

RISANAMENTO S.p.A.

Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2024

Approvata dal Consiglio di Amministrazione del 29 luglio 2024



1 – COMPOSIZIONE DEGLI ORGANI SOCIALI.....	3
2 – RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE.....	5
CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE.....	5
2.1 - RISULTATI DI SINTESI.....	7
2.2 - CONTESTO OPERATIVO.....	8
2.3- DESCRIZIONE DEI FATTI PIU' SIGNIFICATIVI DEL PERIODO.....	13
2.4 - ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO	21
2.5 - RISK MANAGEMENT E CONTINUITA' AZIENDALE	26
2.6 - INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI.....	30
2.7 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO	33
2.8 - RAPPORTI TRA LE SOCIETA' DEL GRUPPO E LE ENTITA' CORRELATE.....	35
2.9 - RAPPORTI TRA RISANAMENTO S.P.A. E IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CORRELATE.....	36
2.10 - RISORSE UMANE	37
2.11 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO.....	38
2.12- ALTRE INFORMAZIONI	38
2.13 - EVENTI SUCCESSIVI.....	39
2.14- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	40
3 – BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	41
3.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA.....	41
3.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO E COMPLESSIVO.....	42
3.3 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO.....	44
3.4 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO	45
3.5 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO	46
3.6 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE.....	75
4 – ATTESTAZIONE EX ART. 81 TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971/1999	76
5 – RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE	77

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 Risanamento è esentata dalla rendicontazione prevista dal D.Lgs. 254/2016, cui non aderisce neppure volontariamente)

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 – Relazione intermedia sulla gestione

Considerazioni introduttive

Il risultato consolidato al 30 giugno 2024 registra una perdita pari a 25,0 milioni di euro che si confronta con l'utile di 18,7 milioni di euro registrato nello stesso periodo dello scorso anno.

A tale riguardo si ricorda che l'esercizio 2023 - a partire dal dato semestrale - è stato positivamente influenzato dagli effetti correlati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter (**“Project Starfighter”**) intervenuta nei giorni 29 e 30 giugno 2023 (che complessivamente ammontano a circa 30 milioni di euro).

Sotto il profilo patrimoniale si evidenzia che il patrimonio netto consolidato si attesta a 27,6 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 mentre la posizione finanziaria netta risulta pari a 38,9 milioni di euro (positiva) che si confronta con quella registrata al 31 dicembre 2023 pari a 50,2 milioni di euro (positiva).

In via preliminare si segnala che i dati economici e patrimoniali della presente relazione finanziaria semestrale pur continuando ad essere positivamente influenzati dalla nuova struttura patrimoniale del gruppo a valle degli effetti generati dalla definizione della operazione Project Starfighter intercorsa lo scorso giugno 2023 recepiscono oneri derivanti dallo stanziamento per opere di ripristino ambientale al fine di ottenere (considerando anche le garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter) che il fondo rischi al 30 giugno 2024 possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla variante 5 presentata con riferimento specifico alla fase post olimpica anche a valle dei risultati rivenienti dalla attività di scouting ancora da effettuare e (ii) della attività di revisione e rinegoziazione degli accordi Project Starfighter (i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre) come meglio specificato nel prosieguo della presente relazione.

A tale riguardo e sotto il profilo operativo, in conseguenza del delineato scenario olimpico e post olimpico, la variante 5 del POB ha dovuto prevedere necessariamente la rimozione dell'impianto di soil washing utilizzato per il trattamento in sito del materiale contaminato.

Il menzionato impianto era infatti ubicato su parte dell'area interessata dalla realizzazione di talune opere infrastrutturali olimpiche, previa bonifica della stessa. Proprio al fine di realizzare la bonifica e, successivamente, le opere infrastrutturali entro i termini previsti dall'evento olimpico, l'impianto è stato rimosso, su richiesta degli Enti preposti, anticipatamente nell'aprile 2024 (anziché nell'ottobre 2024 come originariamente previsto).

Conseguentemente l'unica metodologia applicabile di trattamento del materiale contaminato nel rispetto delle tempistiche olimpiche è risultata essere quella (più onerosa) che prevede lo scavo e lo smaltimento diretto in discarica.

