazione di Avvenuta Bonifica del lotto Arena, mentre continuano le attività sugli altri lotti.
- In data 20 dicembre 2022 è stato sottoscritto tra la Società e la sua controllata Milano Santa Giulia, da un lato, e Intesa Sanpaolo, Unicredit e Banco BPM dall'altro lato, una linea di credito per firma per complessivi Euro 40.569.626,42, utilizzati per emettere la contro

garanzia a favore di Unipol SAI per le polizze da quest'ultima attivate nei confronti del Comune di Milano e nell'interesse di Milano Santa Giulia S.p.A. a garanzia di taluni impegni assunti da quest'ultima ai sensi della Convenzione di Variante stipulata. Trattandosi, per la quota di partecipazione di Intesa Sanpaolo ed Unicredit, di operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, il Comitato Parti Correlate della Società ha esaminato termini e condizioni dell'operazione, esprimendo il proprio motivato parere favorevole in data 19 settembre 2022.

Da ultimo, segnaliamo che, in relazione allo sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia c.d. lotti nord, è stata finalizzata con la firma di term sheet vincolanti in data 22 marzo 2023 la complessa operazione con la quale, nell'ambito di un piano ex art. 56 del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, il Gruppo Risanamento ottiene le risorse finanziarie per le attività di bonifica dell'area e per la realizzazione delle opere infrastrutturali di cui alla convenzione urbanistica stipulata il 16 giugno 2022, nonché l'esdebitazione totale del Gruppo dal proprio indebitamento finanziario nei confronti delle Banche e di taluni loro aventi causa ammontante, ad oggi, a circa euro 566 milioni.

Trattandosi, per il coinvolgimento di Intesa Sanpaolo, di operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, il Comitato Parti Correlate della Società ha esaminato termini e condizioni dell'operazione, esprimendo il proprio motivato parere favorevole in data 17 marzo 2022.

Sulla base di quanto sopra menzionato, il Collegio segnala che il bilancio separato di Risanamento S.p.A, nonché il bilancio consolidato del Gruppo, secondo le valutazioni espresse dagli Amministratori nella propria Relazione sulla Gestione, sono stati redatti con criteri di funzionamento.

In particolare, nella predetta Relazione si legge che “ *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 2022, pari a circa 3,1 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri la finalizzazione della cessione del lotto Arena ad Eventim, ed assumendo di sottoscrivere quanto prima e comunque entro il primo semestre 2023 gli accordi relativi all'Operazione sopra*

indicati propedeutici e funzionali, tra gli altri elementi, anche al completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche nonché al superamento della scadenza dell'Accordo di Moratoria gli Amministratori hanno verificato l'equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto della continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Annuale Esercizio 2022". Ed ancora "...gli Amministratori hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella predisposizione della Relazione Finanziaria Annuale Esercizio 2022 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 dei nuovi accordi definitivi nei tempi previsti ed auspicati volti all'ottenimento delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di bonifica e di infrastrutture nonché al superamento del termine dell'Accordo di Moratoria. Si evidenzia infatti che la sottoscrizione dei precitati accordi di finalizzazione dell'Operazione e le relative conseguenti erogazioni ed il connesso differimento della scadenza dell'Accordo di Moratoria consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal gruppo nonché l'esdebitazione del Gruppo Risanamento.

Sul punto specifico gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che in caso di necessità, ovvero in assenza della sottoscrizione nei tempi attualmente previsti dei nuovi accordi, la società potrà comunque contare i) 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 nuovi accordi di sviluppo dell'intera iniziativa e dei contratti di finanziamento in essi previsti, i fabbisogni finanziari che si manifesteranno ed in particolare quelli di copertura dei costi Corporate quelli inerenti il contratto di bonifica ii) concordare il differimento dell'Accordo di Moratoria con tutti i creditori finanziari per il tempo necessario alla finalizzazione dell'Operazione. A tal riguardo si ricorda che l'istituto di credito coinvolto (Intesa Sanpaolo) riveste il duplice ruolo di creditore e di principale azionista

(48,9% del capitale sociale). A tale 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 oltre ad aver concesso il finanziamento soci di 36 milioni di euro (...) 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”.

La sottoscrizione in data 22 marzo 2023 dei term sheet vincolanti e modificativi relativi alla realizzazione del progetto di sviluppo Santa Giulia, tra il Gruppo Risanamento da un lato ed il Gruppo Lendlease ed il ceto bancario dall'altro lato, avallano e confermano le assunzioni del Consiglio di Amministrazione circa l'adozione del principio della continuità aziendale per la redazione del bilancio dell'esercizio 2022.

