



Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2025

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 26 maggio 2025



1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI	3
2 – CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE.....	5
3 – PRESENTAZIONE DELLA RENDICONTAZIONE TRIMESTRALE	7
4 – RISULTATI DI SINTESI CONSOLIDATI	8
5 – DESCRIZIONE DEI FATTI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL PERIODO	9
6 – ANALISI SITUAZIONE ECONOMICA PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO	13
7 – RISK MANAGEMENT	17
8 – RAPPORTI TRA LE SOCIETÀ DEL GRUPPO E LE ENTITÀ CORRELATE	19
9 – RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E LE IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CORRELATE	20
10 – EVENTI SUCCESSIVI	21
11 – EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	24
12 – PROSPETTI CONTABILI CONSOLIDATI.....	25
13 – NOTE ILLUSTRATIVE.....	30
14 – DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI A NORMA DELLE DISPOSIZIONI DELL'ART. 154 BIS, COMMA 2 DEL D.LGS. 58/1998	38

1 – Composizione degli organi sociali

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione in carica è stato nominato per il triennio 2024-2025-2026 dall'assemblea degli azionisti del 12 aprile 2024 e si compone attualmente dei seguenti cinque membri:

Nome e cognome	Carica
Claudio Roberto Calabi	Presidente e Amministratore Delegato
Paolo Baessato (1) (4)	Amministratore
Gian Marco Nicelli (1) (2) (3) (5)	Amministratore
Giulia Pusterla (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore
Antonia Maria Negri Clementi (1) (2) (3) (4) (5)	Amministratore

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

(2) Componente del Comitato Controllo e Rischi

(3) Componente del Comitato per la Remunerazione

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

(5) Componente del Comitato Sostenibilità (si precisa che ai sensi del decreto legislativo di attuazione della direttiva CSRD Risanamento rientra nella definizione di Piccola e Media Impresa quotata e sarà tenuta alla rendicontazione delle informazioni di sostenibilità ai sensi del decreto a partire dal 2027, salvo esenzione)

I signori Claudio Roberto Calabi, Paolo Baessato, Giulia Pusterla, e Antonia Maria Negri Clementi sono stati tratti dalla lista presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A., titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento; il signor Gian Marco Nicelli è stato tratto dalla lista presentata da Unicredit S.p.A., titolare del 11,1% delle azioni ordinarie Risanamento, lista che ha ottenuto il secondo maggior numero di voti.

COLLEGIO SINDACALE

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato per il triennio 2022 – 2023 – 2024, e precisamente sino all'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024, dall'assemblea degli azionisti del 27 aprile 2022 e si compone dei seguenti membri:

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

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

SOCIETA' DI REVISIONE

L'assemblea del 19 aprile 2021, previa approvazione della risoluzione consensuale anticipata del mandato conferito alla società di revisione Kpmg S.p.A. per gli esercizi 2017-2025, ha deliberato di conferire l'incarico per la revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il novennio 2021-2029, con durata sino alla assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2029.

2 – Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 31 marzo 2025 registra una perdita di 3,1 milioni di euro in lieve peggioramento rispetto a quanto registrato nello stesso periodo dello scorso esercizio (perdita di 2,4 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto consolidato si attesta a 2,1 milioni di euro contro i 5,2 milioni di euro del 31 dicembre 2024 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 7,8 milioni di euro (positiva) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2024 pari a 14,4 milioni di euro (positiva).

L'attività del Gruppo continua a concentrarsi sulla realizzazione delle rilevanti e complesse opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia – così come concordato nell'ambito degli accordi relativi a Project Starfighter e sue successive modifiche come già comunicate e di seguito richiamate – e sulla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio.

In particolare e con riferimento specifico alle attività di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto Milano Santa Giulia - si fa presente che per quanto riguarda le opere infrastrutturali la procedura di gara per l'affidamento dei lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate si è conclusa e i lavori sono stati avviati in data 19 giugno 2024, sono regolarmente in corso e, al momento, nonostante le problematiche da affrontare in fase esecutiva siano aumentate per eventi imprevedibili causati anche dalla ritardata esecuzione di altre opere, è prevista la messa in esercizio dell'opera per lo svolgimento delle Olimpiadi. In data 9 dicembre 2024 è stata avviata la procedura a evidenza pubblica per l'aggiudicazione dei lavori di costruzione della Via Toledo, procedura conclusasi con la sottoscrizione del contratto di appalto il 21 marzo 2025: tale contratto prevede che anche questa opera sia messa in esercizio per lo svolgimento delle Olimpiadi e i relativi lavori sono stati avviati.

Nell'ambito dei lavori di bonifica si segnala che così come convenuto con gli Enti in data 17 maggio 2024 è stata depositata "la c.d. Variante 5" al POB e la relativa istruttoria tecnica si è conclusa positivamente il 21 agosto 2024. La variante è stata approvata e divenuta efficace in data 16 dicembre 2024. Pertanto, alla fine del mese di dicembre 2024 sono stati immediatamente avviati i lavori nei primi tre lotti nei quali è prevista, a carico di Lendlease SGR, la realizzazione di alcune delle opere di urbanizzazione funzionali all'evento olimpico, e in data 24 marzo 2025 sono, come da programma, terminate le attività sul primo dei suddetti lotti per il quale nel mese di aprile 2025 è stato ottenuto il certificato di avvenuta bonifica.

Detta variante si è resa necessaria per ripartire le attività di bonifica in due fasi; la prima ha per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica mentre la seconda quelle che saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi.

Si ricorda infine che in considerazione dei fatti e delle circostanze sopravvenute successivamente alla sottoscrizione del *Development Framework Agreement* del 29 giugno 2023, in data **26 marzo 2025** è stata perfezionata la sottoscrizione di un term sheet vincolante (il "Term Sheet") con, inter alios, il fondo MSG Heartbeat (il "Fondo"). Il Term Sheet riguarda, tra l'altro, i principali termini e condizioni in base ai quali, nel contesto degli accordi relativi a Project Starfighter sottoscritti in data 29 giugno 2023 e già noti al Mercato: (i) Risanamento proseguirà (quale committente attraverso terzi appaltatori) le residuali attività di bonifica dell'area Milano Santa Giulia legate all'evento olimpico e la realizzazione di talune opere infrastrutturali c.d. olimpiche; e (ii) gli importi necessari per il completamento delle suddette residuali attività di bonifica per massimi aggiuntivi euro 39 milioni saranno messi a disposizione di Risanamento da parte del Fondo a stato avanzamento lavori. Sempre in base a quanto previsto nel Term Sheet, i principi

sopra richiamati saranno fatti oggetto, nel contesto di Project Starfighter, di idonei accordi modificativi – da sottoscrivere entro, al più tardi, il 15 aprile 2025. Tale sottoscrizione è subordinata: - all'ottenimento di una comfort letter di un esperto indipendente, affinché quest'ultimo possa esprimersi, ai termini di legge, sugli ammontari del contratto modificativo rispetto al piano ex art. 56 C.C.I. del Gruppo Risanamento attestato in data 28 giugno 2023 nell'ambito della sottoscrizione degli accordi concernenti Project Starfighter; e - a ulteriori condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi, all'implementazione del Project Starfighter (iniziativa di Milano Santa Giulia) ed allo sviluppo delle iniziative immobiliari in portafoglio si rinvia ai successivi paragrafi 5 “Descrizione dei fatti più significativi del periodo” e 10 “Eventi successivi”.

3 – Presentazione della rendicontazione trimestrale

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

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

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

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

Avvertenza:

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

4 – Risultati di sintesi consolidati

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 31 marzo 2025 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 31 marzo 2025, pari a 111,1 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente, costituito dalle stime effettuate da periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2024, di circa 112,7 milioni di euro.