L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi sopracitati, si sta concentrando 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 dei citati accordi – 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. In data 27 maggio si è conclusa anche l'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire in variante della Via Toledo, la strada di accesso principale ad Arena: quindi, si è dato avvio alla progettazione esecutiva propedeutica allo svolgimento della fase di gara finalizzata all'esecuzione dei lavori. Nell'ambito invece dei lavori di bonifica si anticipa che così come convenuto con gli Enti in data 17 maggio 2024 è stata depositata "la c.d. Variante 5" al POB - ad oggi in attesa della sua approvazione - avente per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi.

Infine si anticipa (come riportato successivamente la paragrafo "Eventi successivi alla chiusura del semestre") che alla luce delle risultanze contabili della presente relazione finanziaria semestrale consolidata, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che, con riferimento alla Capogruppo, ricorrono i presupposti previsti dall'art. 2446 c.c. ovvero la riduzione del capitale sociale oltre il terzo; conseguentemente il Consiglio di Amministrazione avvierà l'iter per l'adozione dei relativi provvedimenti ai sensi di quanto disposto dal citato art. 2446 CC.

Per tutti gli approfondimenti connessi ai fatti intercorsi sopra richiamati, all'implementazione del Project Starfighter (iniziativa di Milano Santa Giulia) ed allo sviluppo delle iniziative immobiliari in portafoglio si rinvia ai successivi paragrafi 2.3 "Descrizione dei fatti più significativi del periodo" e 2.13 "Eventi successivi alla chiusura del semestre".

Avvertenza:

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

2.1 - RISULTATI DI SINTESI

Di seguito si riportano, in sintesi, i principali risultati economici, patrimoniali e finanziari consolidati del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2024 nonché i più significativi indicatori di bilancio.

Si evidenzia che il patrimonio immobiliare complessivo a valori di carico alla data del 30 giugno 2024, pari a 103 milioni di euro, si raffronta ad un valore corrente di pari importo, costituito dalle stime effettuate dai periti indipendenti alla data del 31 dicembre 2023 nonché da contratti preliminari di vendita vincolanti.

	30/06/24	30/06/23	31/12/23
Fatturato	87	586.702	595.603
Variazione rimanenze	219	(536.133)	(544.826)
Altri proventi	431	6.000	6.315
Valore della produzione	737	56.569	57.092
Risultato operativo ante ammortamenti plus/minus	(25.522)	39.734	29.890
Risultato operativo	(25.718)	17.156	7.223
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	(25.005)	19.827	11.748
Utile (perdita) netto da attività destinate alla vendita		(1.100)	(1.100)
Risultato netto	(25.005)	18.727	10.648

	30/06/24	30/06/23	31/12/23
Patrimonio immobiliare	102.565	111.137	102.345
Patrimonio netto	27.617	60.701	52.622
PFN	38.896	136.845	50.241
Totale passività	136.318	210.968	122.692

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.

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2024, espone un risultato netto negativo di 25,0 milioni di euro che si confronta con il dato registrato nel corrispondente periodo dell'esercizio precedente (risultato netto positivo di 18,7 milioni di euro). Come già anticipato si ricorda che il dato dello scorso esercizio è stato positivamente influenzato dagli effetti correlati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter.

Si segnala infine che il patrimonio netto si attesta a 27,6 milioni di euro contro i 52,6 milioni di euro del 31 dicembre 2023 e i 60,7 milioni di euro al 30 giugno 2023 mentre la posizione finanziaria netta pari a circa 38,9 milioni di euro (positiva) si raffronta con quanto rilevato al 31 dicembre 2023 (50,2 milioni di euro positivi) e al 30 giugno 2023 (136,8 milioni di euro positivi)¹.

¹ Con riferimento a tale dato si ricorda che nel corso del mese di luglio 2023 parte rilevante della liquidità (circa 122 milioni di euro) è stata versata all'erario per iva a debito generatasi, sempre nell'ambito del Project Starfighter, dalla cessione dei diritti di superficie relativi all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.