La valorizzazione dell'area di Milano Santa Giulia avviene a corrispettivo in linea con il fair value, pari ad euro 648 milioni. E' stato approvato il piano industriale e finanziario del Gruppo Risanamento che sarà sottoposto per l'attestazione ai sensi dell'articolo 56 CCI ad un esperto indipendente. E' stato approvato il progetto di fusione per incorporazione di Milano Santa Giulia S.p.A. in Risanamento S.p.A., funzionale agli accordi assunti. Il Gruppo Risanamento procederà ad ultimare le opere di bonifica dell'area e a realizzare le infrastrutture legate all'evento olimpico Milano Cortina 2026.

* * * *

In conclusione, il Collegio Sindacale - preso atto del progetto di bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2022, che chiude con il risultato di periodo negativo per euro 59.894.318, nonché delle risultanze del lavoro svolto dalla Società incaricata della revisione legale dei conti, tenuto conto di tutto quanto osservato nella presente Relazione - non ha obiezioni da formulare in merito all'approvazione del progetto di bilancio.

Signori Azionisti,

la perdita evidenziata dal Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2022 di Risanamento Spa di euro 59.894.318 unitamente alle perdite degli esercizi precedenti portate a nuovo, comportano

una riduzione del patrimonio netto ad euro 69.649.704, ovvero in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile. Siete, pertanto, invitati, ad assumere i provvedimenti previsti dal suddetto disposto di legge. Il Collegio Sindacale, al riguardo, formulerà, nei tempi previsti dalla normativa, le proprie osservazioni alla Relazione Illustrativa predisposta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del medesimo articolo e dell'art. 74 del Regolamento Emittenti.

Milano, 31 marzo 2023

IL COLLEGIO SINDACALE


dott. Salvatore Spiniello – Presidente



dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo



dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo



5.9 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE



Risanamento S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

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

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

Agli azionisti della
Risanamento S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio d'esercizio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

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

Incertezza significativa alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione al paragrafo "L - Continuità aziendale" ed alla "Nota 33 - Eventi successivi" delle note al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, in cui gli Amministratori indicano la presenza di un'incertezza significativa che può far sorgere significativi dubbi sulla capacità della Risanamento S.p.A. di continuare ad operare come un'entità in funzionamento nonché gli elementi considerati ai fini dell'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio.

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

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

- Discussione con la direzione aziendale sulla propria valutazione effettuata in merito alla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento con particolare riferimento all'incertezza significativa individuata ed alla considerazione dei fattori attenuanti
- Analisi degli eventi successivi al fine di identificare quelli che mitigano o comunque influenzano la capacità dell'impresa di continuare ad operare come una entità in funzionamento
- Analisi dei principali eventi occorsi nell'anno relativamente ai progetti ed alle strategie di sviluppo dell'area della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.
- Analisi delle previsioni di cassa predisposte dalla direzione aziendale rispetto ai fabbisogni finanziari previsti sia a supporto dell'operatività del Gruppo sia all'esecuzione delle opere di bonifica ed infrastrutturali previste nel breve termine dal progetto di sviluppo dell'area della controllata Milano Santa Giulia S.p.A.
- Analisi della corrispondenza intercorsa con gli azionisti e creditori di Risanamento S.p.A. in cui sono ribadite indicazioni formali positive in relazione al necessario supporto finanziario da effettuarsi in qualità di socio e nelle forme da definire rispetto ai fabbisogni finanziari evidenziati nelle previsioni di cassa predisposte dalla direzione in diversi possibili scenari
- Verifica dell'adeguatezza dell'informativa circa l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

Abbiamo identificato il seguente aspetto chiave della revisione contabile:

Aspetto chiave	Risposta di revisione
Valutazione delle partecipazioni in imprese controllate e del portafoglio immobiliare	
Risanamento S.p.A. detiene direttamente e attraverso le proprie controllate, un portafoglio immobiliare che include un terreno destinato ad un progetto di sviluppo immobiliare, che costituisce il principale asset del Gruppo, oltre ad alcuni altri immobili destinati alla vendita. Il saldo delle partecipazioni in imprese controllate al 31 dicembre 2022, il cui valore dipende dal portafoglio immobiliare da esse detenuto, è pari ad Euro 471 milioni mentre il saldo relativo al	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro, l'analisi delle modalità di selezione degli esperti incaricati della stima del valore di mercato o di realizzo, la verifica della coerenza delle grandezze di bilancio rispetto alle valutazioni degli esperti indipendenti, la discussione con la Direzione aziendale e con i periti indipendenti e l'analisi critica circa la determinazione dei modelli di valutazione e la ragionevolezza delle principali assunzioni di mercato considerate dai periti.

portafoglio immobiliare direttamente detenuto da Risanamento S.p.A. è pari a Euro 16 milioni.