(€/000)	31/03/2025	31/03/2024	31/12/2024
Fatturato	24	59	135
Variazione rimanenze	-	361	384
Altri proventi	335	96	579
Valore della produzione	359	516	1.097
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	(2.848)	(2.685)	(46.410)
Risultato operativo	(2.991)	(2.723)	(46.798)
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	(3.091)	(2.386)	(46.006)
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita	-	-	(1.450)
Risultato netto	(3.091)	(2.386)	(47.456)

	31/03/2025	31/03/2024	31/12/2024
Patrimonio immobiliare	111.129	102.706	111.129
Patrimonio netto	2.075	50.236	5.166
PFN	7.848	42.239	14.356
Totale passività	158.486	116.881	146.374

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

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2025, espone un risultato netto negativo di 3,1 milioni di euro che evidenzia un lieve peggioramento rispetto a quanto registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto negativo di 2,4 milioni di euro).

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

Il patrimonio netto consolidato si attesta a 2,1 milioni di euro contro i 5,2 milioni di euro del 31 dicembre 2024 ed i 50,2 milioni di euro al 31 marzo 2024.

La posizione finanziaria netta pari a circa 7,9 milioni di euro (positiva) si confronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2024 (14,4 milioni di euro positivi) e con il dato registrato al 31 marzo 2023 (42,3 milioni di euro positivi).

5 – Descrizione dei fatti più significativi del periodo

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

In particolare, vengono analizzati:

- a) eventi societari;
- b) Project Starfighter – implementazione ed aggiornamento
- c) iniziative di sviluppo immobiliare:
 - via Grosio - Milano;
 - Torri di Quartesolo (VC);
- d) cessioni di immobili e partecipazioni.

a) Eventi societari

In considerazione dei fatti e delle circostanze sopravvenute successivamente alla sottoscrizione del *Development Framework Agreement* del 29 giugno 2023, in data **26 marzo 2025**, come già comunicato al mercato, è stata perfezionata la sottoscrizione di un *term sheet* vincolante (il "**Term Sheet**") con, *inter alios*, il fondo MSG Heartbeat (il "**Fondo**").

Il Term Sheet stabilisce, tra l'altro, i principali termini e condizioni in base ai quali, nel contesto degli accordi relativi a Project Starfighter sottoscritti in data 29 giugno 2023 e già noti al Mercato: (i) Risanamento proseguirà (quale committente attraverso terzi appaltatori) le residuali attività di bonifica dell'area Milano Santa Giulia legate ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 e la realizzazione di talune opere infrastrutturali c.d. olimpiche; e (ii) saranno messi a disposizione di Risanamento, da parte del Fondo, gli importi necessari per il completamento delle suddette residuali attività di bonifica per massimi aggiuntivi euro 39 milioni a stato avanzamento lavori. Sempre in base a quanto previsto nel Term Sheet, i principi sopra richiamati sarebbero stati fatti oggetto, nel contesto di Project Starfighter, di idonei accordi modificativi – da sottoscrivere subordinatamente:

- all'ottenimento di una *comfort letter* di un esperto indipendente, affinché quest'ultimo possa esprimersi, ai termini di legge, sugli ammontari del contratto modificativo rispetto al piano *ex art. 56 C.C.I.* del Gruppo Risanamento attestato in data 28 giugno 2023 nell'ambito della sottoscrizione degli accordi concernenti Project Starfighter; e
- a ulteriori condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni.

In data **18 aprile 2025** - in esecuzione del suddetto Term Sheet ed a seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive ivi previste, tra cui in particolare l'ottenimento della *comfort letter* sopra menzionata - è stato sottoscritto con, *inter alios*, il Fondo, un *addendum* al *Development Framework Agreement* del 29 giugno 2023 (l' "**Addendum**"). Per i relativi dettagli si rinvia al paragrafo 10 "Eventi successivi".

b) Project Starfighter – implementazione ed aggiornamento

Si ricorda che a seguito del perfezionamento intercorso in data 30 giugno 2023 degli atti relativi all'operazione Project Starfighter inerenti il trasferimento dell'intera area di sviluppo denominata Milano Santa Giulia - eccetto quanto già venduto ad Esselunga ed al Gruppo CTS Eventim - al fondo comune di investimento di tipo chiuso gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (di seguito, "Lendlease SGR"), quest'ultimo si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, della superficie edificabile residua di circa 385.000 mq a destinazione mista, a completamento dei 265.000 mq già edificati nella zona sud nei pressi della stazione di Rogoredo.

Conseguentemente il Gruppo Risanamento rimane responsabile esclusivamente del completamento delle opere di bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione della nuova linea Tramviaria, tra la stazione di Rogoredo e quella di Forlanini, il nuovo svincolo della tangenziale est di Mecenate, la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese che diventerà anche la via di accesso all'Arena, e la strada c.d. Diagonale (parallela a un tratto della Tranvia) che costituirà l'accesso principale per i mezzi pubblici che trasporteranno gli spettatori diretti all'Arena.

Ciò premesso, di seguito viene data evidenza delle attività svolte nel corso del periodo confermando che, parallelamente, la società CTS Eventim ha in corso le attività di costruzione dell'Arena in seguito al rilascio del titolo abilitativo e che, in data 12 dicembre 2023, il Comune di Milano ha convocato una seduta della Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza al fine di aggiornare circa l'attuazione tutti i Soggetti sottoscrittori dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma. In quella sede è emerso quanto segue:

1. La presenza di due nuove società private - CTS Eventim e Lendlease SGR – che si occuperanno di una porzione, più o meno consistente, dell'attuazione delle previsioni progettuali;
2. I ritardi accumulati nel rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione dei lavori di ampliamento dello svincolo della tangenziale est di Mecenate, non imputabili al Soggetto Attuatore, hanno comportato l'impossibilità di poter terminare l'intera opera entro l'inizio della manifestazione olimpica. Entro quella data, comunque, saranno realizzati soltanto i lavori necessari a consentire l'accessibilità diretta all'Arena;
3. I ritardi accumulati nel rilascio delle necessarie autorizzazioni alla realizzazione dei lavori di costruzione della nuova linea tranviaria e non imputabili al Soggetto Attuatore impediscono la messa in esercizio del servizio entro l'inizio della manifestazione olimpica.

La Segreteria Tecnica ha concluso la seduta indicando la necessità di procedere con la convocazione di una seduta del Collegio di Vigilanza.

Conseguentemente il 9 febbraio 2024 si è riunito il Collegio di Vigilanza al fine di aggiornare circa l'attuazione del Piano tutti i Soggetti sottoscrittori dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma. Il Collegio ha disposto, tra l'altro, al fine di garantire lo svolgimento della manifestazione olimpica, di: (i) dare mandato alla Segreteria Tecnica di farsi parte attiva presso gli enti competenti affinché assicurino tutte le attività necessarie volte a garantire l'accessibilità al sito olimpico; (ii) accogliere l'istanza presentata da LendLease al Comune di Milano e per l'effetto riconoscere alla stessa il ruolo di nuovo soggetto attuatore del Programma.

Con riferimento specifico alle attività infrastrutturali di competenza del gruppo Risanamento - nell'ambito del progetto in questione - si fa presente che i lavori di ampliamento dello svincolo di Mecenate sono stati avviati in data 19 giugno 2024, sono regolarmente in corso e, al momento, nonostante le problematiche da affrontare in fase esecutiva siano aumentate per eventi imprevisti e imprevedibili causati anche dalla ritardata esecuzione di altre opere, è prevista la messa in esercizio dell'opera entro lo svolgimento delle Olimpiadi. In data 21 marzo sono stati avviati i lavori di costruzione della Via Toledo con la previsione che anche questa opera sia messa in esercizio entro lo svolgimento delle Olimpiadi. Difatti, i lavori sono stati avviati con tre settimane di anticipo rispetto ai concordati cronoprogrammi e stanno proseguendo a pieno ritmo.