2.2 - CONTESTO OPERATIVO

Nel primo trimestre il prodotto negli Stati Uniti è aumentato dell'1,4 per cento, in rallentamento dal 3,4 nel trimestre precedente. È stato frenato dalla crescita delle importazioni, ma sospinto da investimenti e consumi; questi ultimi in maggio hanno continuato a espandersi. Tra aprile e giugno l'occupazione ha rallentato ed è ulteriormente aumentato il tasso di disoccupazione. In Cina l'espansione del PIL è proseguita nel trimestre invernale. Gli investimenti nella manifattura e le esportazioni hanno contribuito alla crescita, a fronte della persistente debolezza dei consumi, che risentono degli effetti negativi della crisi del settore immobiliare sulla fiducia e sulla ricchezza delle famiglie. La forte dinamica dell'attività nell'industria, favorita dal sostegno pubblico in alcuni settori strategici e superiore alle capacità di assorbimento della domanda interna, contribuisce agli squilibri di conto corrente, inasprando le tensioni commerciali con gli Stati Uniti e con altri paesi avanzati. In Giappone il prodotto si è contratto dell'1,8 per cento nel primo trimestre per via della debolezza di consumi ed esportazioni. Nel Regno Unito il PIL è tornato a espandersi dopo due trimestri di flessione, sospinto soprattutto dall'accelerazione dei consumi e dal contributo positivo degli scambi con l'estero.

Dal mese di aprile, nelle principali economie ad eccezione dell'area dell'euro gli indici dei responsabili degli acquisti delle imprese rilevano un miglioramento nella manifattura, nella quale si sono portati oltre la soglia di espansione; nei servizi si mantengono al di sopra di tale soglia.

Secondo le proiezioni pubblicate in maggio dall'OCSE, nel 2024 l'incremento del PIL mondiale si collocherebbe al 3,1 per cento, come nel 2023; la stima è stata rivista leggermente al rialzo rispetto alle previsioni di febbraio. Un eventuale aggravarsi delle tensioni internazionali, in particolare in Medio Oriente, continua a costituire un rischio al ribasso per l'attività economica e per il commercio, e al rialzo per l'inflazione.

Da aprile l'inflazione ha ripreso a diminuire negli Stati Uniti, dopo l'incremento del primo trimestre, e ha continuato a ridursi nel Regno Unito; in Giappone è aumentata in maggio per via di fattori temporanei legati ai sussidi ai prezzi dell'energia. Nei tre paesi prosegue il calo della componente di fondo (scesa in maggio al 3,4 per cento negli Stati Uniti, al 3,5 nel Regno Unito e all'1,7 in Giappone). In giugno la Federal Reserve ha mantenuto invariati i tassi di riferimento per la settima riunione consecutiva, al 5,25-5,50 per cento, ribadendo la necessità che il processo di disinflazione si consolidi prima di avviare un allentamento; come annunciato in maggio, da giugno ha attenuato la riduzione dei titoli in bilancio (quantitative tightening). A fronte di una disinflazione più lenta del previsto nella prima parte dell'anno, le proiezioni dei membri del Federal Open Market Committee sui tassi di riferimento, pubblicate in giugno, indicano un solo taglio nel corso del 2024, seguito da un maggiore allentamento nel 2025. In giugno la Bank of England ha lasciato invariati i tassi, ma ha indicato che potrebbe abbassarli nei prossimi mesi. Anche la Banca del Giappone ha mantenuto stabili i tassi e ha annunciato l'avvio nei prossimi mesi di una graduale riduzione degli acquisti dei titoli di Stato. La Banca centrale cinese ha mantenuto i tassi invariati, pur confermando l'intenzione di garantire la liquidità necessaria a consolidare la ripresa economica.

Nei primi tre mesi del 2024 il prodotto dell'area dell'euro è tornato a crescere – dello 0,3 per cento sul periodo precedente – dopo cinque trimestri di stagnazione. La domanda estera netta ha fornito il principale contributo, cui si è aggiunto quello modesto dei consumi delle famiglie; gli investimenti sono diminuiti, con l'eccezione di quelli nell'edilizia, che hanno beneficiato delle favorevoli condizioni meteorologiche in Germania e di effetti ancora connessi con gli incentivi fiscali in Italia. Il valore aggiunto è sceso nell'industria in senso stretto, mentre è aumentato nelle costruzioni; si è espanso nei servizi dopo la battuta d'arresto verificatasi alla fine dello scorso anno. La crescita è stata particolarmente marcata in Spagna.