Il valore contabile del portafoglio immobiliare sia di Risanamento S.p.A. che delle imprese controllate, è iscritto tra le attività correnti, al minore tra il costo di acquisizione incrementato di eventuali oneri accessori e spese incrementative ed il presunto valore di mercato o di realizzo stimato con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.

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

In considerazione della rilevanza del valore delle partecipazioni in imprese controllate e del patrimonio immobiliare direttamente od attraverso le stesse detenuto, del processo adottato per la valutazione di tale portafoglio, che si basa su elementi di stima, dati previsionali e variabili di mercato nonché sul giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni, abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione.

La nota 3 "Altre attività non correnti" e la Nota 5 "Portafoglio Immobiliare" descrivono rispettivamente le modalità di valutazione delle partecipazioni e del portafoglio immobiliare, basati sul processo di selezione dei periti e sui modelli di valutazione del portafoglio immobiliare di Gruppo; inoltre, la nota 33 "Eventi successivi" descrive i termini degli accordi preliminari di cessione dell'area della controllata Milano Santa Giulia.

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

Abbiamo inoltre analizzato gli accordi preliminari sottoscritti nel mese di marzo 2023 con un operatore terzo e con i creditori di Risanamento S.p.A., che prevedono l'ipotesi di cessione dell'area della controllata Milano Santa Giulia S.p.A., dopo la progettata fusione per incorporazione della stessa in Risanamento S.p.A., a fronte dell'accollo liberatorio del debito finanziario di Risanamento S.p.A., con una prevista realizzazione dei valori di iscrizione in bilancio di tale area.

Abbiamo infine esaminato l'informativa nelle note al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

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

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Risanamento S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

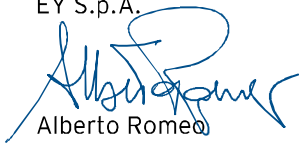
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Risanamento S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 31 marzo 2023

EY S.p.A.



Alberto Romeo
(Revisore Legale)

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 2022, rappresentata dal Bilancio di esercizio contenuto nella Relazione Finanziaria Annuale relativa all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022 approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 2 febbraio 2023, evidenzia perdite cumulate a tutto il 31 dicembre 2022 di Euro 128.302.080,57 delle quali: Euro 59.894.318,49 di competenza dell'esercizio 2022, Euro 38.039.808,69 di competenza degli esercizi 2020 e 2021 ed Euro 30.367.953,39 di competenza di precedenti esercizi.

Per effetto di tali perdite il capitale sociale di Euro 197.951.784,08 si riduce di oltre un terzo, integrando quindi la fattispecie di cui all'art.2446 c.c..

Ricordiamo che l'assemblea degli Azionisti del 27 aprile 2022, considerato che l'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, ha previsto che la perdita dell'esercizio che comprende la data del 31 dicembre 2020, non rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 2446 c.c. e che, conseguentemente tale perdita non concorre per i cinque esercizi successivi alla sua emersione alla determinazione del patrimonio netto da commisurare per la verifica della riduzione dello stesso oltre il terzo del capitale sociale; considerato, inoltre, che la L. 25 febbraio 2022 n. 15 in sede di conversione del D.L. n. 228/2021 (Decreto Milleproroghe) ha esteso l'applicazione della sopra descritta deroga alla perdita emersa al 31 dicembre 2021, ha deliberato di rinviare a nuovo la perdita dell'esercizio 2021 di Euro 5.280.336,42.

Il Consiglio di amministrazione, con riguardo alle perdite cumulate al 31 dicembre 2022, propone di provvedere alla copertura integrale delle stesse, al netto delle perdite sterilizzate degli esercizi 2020 e 2021,

mediante riduzione del capitale sociale per Euro 90.262.271,88 e, quindi, da Euro 197.951.784,08 ad Euro 107.689.512,20, con conseguente riduzione del valore nominale implicito di ciascuna delle n. 1.800.844.234 azioni della Società.

Risanamento S.p.A. sta perseguendo lo sviluppo 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).

Con riguardo allo sviluppo dell'iniziativa Milano Santa Giulia c.d. lotti nord, la Società ha firmato, in data 22 marzo 2023, i term sheet vincolanti per la finalizzazione della complessa operazione con la quale, nell'ambito di un piano ex art. 56 del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, il Gruppo ottiene le risorse finanziarie necessarie alle attività di bonifica dell'area ed alla realizzazione delle opere infrastrutturali di cui alla convenzione urbanistica stipulata il 16 giugno 2022, nonché l'esdebitazione totale del Gruppo dal proprio indebitamento finanziario nei confronti delle Banche e di taluni loro aventi causa ammontante, al 31 dicembre 2022, a circa euro 529 milioni.