Riguardo ai progetti della nuova linea tranviaria e della strada c.d. Diagonale, questi hanno subito alcune variazioni in seguito all'approvazione dei Progetti di Coordinamento delle Unità di Coordinamento Progettuale 21G e 21H presentati da Lendlease: sono state recepite le modifiche ed è stata depositata la documentazione rivista in attesa di ricevere la definitiva formale approvazione.

Con riferimento ai ricorsi pervenuti avverso gli atti di approvazione della Variante si ricorda che in data 11 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che dichiara inammissibile il ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista srl mentre in data 12 luglio 2022 il TAR Lombardia – Milano ha emesso sentenza che respinge il ricorso presentato dalla società Forumnet SpA.

Ciò nondimeno, l'11 novembre 2022 Ametista ha notificato a mezzo p.e.c. a MSG ricorso innanzi al Consiglio di Stato per l'annullamento della sentenza del T.A.R. Lombardia – Milano, Sez. II, n. 1664, pubblicata in data 11 luglio 2022e, inoltre, in data 10 febbraio 2023 Forumnet ha notificato a MSG ricorso in appello innanzi al Consiglio di Stato per l'annullamento della richiamata sentenza di primo grado emessa dal T.A.R. Lombardia, n. 1671/2022.

In data 14 novembre 2024 si è tenuta l'udienza di trattazione nel merito del ricorso presentato dalla società Immobiliare Ametista: si è in attesa della sentenza.

Con riferimento, infine, alle attività di bonifica relative al sito avviate in data 9 settembre 2021, si conferma di aver terminato la Macro Fase 1 con l'ottenimento della Certificazione di Avvenuta Bonifica dei diversi Lotti che la compongono. Al momento sono in corso le attività nei Lotti costituenti la Macro Fase 2 che dovrà essere completata entro l'evento olimpico a valle del quale si eseguirà la bonifica della Macro Fase 3. In questo contesto, rispetto al cronoprogramma iniziale, sono stati accumulati alcuni mesi di ritardo in quanto l'ottenimento del rinnovo dell'autorizzazione dell'impianto di trattamento (di esclusiva competenza dell'appaltatore) è stato solo parziale per una revisione di pareri operata unilateralmente dagli Enti di controllo, revisione che ha comportato anche il coinvolgimento del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica e che ha impedito il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato.

Inoltre, ulteriori ritardi sono stati accumulati a causa del ritrovamento di materiale contenente amianto la cui gestione comporta lavorazioni particolari che non consentono di mantenere la normale tempistica dei fronti di scavo.

Si segnala, peraltro, che il 4 dicembre 2024 e il 24 aprile 2025 è stata certificata l'avvenuta bonifica di due Lotti nei quali è prevista, a carico di Lendlease SGR, la realizzazione di alcune delle opere di urbanizzazione funzionali all'evento olimpico.

c) Iniziative di sviluppo immobiliare

- ***Via Grosio - Milano***

Relativamente al complesso immobiliare di via Grosio detenuto dalla controllata Ri Rental Srl è proseguito l'iter per l'approvazione della variante (rispetto alla sua attuale destinazione d'uso) volta a realizzare una importante riqualificazione del suddetto complesso, come ampiamente descritto nella relazione finanziaria 2023. La Conferenza dei Servizi convocata nel dicembre 2023 dal Comune di Milano per l'esame del progetto congiunto da parte dei vari settori ha emesso la richiesta di integrazione documentale con scadenza per la consegna degli elaborati nel gennaio 2024. Tale consegna è stata puntualmente effettuata; pertanto, la società ha sollecitato l'Amministrazione a rilasciare il titolo edilizio ma a tale sollecito l'Amministrazione non ha dato seguito (tenuto anche conto delle problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale). In data 30 settembre 2024 è stato inoltrato all'Amministrazione un nuovo sollecito in tal senso al quale, in data 11 febbraio 2025, l'Amministrazione ha risposto con un preavviso di diniego di rilascio del Permesso di Costruire motivato dai rilievi mossi al Comune di Milano in virtù della contestata applicazione della normativa urbanistica regionale mossa al Comune medesimo dalla Procura

della Repubblica. La società ha immediatamente controdedotto tali rilievi con riferimento ai contenuti di una serie di atti emessi nel passato dall'Amministrazione e, anche, ai disposti normativi nazionali. Nonostante le motivate controdeduzioni, il Comune di Milano, in data 28 aprile 2025, ha inviato il provvedimento di diniego al rilascio del Permesso di Costruire indicando che, entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data di emissione, verso tale provvedimento può essere opposta resistenza presso il Tribunale Amministrativo. Nel frattempo, sono già stati predisposti gli appositi studi di carattere ambientale per attestare la non necessità di prevedere attività di bonifica come la non necessità di prevedere opere di compensazione per potenziali impatti viabilistici e l'istruttoria relativa a queste due istanze si è conclusa positivamente.

Il mancato rilascio del titolo edilizio sta comportando un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare nonostante le opportunità che oggi offre il mercato milanese.

Tale situazione (che continua a perdurare tenuto anche conto delle sopra citate problematiche in essere nel settore edilizio dell'amministrazione comunale di Milano e che è stata monitorata con molta attenzione anche per cogliere eventuali nuove opportunità offerte dal mercato immobiliare) ha indotto la società a modificare il processo di valorizzazione di questa iniziativa accettando una proposta vincolante di acquisto dell'intero complesso immobiliare (soggetta a due diligence) nello stato attuale ed a valori coerenti con quelli peritali nonché con il valore iscritto in bilancio.

- ***Torri di Quartesolo – Vicenza***

Relativamente al complesso immobiliare di Torri di Quartesolo – oggetto di un progetto di riqualificazione finalizzato, da un lato, alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti e, dell'altro, alla realizzazione di nuovi edifici utilizzando parte della volumetria residua, ammessa dal vigente strumento urbanistico – si segnala che nel corso del terzo trimestre 2024 il Comune ha inviato una richiesta di integrazione documentale conseguente l'esame del progetto operato dalla Commissione Edilizia alla quale si è dato seguito con il deposito di una nota a controdeduzione delle osservazioni e di trasmissione dei documenti richiesti. Si resta ora in attesa dell'adozione del Piano. Parallelamente la Regione Veneto sta ritardando l'espressione di parere circa lo studio idraulico depositato per dimostrare l'abbattimento del rischio alluvionale rispetto a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione generale e questa inerzia potrebbe provocare un importante rallentamento dell'iniziativa immobiliare: la società ha inviato all'Autorità di Bacino un sollecito circa la conclusione dell'istruttoria.

d) Cessioni di immobili / partecipazioni

Nel periodo in esame non è stata effettuata alcuna cessione di immobili / partecipazioni.

ARENA – PALAITALIA – OLIMPIADI 2026

Con riferimento all'accordo vincolante (di seguito anche "**Master Agreement**") sottoscritto in data 3 agosto 2021 tra Milano Santa Giulia S.p.A. (di seguito anche "**MSG**") e EVD Milan S.r.l. (di seguito anche "**EVD**") – società appartenente al gruppo CTS EVENTIM quotato alla Borsa di Francoforte – concernente la realizzazione e la gestione dell'arena destinata ad ospitare, con riferimento alle Olimpiadi Invernali 2026 Milano – Cortina, alcune competizioni olimpiche e, successivamente, eventi sportivi e di intrattenimento di livello internazionale e nazionale (l' "**Arena**"), si ricorda che in data 9 maggio 2023 la controllata Milano Santa Giulia S.p.A. ha sottoscritto l'atto di vendita del c.d. "Lotto Arena" sul quale sono state avviate e sono in corso le attività di costruzione della suddetta opera.