Le informazioni congiunturali più recenti suggeriscono che il PIL dell'area dell'euro abbia continuato ad aumentare moderatamente anche nel secondo trimestre. L'attività industriale sarebbe rimasta

debole, come segnalato da molteplici indicatori, tra cui la fiducia delle imprese industriali e il PMI manifatturiero, che si mantiene ben al di sotto della soglia di espansione ed è tornato a diminuire in giugno. I dati sulla produzione disponibili fino ad aprile e le evidenze qualitative per i mesi successivi segnalano inoltre un calo del valore aggiunto delle costruzioni. Nei servizi la crescita sarebbe proseguita, come prefigurato dagli indici PMI, che si collocano al di sopra della soglia di espansione; le indagini della Commissione europea continuano a rilevare sviluppi positivi nei settori legati al turismo.

Dal lato della domanda, gli indicatori più tempestivi registrano un modesto rafforzamento dei consumi nel secondo trimestre, dopo un inizio d'anno molto debole. Vi avrebbero inciso il leggero recupero della fiducia delle famiglie e soprattutto l'andamento ancora sostenuto del mercato del lavoro: nei primi mesi dell'anno l'occupazione ha continuato a crescere e il tasso di disoccupazione è rimasto su livelli minimi dall'avvio dell'Unione economica e monetaria (al 6,4 per cento in maggio). Gli investimenti sarebbero stati ancora frenati dalle condizioni di finanziamento. La domanda estera netta avrebbe nuovamente fornito un contributo positivo alla crescita. In giugno l'indicatore €-coin elaborato dalla Banca d'Italia, che stima la dinamica di fondo del prodotto al netto delle componenti più erratiche, si è mantenuto pressoché invariato, continuando a prefigurare una moderata espansione dell'attività (la media trimestrale è di 0,2 per cento)

Secondo le proiezioni degli esperti dell'Eurosistema pubblicate in giugno, il prodotto dell'area crescerà dello 0,9 per cento nel 2024, dell'1,4 nel 2025 e dell'1,6 nel 2026. Nel confronto con lo scorso marzo, le previsioni sono state riviste al rialzo di 3 decimi di punto percentuale per il 2024, perché gli andamenti effettivi dell'attività economica nel primo trimestre si sono rivelati più favorevoli, oltre che a causa del miglioramento del quadro prospettico.

Dall'inizio dell'anno si è indebolito il calo dell'inflazione al consumo sui dodici mesi (2,5 per cento in giugno secondo le stime preliminari, da 2,6 nel primo trimestre). Sono tornati a crescere, seppure marginalmente, i prezzi energetici, mentre quelli dei servizi hanno continuato a mostrare incrementi elevati (4,1 per cento). L'inflazione al netto delle componenti alimentari ed energetiche si è collocata al 2,9 per cento in giugno, al di sotto del valore medio del primo trimestre, per via della decelerazione dei prezzi dei beni industriali non energetici. Gli indicatori dell'inflazione di fondo che depurano il segnale dalle fluttuazioni più erratiche – negli ultimi mesi connesse principalmente con le componenti relative ai viaggi – sono in calo dall'inizio del 2023

Secondo gli esperti dell'Eurosistema l'inflazione si ridurrebbe al 2,5 per cento nel 2024, al 2,2 nel 2025 (riportandosi in linea con l'obiettivo del 2 per cento nel quarto trimestre) e all'1,9 nel 2026. La proiezione per il 2024 è stata rivista al rialzo di 2 decimi rispetto allo scorso marzo, a causa soprattutto di un andamento della componente energetica più sostenuto di quanto atteso. L'inflazione di fondo scenderebbe al 2,8 per cento quest'anno (oltre 2 punti percentuali in meno rispetto al 2023) e al 2,0 nel 2026. La crescita del costo del lavoro per unità di prodotto diminuirebbe nel prossimo biennio, beneficiando sia del rallentamento delle retribuzioni, sia di una dinamica più favorevole della produttività.