Nella relazione illustrativa il Consiglio ha precisato che il risultato dell'esercizio 2022 è stato negativamente influenzato dalla svalutazione della partecipazione nella controllata Milano Santa Giulia S.p.A., a seguito sia della contrazione del valore corrente di mercato dell'area di sviluppo, sia dell'accantonamento straordinario per oneri aggiuntivi di ripristino ambientale. Anche la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 della Società è in aumento rispetto all'esercizio precedente per l'incremento dei costi delle opere di bonifica ed il conseguente supporto finanziario della Capogruppo.

Il Collegio sindacale fa presente che il Consiglio di amministrazione in data 21 marzo 2023 ha approvato il piano industriale e finanziario del Gruppo Risanamento che sarà sottoposto per l'attestazione ai sensi dell'articolo 56 CCI ad un esperto indipendente e che si compone, tra l'altro, del piano industriale del Gruppo Risanamento per gli anni 2023-2026. Il Gruppo Risanamento procederà non solo ad ultimare le opere di bonifica dell'area e a realizzare le infrastrutture legate all'evento olimpico Milano Cortina 2026, ma anche ad

implementare i due progetti di riqualificazione delle aeree di proprietà site in Milano, via Grosio e in Torri di Quartesolo (VI).

La fattispecie ex art. 2446 c.c. non costituisce, al momento attuale, 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 le disponibilità liquide e non vincolate esistenti al 31 dicembre 2022, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi che considerano, tra l'altro, la finalizzazione della cessione del lotto Arena ad Eventim ed assumendo di sottoscrivere al più presto e, comunque, entro il primo semestre 2023, gli accordi propedeutici e funzionali sia al completamento delle bonifiche che delle opere pubbliche, sia al superamento della scadenza dell'Accordo di Moratoria con gli istituti di credito.

Gli Amministratori assumono che la sottoscrizione degli accordi relativi alla finalizzazione dell'Operazione di cui ai citati term sheet e le relative conseguenti erogazioni ed il connesso differimento della scadenza dell'Accordo di Moratoria con le Banche consentirebbero, oltre a finanziare le opere di bonifica in corso e le future opere infrastrutturali, anche di ricostituire le disponibilità finanziarie da utilizzare per coprire i fabbisogni correlati alle obbligazioni assunte dal Gruppo nonché l'esdebitazione del Gruppo Risanamento.

Gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che l'equilibrio finanziario venga comunque mantenuto, nell'ipotesi di ritardi nella sottoscrizione degli accordi dell'Operazione, potendo contare sul supporto finanziario da parte di Intesa Sanpaolo (così come comunicato dallo stesso istituto) per la copertura dei costi Corporate e di quelli inerenti il contratto di bonifica, per il tempo strettamente necessario alla definizione dei precitati nuovi accordi, nonché sulla possibilità di concordare il differimento dell'Accordo di Moratoria con tutti i creditori finanziari per il tempo necessario alla finalizzazione dell'Operazione.

Per quanto di competenza, il Collegio sindacale dà atto che la situazione patrimoniale ed economica al 31 dicembre 2022, rappresentata dal bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, 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 2021 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 31 marzo 2023 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 2022, ma con un richiamo d'attenzione sul paragrafo "L – Continuità aziendale" delle note al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, 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 sulla base del presupposto della continuità aziendale, rappresentata dal rischio di mancata sottoscrizione dei nuovi accordi definitivi nei tempi previsti ed auspicati.

* * * *

Signori Azionisti,

siete stati convocati in assemblea per eventualmente deliberare anche in merito al ripianamento delle perdite cumulate a tutto il 31 dicembre 2022.

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 coprire integralmente le perdite accertate, al netto di quelle relative agli esercizi 2020 e 2021 oggetto di sospensione ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020, conv. con mod. dalla L. n. 40/2020 (sue successive modifiche ed integrazioni), mediante riduzione del capitale sociale della Società per Euro 90.262.271,88 e pertanto da Euro 197.951.784,08 a Euro 107.689.512,20, senza annullamento di azioni.

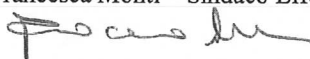
Milano, li 4 aprile 2023

Il Collegio sindacale.

dott. Salvatore Spiniello – Presidente



dott.ssa Francesca Monti – Sindaco Effettivo



dott. Riccardo Previtali – Sindaco Effettivo