6 – Analisi situazione economica patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento

Il presente Resoconto Intermedio di Gestione al 31 marzo 2025 espone un risultato netto negativo di 3,1 milioni di euro, che si confronta con una perdita netta di 2,4 milioni di euro registrata nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

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

euro/000	31/03/2025	31/03/2024	31/12/2024
Ricavi	379	155	714
Produzione interna	0	361	384
Valore della produzione operativa	379	516	1.098
Costi esterni operativi	(2.330)	(2.424)	(11.817)
Valore aggiunto	(1.951)	(1.909)	(10.719)
Costi del personale	(897)	(767)	(3.349)
Margine operativo lordo	(2.848)	(2.676)	(14.068)
Amm.ti, svalutazioni, perdite e accantonamenti	(142)	(37)	(32.689)
Risultato operativo della gestione caratteristica	(2.990)	(2.713)	(46.757)
Risultato dell'area accessoria	(1)	(10)	(41)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	17	375	1.041
Risultato dell'area straordinaria	0	0	0
Oneri finanziari	(79)	(32)	(264)
Risultato lordo	(3.053)	(2.380)	(46.021)
Imposte sul reddito	(38)	(6)	15
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	(3.091)	(2.386)	(46.006)
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	0	0	(1.450)
RISULTATO NETTO	(3.091)	(2.386)	(47.456)

L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi correlati alla operazione Project Starfighter sottoscritti nel 2023, si concentra sulla realizzazione delle opere di bonifica e infrastrutturali previste per lo sviluppo dell'area di Milano Santa Giulia – così come concordato nell'ambito citati accordi – e sulla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio.

I dati di seguito in commento sia sotto il profilo economico che patrimoniale sono positivamente influenzati dalla nuova struttura patrimoniale del gruppo a valle degli effetti generati della sopracitata operazione.

Il "Valore della produzione operativa", pari a 0,4 milioni di euro, è sostanzialmente in linea con il dato del 31 marzo 2024.

I "costi esterni operativi" (pari a 2,3 milioni di euro) risultano essere in linea con quanto registrato nei primi tre mesi del 2024; più in dettaglio si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 0,4 milioni di euro, quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,6 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,3 milioni di euro mentre gli oneri correlati all'ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,3 milioni di euro. A questi si aggiungono i

costi relativi alla tassazione indiretta sugli immobili (IMU), i costi di assicurazione e altri costi per servizi (edp, servizi commerciali, noleggi, ecc.) per complessivi 0,7 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in lieve aumento rispetto a quanto rilevato nei primi tre mesi dello scorso esercizio.

Il “Risultato dell’area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) è riconducibile agli interessi attivi maturati sulle disponibilità liquide; il sensibile decremento è dovuto alla riduzione delle disponibilità liquide (come si evince anche dal prospetto della posizione finanziaria netta)

La voce “oneri finanziari” risultata sostanzialmente riconducibile agli oneri derivanti da beni e fabbricati in leasing e contabilizzati secondo il principio IFRS 16.

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

euro/000	31.03.25	31.12.24	31.03.24
Attività non correnti	9.180	8.828	12.176
Attività correnti	140.054	125.162	110.396
Attività e passività destinate alla vendita	450	450	1.900
Passività non correnti	(56.882)	(58.978)	(49.636)
Passività correnti	(98.575)	(84.652)	(66.839)
CAPITALE INVESTITO NETTO	(5.773)	(9.190)	7.997
Patrimonio netto di gruppo	2.075	5.166	50.236
Patrimonio netto di terzi	0	0	0
Totale patrimonio netto	2.075	5.166	50.236
Posizione finanziaria netta	(7.848)	(14.356)	(42.239)
MEZZI FINANZIARI NETTI	(5.773)	(9.190)	7.997

Nel corso del trimestre in commento non si sono verificati scostamenti significativi.

Si segnalano incrementi sulle attività correnti e sulle passività correnti rispettivamente riconducibili a maggiori crediti verso il Fondo per rimborso di costi di bonifica e a nuovi acconti sull’acquisto della nuda proprietà dell’area Milano Santa Giulia.

Il “Patrimonio netto di Gruppo”, che si attesta a circa 2,1 milioni di euro contro i 5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024 è negativamente influenzato dal risultato di periodo.

Posizione Finanziaria Netta

Come precedentemente indicato, si ricorda che la “Posizione finanziaria netta” 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).

La sua composizione risulta essere la seguente

	euro/000	31.03.25	31.12.24	31.03.24
A. Disponibilità liquide		1	4	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		10.876	17.096	42.641
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	10.877	17.100	42.645
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		914	614	303
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		160	154	45
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	1.074	767	348
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(9.804)	(16.332)	(42.297)
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		1.955	1.976	58
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	1.955	1.976	58
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(7.848)	(14.356)	(42.239)

La “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2025 avente saldo positivo è in diminuzione rispetto a quella del 31 dicembre 2024. Di seguito in dettaglio una breve analisi della sua composizione

- la “**Liquidità**” è relativa a disponibilità presso le banche, di cui circa 6,2 milioni di euro vincolate e oggetto di garanzia.

- l’“**Indebitamento finanziario corrente**” include le quote a breve termine (scadenza 12 mesi) dei debiti verso gli istituti creditizi (commissioni bancarie su garanzie) per circa 0,9 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,2 milioni di euro.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 2,0 milioni di euro relativa ai debiti per leasing a medio /lungo termine.

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

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

	euro/000	31.03.25	31.12.24	31.03.24
A. Disponibilità liquide		1	4	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		10.661	16.149	42.094
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	10.662	16.153	42.097
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		6.351	5.736	4.439
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		160	154	45
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	6.511	5.890	4.483
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(4.151)	(10.264)	(37.614)
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di debito)		0	0	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		1.955	1.976	58
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	1.955	1.976	58
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(2.196)	(8.287)	(37.556)

La “Posizione finanziaria netta” al 31 marzo 2025 di Risanamento S.p.A. avente saldo positivo risulta in diminuzione (come per quella consolidata) rispetto a quella del 31 dicembre 2024.

In merito agli scostamenti significativi relativi all’”**indebitamento finanziario corrente**” e all’”**indebitamento finanziario non corrente**” si rimanda ai commenti indicati in precedenza nella Posizione finanziaria netta consolidata.

7 – Risk management

Nell'esercizio in corso la situazione patrimoniale ed economico finanziaria del Gruppo potrebbe essere influenzata da una serie di fattori di rischio individuati analiticamente nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 31 marzo 2025 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta (positiva) pari a circa 8 milioni di euro.

Si ricorda che l'indebitamento finanziario è esposto (anche per gli anni 2024, 2023 e 2022 per omogeneità) 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)

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

	31 dic 22	31 dic 23	31 dic 24	31 mar 25
Posizione finanziaria netta (milioni/euro)	(567)	50	14	8
	(negativa)	positiva	positiva	positiva

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che, fermo quanto segue, sia al 31 marzo 2025 che alla data di redazione del presente resoconto non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ricorda altresì che al 31 marzo 2025 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario (al netto di commissioni maturate su fidejussioni per 0,9 milioni di euro) in quanto – come già ampiamente anticipato - tutte le posizioni esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter intervenuta nel 2023.

Rischi connessi ai debiti scaduti

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 31 marzo 2025 è di 11,7 milioni di euro contro i 6 milioni al 31 dicembre 2024; non vi sono posizioni in contenzioso.

Si ricorda che in data 26 marzo 2025 Risanamento S.p.A. ha sottoscritto un term sheet vincolante (il "Term Sheet") con, inter alios, il fondo MSG Heartbeat (il "Fondo"). Grazie a tale accordo, nei primi giorni di aprile 2025 Risanamento ha avuto a disposizione dal Fondo risorse finanziarie utilizzate per il pagamento dei debiti commerciali scaduti per circa 7,5 milioni di euro ed in particolare per l'intero scaduto verso l'ATI Semp/Suez (appaltatore dei lavori di ripristino ambientale sull'iniziativa di sviluppo denominata Milano Santa Giulia).

- Debiti tributari

Alla data del 31 marzo 2025 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Alla data del 31 marzo 2025 si segnalano debiti finanziari scaduti per 0,6 milioni di euro e oggetto di richiesta di riscadenziamento.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Rischi fiscali

Relativamente al contenzioso tributario e più in generale ai rischi fiscali non vi sono novità da segnalare rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2024.

Rischi connessi ai conflitti RUSSIA – UCRAINA e ISRAELE - PALESTINA

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.

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

31/03/2025

(euro/000)

DESCRIZIONE	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)	8.300	10		(609)	(681)
Altre società Correlate					
Totale	8.300	10		(609)	(681)

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

RAPPORTI ECONOMICI

31/03/2025

(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(201)	9	(2)
Altre società Correlate					
Totale			(201)	9	(2)

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

Alla data di riferimento risultano in essere i seguenti rapporti:

Rapporti patrimoniali

31/03/2025
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	12.835		4.082		(5.437)	(19.122)
Società Correlate (Istituti di credito)		8.085	10		(609)	(681)
Altre società Correlate						
Totale	12.835	8.085	4.092		(6.047)	(19.803)

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

Rapporti economici

31/03/2025
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate			(2.166)	92	(41)
Società Correlate (Istituti di credito)			(201)	9	(2)
Altre società Correlate					
Totale			(2.366)	100	(43)

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

10 – Eventi successivi

- In data **14 aprile 2025**, la controllata RI Ambiente ha sottoscritto con l'ATI Sarpi-SEMP un *addendum* al contratto di affidamento dei lavori di bonifica ambientale dell'area Milano Santa Giulia del 22 giugno 2021. Attraverso tale *addendum* le relative parti hanno inteso, *inter alia*, definire nuove modalità operative dei lavori di bonifica della c.d. "Macro-fase 2" del Progetto Operativo di Bonifica legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026, una nuova ripartizione dei lotti di bonifica e una nuova sequenza dei suddetti lavori.
- In data **18 aprile 2025** - in esecuzione del suddetto Term Sheet ed a seguito dell'avveramento delle condizioni sospensive ivi previste - è stato sottoscritto con, *inter alios*, il Fondo, un *addendum* al *Development Framework Agreement* del 29 giugno 2023 (l'"**Addendum**").

Attraverso l'Addendum le relative parti hanno inteso definire un quadro contrattuale aggiornato relativamente a Project Starfighter (anche con riferimento alle reciproche istanze concernenti la c.d. "Macro-fase 1" del Progetto Operativo di Bonifica), precisandosi che le previsioni del suddetto *Development Framework Agreement* non modificate o integrate dall'Addendum resteranno in vigore per come convenute nel medesimo *Development Framework Agreement* e continueranno a disciplinare i rapporti tra le parti.

In particolare, l'Addendum stabilisce, *inter alia*, i principali termini e condizioni ai sensi dei quali:

- con riferimento ai lavori di bonifica e di riempimento legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 (c.d. Macro-fase 2):
 - (i) da un lato - il Gruppo Risanamento si è impegnato, *inter alia*, a procurare che tali lavori siano completati in conformità, tra l'altro, al Progetto Operativo di Bonifica vigente (come tempo per tempo eventualmente modificato); e
 - (ii) dall'altro lato - il Fondo si è impegnato, *inter alia*, a corrispondere in favore delle società del Gruppo Risanamento, a stato di avanzamento lavori e a certi termini e condizioni e, un corrispettivo per l'esecuzione di tali lavori pari al relativo costo, fino ad un importo massimo di euro 49,4 milioni (oltre IVA), fermo restando il prezzo, pari complessivamente a euro 12,5 milioni, per la c.d. nuda proprietà relativa ai lotti di bonifica oggetto dei predetti lavori;
- con riferimento ai lavori di bonifica inclusi nella c.d. "Macro-fase 3" del Progetto Operativo di Bonifica da eseguirsi successivamente ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026:
 - (i) da un lato - il Gruppo Risanamento si è impegnato, *inter alia*, a procurare che tali lavori di bonifica siano completati in conformità alla tempistica aggiornata che le parti concorderanno in buona fede in conformità, tra l'altro, al nuovo programma lavori che sarà concordato con il relativo appaltatore e al Progetto Operativo di Bonifica (come tempo per tempo eventualmente modificato); e

- (ii) dall'altro lato - il Fondo si è impegnato, *inter alia*, a corrispondere in favore delle società del Gruppo Risanamento, a stato di avanzamento lavori e a certi termini e condizioni, un corrispettivo per l'esecuzione dei suddetti lavori pari al relativo costo, fino ad un importo massimo di euro 16,1 milioni (oltre IVA), fermo restando: (1) il prezzo, pari complessivamente a euro 8,9 milioni, per la c.d. nuda proprietà relativa ai lotti di bonifica oggetto dei predetti lavori; e (2) il contributo già concordato ai sensi del *Development Framework Agreement* (c.d. *RW Excess Cost Contribution*), pari a massimi euro 20 milioni; sicché, la somma degli importi sopra indicati - ossia massimi euro 16,1 milioni quale corrispettivo per i lavori di bonifica, *più* euro 8,9 milioni quale prezzo per la nuda proprietà, *più* massimi euro 20 milioni quale c.d. *RW Excess Cost Contribution* - è pari a euro 45 milioni.

Il Fondo inoltre si è impegnato ad acquistare da Risanamento, entro il 15 giugno 2025, la c.d. nuda proprietà della c.d. Area Colombo per un prezzo pari a circa 6,4 milioni di euro, già interamente corrisposto a Risanamento nell'ambito di Project Starfighter. A seguito della compravendita della nuda proprietà della c.d. Area Colombo, le relative attività di bonifica saranno realizzate dal Fondo attraverso terzi appaltatori e, quale contributo per tali attività di bonifica, Risanamento corrisponderà al Fondo entro il 20 giugno 2026 un importo pari a circa 5,3 milioni di euro, salvo aggiustamenti. Si evidenzia infine che, sempre ai sensi dell'Addendum:

- viene confermato lo schema già previsto dal *Development Framework Agreement* relativamente al trasferimento in favore del Fondo delle porzioni residue dell'intera area relativa ai c.d. Lotti Nord (eccezion fatta per i c.d. lotti Arena ed Esselunga) del progetto Milano Santa Giulia, secondo cui la nuda proprietà delle predette porzioni residue sarà trasferita in favore del Fondo medesimo via via che sarà realizzata, a cura di Risanamento, la bonifica dei vari lotti in cui l'area è suddivisa;¹
- parallelamente all'esecuzione della attività sopra descritte, Risanamento e il Fondo discuteranno, entro il 31 luglio 2025, nuovi termini e condizioni di un eventuale scenario in cui - successivamente al completamento dei lavori di bonifica e di riempimento legati ai Giochi Olimpici Invernali di Milano Cortina 2026 e delle connesse opere infrastrutturali - il Fondo acquisti, in via anticipata e contestuale, tutti i residui lotti di bonifica dei c.d. Lotti Nord, assumendo *inter alia* l'onere di completare i residui lavori di bonifica dell'area in luogo di Risanamento (c.d. *step-in*); a tal riguardo, per massima chiarezza, si precisa che, con la sottoscrizione dell'Addendum, il Fondo non ha assunto alcun impegno di concordare e/o esercitare tale eventuale acquisto anticipato e contestuale. In tale contesto, con l'ausilio di Risanamento, il Fondo avrà diritto di avviare e condurre a proprie spese una campagna di scouting su talune porzioni dell'area relativa ai c.d. Lotti Nord al fine di ottenere, entro il 30 giugno 2025, una propria stima aggiuntiva e indipendente dei costi associati ai residui lavori di bonifica dell'area predetta.

¹ Quanto precede, salvo che il Fondo decida di anticipare l'acquisto della nuda proprietà di tutte le porzioni residue dell'area, in un unico contesto, prima che i relativi residui lavori di bonifica siano stati completati, assumendo così il Fondo *inter alia* l'onere di completare tali residui lavori di bonifica a propria cura (c.d. *step-in*).

➤ In data **7 maggio 2025** il Consiglio di Amministrazione:

- ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 che evidenzia a livello consolidato un risultato netto negativo di 47,5 milioni di euro che si confronta con quello registrato lo scorso esercizio (risultato positivo di 10,6 milioni di euro). Sotto il profilo patrimoniale il patrimonio netto consolidato si attesta a 5,2 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 14,4 milioni di euro (positiva) e si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2023 pari a 50,2 milioni di euro (positiva).
- Relativamente alla Capogruppo il risultato economico evidenzia una perdita di 47,3 milioni di euro che si raffronta con il risultato registrato lo scorso esercizio ovvero un utile di 11,9 milioni di euro. A tale riguardo si evidenzia che la perdita di esercizio pari a 47,3 milioni di euro, unitamente alla riserva di fusione (negativa) pari a 28,9 milioni di euro (considerando anche gli utili dell'esercizio 2023 portati a nuovo per 11,9 milioni di euro), comporta una riduzione del patrimonio netto a 43,4 milioni di euro, in misura superiore al terzo del capitale sociale, integrando quindi la fattispecie di cui all'art. 2446 del codice civile. Si precisa altresì che 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 - non concorrono, per i cinque esercizi successivi alla loro rispettiva emersione, le perdite relative agli esercizi 2020 e 2021 pari a complessivi 38,0 milioni di euro oggetto di sospensione ai sensi l'art. 6, comma 1, del D.L. 23/2020 conv. con mod. dalla L. 40/2020 (e sue successive modifiche ed integrazioni). Pertanto, sussistendo i presupposti previsti dall'art. 2446 c.c., il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'assemblea degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 18 giugno 2025 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 19 giugno 2025 con il seguente ordine del giorno: **Parte Ordinaria** - Approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 e presentazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024; - Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; - Nomina del Collegio Sindacale e determinazione del compenso dei suoi componenti; **Parte Straordinaria** - Provvedimenti ex art. 2446, Codice Civile – Riduzione del capitale sociale.
- ha altresì deliberato di posticipare la data del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2025 al giorno 26 maggio 2025 rispetto alla data del 14 maggio 2025 attualmente prevista.
- ha deliberato infine che procederà nel corso del secondo semestre 2025 all'aggiornamento dei contenuti del piano industriale 2024-2026 (sottostante il piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. attestato dal Dott. Spada in data 28 giugno 2023) alla luce dei significativi effetti correlati agli accordi intervenuti ed a quelli in corso di definizione.

➤ In data **22 maggio 2025** la controllata Ri. Rental S.r.l. ha stipulato un contratto di compravendita con Autotorino S.p.A. - quale acquirente - avente ad oggetto il complesso immobiliare ubicato in Milano, via privata Grosio, al prezzo di euro 26.100.000, oltre IVA. Tale prezzo - a valore coerente con quello peritale nonché con il valore iscritto in bilancio - è stato interamente corrisposto dalla società acquirente mediante il meccanismo del c.d. "deposito prezzo" presso il Notaio rogante e sarà da quest'ultimo rilasciato a seguito della trascrizione immobiliare del relativo atto di compravendita, quest'ultima già intervenuta alla data odierna.

11 – Evoluzione prevedibile della gestione

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2025 sarà rivolta alla prosecuzione delle rilevanti e complesse attività di propria competenza inerenti lo sviluppo della iniziativa immobiliare di Milano Santa Giulia. In particolare e nello specifico – anche a valle della sottoscrizione dell'Addendum al Development Framework Agreement del 29 giugno 2023 facente parte degli accordi di Project Starfighter - sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché quelle volte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per lo svolgimento dell'evento olimpico invernale previsto nel primo trimestre 2026. Inoltre proseguirà l'attività di valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio.

Alla luce di quanto sopra l'esercizio 2025 si prevede possa registrare (in assenza di eventi straordinari) un risultato di segno negativo in linea rispetto a quello evidenziato nell'esercizio 2024 senza tenere ovviamente conto degli effetti negativi rivenienti dagli stanziamenti effettuati per maggiori oneri di bonifica e di altri costi non ricorrenti (pari complessivamente a circa 36 milioni di euro) registrati nel 2024.

12 – Prospetti contabili consolidati

Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

(migliaia di euro)		31 marzo	31 dicembre
	note	2025	2024
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita		45	54
Immobili di proprietà		0	0
Altri beni e diritti d'uso	1)	3.683	3.796
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio netto	2)	100	100
Crediti vari e altre attività non correnti	3)	5.352	4.878
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Attività per imposte anticipate		-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		9.180	8.828
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	4)	111.129	111.129
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	5)	28.925	14.033
<i>di cui con parti correlate</i>		10	10
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6)	10.877	17.100
<i>di cui vincolate</i>		6.159	7.159
<i>di cui con parti correlate</i>		8.300	8.918
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		150.931	142.262
Attività destinate alla vendita			
di natura non finanziaria		450	450
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		450	450
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		160.561	151.540
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	7)	2.075	5.166
quota di pertinenza dei Terzi		-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		2.075	5.166
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	8)	1.955	1.976
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Benefici a dipendenti		1.833	1.801
Passività per imposte differite		3.011	3.011
Fondi per rischi e oneri futuri	9)	52.038	54.166
Debiti vari e altre passività non correnti		-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		58.837	60.954
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	10)	1.074	768
<i>di cui con parti correlate</i>		609	409
Debiti tributari		326	865
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	11)	98.249	83.787
<i>di cui con parti correlate</i>		681	679
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		99.649	85.420
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		158.486	146.374
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		160.561	151.540

Conto economico consolidato

(migliaia di euro)		31 marzo 2025	31 marzo 2024
	note		
Ricavi	12)	24	59
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	4)	-	361
Altri proventi	13)	355	96
Valore della produzione		379	516
Costi per servizi	14)	(2.100)	(2.199)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	-
Costi del personale		(897)	(767)
Altri costi operativi	15)	(230)	(235)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(2.848)	(2.685)
Ammortamenti	1)	(143)	(38)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	3)	-	-
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(2.991)	(2.723)
Proventi finanziari		17	375
<i>di cui con parti correlate</i>		9	126
Oneri finanziari		(79)	(32)
<i>di cui con parti correlate</i>		(2)	(2)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.053)	(2.380)
Imposte sul reddito del periodo		(38)	(6)
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.091)	(2.386)
Risultato netto da attività destinate alla vendita		-	-
RISULTATO DEL PERIODO		(3.091)	(2.386)
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(3.091)	(2.386)
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-
		note	
(euro)			
Risultato per azione:	8)		
- da attività in funzionamento		(0,0017)	(0,0013)
- da attività destinate alla vendita		0,0000	0,0000
Risultato per azione:		(0,0017)	(0,0013)

Conto economico consolidato complessivo

(migliaia di euro)	31 marzo 2025	31 marzo 2024
Risultato del periodo	(3.091)	(2.386)
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	(3.091)	(2.386)
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(3.091)	(2.386)
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2025

	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
(in migliaia di euro)							
Saldo al 1 gennaio 2025	107.690	0	0	(102.524)	5.166	0	5.166
Movimenti del patrimonio netto							
Utile (perdita) netto del periodo				(3.091)	(3.091)		(3.091)
Saldo al 31 marzo 2025	107.690	0	0	(105.615)	2.075	0	2.075

Prospetto dei movimenti di patrimonio netto al 31 marzo 2024

	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
(in migliaia di euro)							
Saldo al 1 gennaio 2024	107.690	0	0	(55.068)	52.622	0	52.622
Movimenti del patrimonio netto							
Utile (perdita) netto del periodo				(2.386)	(2.386)		(2.386)
Saldo al 31 marzo 2024	107.690	0	0	(57.454)	50.236	0	50.236

Rendiconto Finanziario Consolidato

(migliaia di euro)		31 marzo 2025	31 marzo 2024
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo		(3.091)	(2.386)
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		143	38
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)		
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)		
Variazione fondi	c)	(2.096)	(3.209)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)		(3)
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)		(361)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)		
Variazione netta delle attività commerciali	f)	(14.892)	1.385
Variazione netta delle passività commerciali	f)	13.934	(2.894)
<i>di cui parti correlate</i>		2	2
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(6.002)	(7.430)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	g)	(32)	(7)
Investimenti in attività immateriali	h)		
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	i)	(474)	(565)
<i>di cui parti correlate</i>			
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		(506)	(572)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie	j)	320	304
<i>di cui parti correlate</i>		200	202
Decremento delle passività finanziarie	j)	(35)	(9)
<i>di cui parti correlate</i>			
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		285	295
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)	k)		
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		(6.223)	(7.707)
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)		17.100	50.352
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)			
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		10.877	42.645

(migliaia di euro)	31 marzo 2025	31 marzo 2024
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:		
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)	2.115	102
Imposte e tasse pagate	676	451
Interessi pagati	28	1

13 – Note illustrative

Informazioni societarie

Risanamento S.p.A. è una società per azioni domiciliata a Milano, con sede legale in Via Nervesa n. 21 che, di concerto con le società controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo Risanamento” o “il Gruppo”), prevede come congiunto oggetto principale l’attività di *trading*, investimento e sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del Resoconto intermedio di gestione è stata autorizzata con delibera del Consiglio di amministrazione del 26 maggio 2025.

Area di consolidamento

Il Resoconto comprende i dati al 31 marzo 2025 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 31 marzo 2024 si segnala quanto segue:

- liquidazione della società di diritto francese Etoile François 1er S.à.r.l. avvenuta nel corso del mese di giugno 2024;
- costituzione di due nuove società, di diritto italiano, RI Immobiliare Uno S.r.l. e società RI Immobiliare Due S.r.l. avvenuta nel corso del mese di giugno 2024;
- fusione per incorporazione di Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l. in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. il cui processo si è concluso nel corso del mese di dicembre 2024.

Rispetto al 31 dicembre 2024 non si segnalano variazioni.

Al 31 marzo 2025 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	31.03.2025		
	Italia	Eestero	Totale
• controllate consolidate con il metodo integrale	7	-	7
Totale imprese	7	-	7

Criteri di redazione e principi contabili

I criteri di redazione adottati per il presente Resoconto intermedio di gestione nonché i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1^o gennaio 2025 sono gli stessi illustrati nell’ambito del “bilancio consolidato” della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024 alla quale si rimanda.

I “Principi contabili” sono coerenti con quelli utilizzati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 ai quali si rimanda; si è provveduto comunque a tenere in considerazione i nuovi principi contabili e interpretazioni adottati dall’Unione Europea a partire dal 1° gennaio 2025.

Tutti gli importi sono presentati in migliaia di euro.

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

Uso di stime

La redazione del bilancio consolidato e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione l’effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività, in particolare quelle relative al patrimonio immobiliare, e delle passività di bilancio e sull’informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data della relazione. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire da tali stime a causa dell’incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Le stime sono utilizzate per rilevare gli accantonamenti per rischi su crediti, per svalutazioni di magazzino, ammortamenti, svalutazioni di attivo, benefici ai dipendenti, imposte, altri accantonamenti e fondi.

In particolare, il Gruppo Risanamento è impegnato nella realizzazione delle infrastrutture e delle attività di bonifica, contrattualmente previste dagli accordi siglati nell’ambito del Progetto Starfighter.

Tali attività presentano complessità nei processi autorizzativi e, con particolare riferimento alle bonifiche, i nuovi elementi conoscitivi che possono emergere in corso d’opera, nonché le varianti richieste dalle controparti e dagli enti autorizzativi potrebbero esporre Risanamento a responsabilità contrattuali con eventuali variazioni di costi di realizzazione.

Le eventuali passività potenziali cui è esposto il Gruppo Risanamento connesse a tali circostanze richiedono periodicamente un processo valutativo da parte dagli amministratori con il supporto degli esperti di cui gli stessi si avvalgono.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE E DEL CONTO ECONOMICO

Nota 1 – Altri beni e diritti d’uso

La voce, pari a 3.683 migliaia di euro (contro le 3.796 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), è composta da “altri beni” per 1.628 migliaia di euro (contro le 1.680 migliaia del precedente esercizio) e da “diritti d’uso” per 2.055 migliaia di euro (contro le 2.116 migliaia del precedente esercizio).

Di seguito si rappresentano i valori suddivisi tra “altri beni” e “diritti d’uso”:

	31/03/2025			31/12/2024		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Altri beni	2.410	782	1.628	2.410	730	1.680
TOTALE ALTRI BENI	2.410	782	1.628	2.410	730	1.680

	31/03/2025			31/12/2024		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Diritti d'uso fabbricati	2.028	127	1.901	2.028	63	1.965
Diritti d'uso altri beni	242	88	154	320	169	151
TOTALE DIRITTI D'USO	2.270	215	2.055	2.348	232	2.116

Le variazioni intervenute nel periodo sono state le seguenti:

	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	31/03/2025
Altri beni	1.680			(52)	1.628
TOTALE ALTRI BENI	1.680	0	0	(52)	1.628
Diritti d'uso fabbricati	1.965			(64)	1.901
Diritti d'uso altri beni	151	32	(12)	(17)	154
TOTALE DIRITTI D'USO	2.116	32	(12)	(81)	2.055
TOTALE ALTRI BENI E DIRITTI D'USO	3.796	32	(12)	(133)	3.683

I “*diritti d’uso fabbricati*” e si riferiscono al “right of use” della nuova sede legale ed operativa presa in locazione e contabilizzata secondo il principio contabile IFRS 16.

Gli “*altri beni*” sono principalmente composti dai costi sostenuti per la sistemazione e l’arredo dei nuovi uffici (leasehold improvements).

Non sono state rilevate svalutazioni nel corso del presente trimestre.

Nota 2 – Titoli e partecipazioni valutati secondo il metodo del patrimonio netto

Tale posta, pari a 100 mila euro, ricomprende le quote di classe C del fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato “*Lendlease MSG Heartbeat*” come disciplinato nell’accordo “Project Starfighter”.

Nota 3 – Crediti vari e altre attività non correnti

I “*crediti vari e altre attività non correnti*” ammontano a 5.352 migliaia contro le 4.878 migliaia di euro al 31 dicembre 2024.

Tale posta ricomprende principalmente crediti, opportunamente attualizzati, verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” relativi a riaddebiti di costi sostenuti dal Gruppo a vantaggio dell’iniziativa Milano Santa Giulia che saranno oggetto di rimborso nel corso del secondo semestre del 2026.

Nota 4 – Portafoglio immobiliare

La posta, che ammonta a 111.129 migliaia di euro, si compone di “*prodotti in corso di lavorazione*” per 95.825 migliaia di euro e di “*prodotti finiti e merci*” per 15.304 migliaia di euro.

Non vi sono state variazioni nel corso del periodo.

Tra i *prodotti in corso di lavorazione* vi è (i) la quota residua di nuda proprietà sui terreni connessi all’iniziativa Milano Santa Giulia, per un valore di 71.114 migliaia di euro, sui quali è stato stipulato un contratto preliminare di vendita vincolante a favore del Fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” nell’ambito del perfezionamento dell’operazione Starfighter avvenuta nel corso del mese di giugno 2023 (ii) l’immobile sito in Milano via Grosio per un valore di 24.662 migliaia di euro (iii) altri e minori per 49 migliaia di euro.

I *prodotti finiti e merci* si riferiscono quasi esclusivamente all’immobile sito in Torri del Quartesolo (Vicenza).

Nota 5 – Crediti commerciali, vari e altre attività correnti

Tale posta ammonta a 28.925 migliaia di euro contro le 14.033 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per 23.810 migliaia di euro, *crediti tributari* per 1.670 migliaia di euro ed *altri crediti* per 3.445 migliaia di euro.

Nota 6 – Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

Le disponibilità liquide ammontano a 10.877 migliaia di euro (di cui euro 8.300 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 6,2 milioni di euro (contro i 7,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024) di cui euro 6 milioni sono stati vincolati a controgaranzia delle nuove fidejussioni

emesse da Fonsai, nel corso del mese di dicembre 2022, in virtù delle Convenzione Urbanistica dell’Iniziativa Milano Santa Giulia.

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

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

Nota 7 – Patrimonio Netto

Come si rileva nel “*Prospetto dei movimenti di patrimonio netto*” in data 16 maggio 2023, Risanamento S.p.A. ha comunicato la nuova composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell’adozione dei provvedimenti di cui all’art. 2446 del codice civile, deliberata dall’Assemblea Straordinaria di Risanamento del 27 aprile 2023 (verbale in data 10 maggio 2023 n. 15243/8261 di rep. del Notaio Andrea De Costa iscritto al Registro Imprese di Milano in data 15 maggio 2023).

Il Consiglio di Amministrazione, previa approvazione da parte dell’Assemblea degli Azionisti della Situazione Patrimoniale rappresentata dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, 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, ha sottoposto 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) – 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.

Il nuovo capitale sociale risulta sottoscritto e versato per euro 107.689.512,20 e suddiviso in 1.800.844.234 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Non risultano emesse azioni di godimento.

Nota 8 – Passività finanziarie non correnti

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 1.955 migliaia di euro (contro le 1.976 migliaia di euro del precedente esercizio).

Si tratta esclusivamente di debiti per locazioni scadenti oltre i 12 mesi e connesse all’applicazione del principio contabile IFRS 16.

Tale debito è principalmente connesso al Right of Use dei nuovi uffici ubicati in Via Nervesa, 21 a Milano che, dal mese di ottobre del precedente esercizio, sono diventati la nuova sede legale e operativa del Gruppo Risanamento.

Si ricorda che il perfezionamento dell’Operazione “Project Starfighter”, avvenuto in data 30 giugno 2023, ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento.

Nota 9 – Fondo per rischi e oneri futuri

Tale posta, che si è decrementata di 2.128 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2024	Incrementi	Decrementi	31/03/2025
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	46.120		(2.128)	43.992
Altri fondi	8.046			8.046
TOTALE	54.166	0	(2.128)	52.038

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” che ammonta a 43.992 migliaia di euro.

Nella Relazione Finanziaria Annuale 2024 (a cui si rimanda per informazioni dettagliate sull’evoluzione delle tematiche inerenti la bonifica dell’iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia), era stato effettuato uno stanziamento di 32,3 milioni di euro che si era reso necessario per adeguare il fondo esistente a seguito (i) della relazione tecnica inerente la fase post olimpica che evidenziava un sostanziale incremento dell’originaria stima dei costi di bonifica a finire nonché (ii) degli effetti derivanti dalla sottoscrizione dell’Addendum al DFA come indicato al paragrafo 10 “Eventi successivi” (iii) delle garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell’ambito degli accordi Project Starfighter.

Dalla data di approvazione della Relazione Finanziaria Annuale, non si sono verificati eventi che hanno richiesto una rivisitazione del fondo rischi, pertanto, il fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia al 31 marzo 2025 rappresenta la miglior stima **ad oggi** disponibile, elaborata sulla base delle ipotesi di costi a finire contenute nelle Varianti al POB, che riflettono sia le analisi e le risultanze dei lavori svolti fino ad oggi, sia le varianti richieste dai terzi interessati alle opere, al netto dei costi assunti dal Fondo Lendlease anche nell’ambito dell’Amended DFA.

Nota 10 – Passività finanziarie correnti

Le passività finanziarie correnti ammontano a 1.074 migliaia di euro (di cui 609 mila euro verso parti correlate) contro i 768 mila euro dell’esercizio precedente, e sono così composte:

- debiti verso banche correnti per 914 mila euro (di cui 613 mila scaduti e oggetto di richiesta di riscadenziamento);
- debiti per locazioni scadenti entro i 12 mesi connessi all’applicazione del principio contabile IFRS 16, per 160 mila euro.

Il valore dei “debiti verso banche correnti” si riferisce esclusivamente a debiti verso istituti di credito per commissioni su garanzie fidejussorie.

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

Nota 11 – Debiti commerciali, vari e altre passività correnti

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	31/03/2025	31/12/2024	Variazione
Caparre e acconti	60.019	53.161	6.858
Debiti verso fornitori	36.783	29.093	7.690
Debiti commerciali	96.802	82.254	14.548
Debiti verso enti previdenziali	286	327	(41)
Altre passività correnti	1.161	1.206	(45)
Debiti vari ed altre passività correnti	1.447	1.534	(87)
TOTALE	98.249	83.787	14.462

Si segnala in particolare:

- la posta “caparre e acconti” che è relativa principalmente al saldo, al 31 marzo 2025, di acconti pari a circa 57 milioni di euro fatturati al fondo Lendlease MSG Heartbeat a valle degli accordi sottoscritti nell’ambito della operazione Project Starfighter sulla cessione della residua quota di nuda proprietà delle aree di Milano Santa Giulia il cui prezzo è pari a circa 71,1 milioni di euro.

- la posta dei “debiti verso fornitori”, ricomprende un debito, sorto a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter e maturato verso Lendlease MSG North S.r.l. pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’area Milano Santa Giulia.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per 681 migliaia di euro come indicato al paragrafo 8 – Rapporti tra le società del Gruppo e le entità correlate.

Nota 12 – Ricavi

La voce, pari a 24 mila euro (contro i 59 mila al 31 marzo 2024) è composta esclusivamente da ricavi afferenti “affitti e locazioni”.

Nota 13 – Altri proventi

Tale voce ammonta ad 355 mila euro (contro i 96 mila del precedente periodo) ed è principalmente composta da ricavi connessi allo sviluppo di iniziative immobiliari (Milano Santa Giulia).

Nota 14 – Costi per servizi

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	31/03/2025	31/03/2024
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	340	925
Gestione immobili	17	92
Consulenze, legali e notarili	642	309
Commissioni su fidejussioni	257	95
Altri servizi	844	778
TOTALE COSTI PER SERVIZI	2.100	2.199

La posta è sostanzialmente in linea con il precedente periodo; si segnalano (i) incrementi tra le “consulenze legali e notarili” che nel presente trimestre sono influenzate dai costi per legali correlati alla sottoscrizione del Term-sheet e all’Addendum al DFA (ii) incrementi sulle “commissioni su fidejussioni” inerenti le nuove garanzie su attività di bonifica emesse a favore del Comune di Milano nel corso del 2024 e (iii) decrementi tra i costi di progettazione (principalmente relativi all’iniziativa di Milano via Grosio).

Nota 15 – Altri costi operativi

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	31/03/2024	31/03/2024
IVA indetraibile	1	2
IMU	167	167
Altri costi operativi	62	66
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	230	235

Il valore di tale voce è in linea con il precedente periodo.

Consistenza del personale

La consistenza del personale al 31 marzo 2025 è composta da 31 unità di cui 6 dirigenti e 25 impiegati e quadri; non si segnalano variazioni rispetto al 31 dicembre 2024.

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Silvio Di Loreto, dichiara, ai sensi del comma 2 dell'art. 154 bis del Testo Unico della Finanza, che l'informativa contabile contenuta nel presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2025 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.