Nella riunione di giugno il Consiglio direttivo della BCE ha ridotto di 25 punti base i tassi di riferimento, rimasti invariati nei precedenti nove mesi su livelli elevati. La decisione si è basata su una valutazione aggiornata delle prospettive di inflazione, delle dinamiche dell'inflazione di fondo e dell'intensità della trasmissione della politica monetaria. Il Consiglio ha ribadito la propria determinazione ad assicurare un tempestivo ritorno dell'inflazione all'obiettivo di medio termine, mantenendo i tassi su un livello sufficientemente restrittivo fino a quando sarà necessario. Il Consiglio continuerà a seguire un approccio guidato dai dati nel determinare livello e durata della restrizione monetaria, senza vincolarsi a uno specifico sentiero dei tassi. Il Consiglio direttivo ha inoltre confermato che nella seconda metà dell'anno intende ridurre il portafoglio di titoli pubblici e privati per l'emergenza pandemica (Pandemic Emergency Purchase Programme, PEPP) di 7,5 miliardi di euro al mese in media, per terminare i reinvestimenti alla fine del 2024. L'ammontare del portafoglio detenuto dall'Eurosistema nell'ambito del programma di acquisto di attività finanziarie (Asset Purchase Programme, APP) continua a diminuire a un ritmo misurato e prevedibile (era pari a 2.835

miliardi di euro alla fine di giugno). Il totale dei finanziamenti erogati con la terza serie di operazioni mirate di rifinanziamento a più lungo termine (Targeted Longer-Term Refinancing Operations) e ancora detenuti dal sistema bancario è attualmente di 76 miliardi per l'area e di 35 per l'Italia.

In Italia nel primo trimestre di quest'anno il PIL ha segnato un'espansione sul periodo precedente pari allo 0,3 per cento. Il principale sostegno alla crescita è derivato dalla domanda estera netta, per effetto sia dell'incremento delle esportazioni (0,6 per cento, in particolare quelle dei servizi alle imprese) sia del calo delle importazioni (-1,7 per cento). I consumi delle famiglie sono tornati a salire, recuperando solo parte della netta flessione del trimestre precedente. Gli investimenti fissi lordi hanno rallentato: l'aumento della spesa in costruzioni, ancora sostenuto ma meno marcato rispetto agli ultimi mesi del 2023, si è associato a una decisa diminuzione della spesa per impianti, macchinari e beni immateriali. Infine, dopo aver sottratto quasi un punto e mezzo al prodotto nella media del 2023, la variazione delle scorte ha di nuovo fornito un contributo negativo alla dinamica del PIL (-0,7 punti percentuali). Il valore aggiunto è tornato a ridursi nell'industria in senso stretto, mentre è nettamente cresciuto nell'agricoltura e nelle costruzioni. Queste ultime hanno continuato a beneficiare all'inizio dell'anno del protrarsi dei lavori commissionati prima della rimodulazione del Superbonus. Nei servizi l'attività ha più che recuperato la lieve flessione segnata alla fine del 2023, grazie all'espansione nei comparti finanziario e assicurativo, nelle attività professionali e in quelle connesse con il tempo libero.

Il valore aggiunto delle costruzioni sarebbe sceso, in connessione con la riduzione dei benefici fiscali legati al Superbonus. Dal lato della domanda, la prosecuzione dell'espansione delle esportazioni e del recupero dei consumi si sarebbe associata a un andamento meno favorevole degli investimenti.

In maggio la produzione industriale è aumentata, recuperando solo in parte il calo di aprile. Rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, più della metà dei comparti dell'attività manifatturiera risultano in contrazione, in misura più accentuata nelle industrie tessili, in quelle della fabbricazione di mezzi di trasporto e in quelle metallurgiche. Cresce invece la produzione delle industrie alimentari. Nel secondo trimestre l'indice PMI per la manifattura è rimasto al di sotto della soglia di espansione, risentendo in particolare della diminuzione dei nuovi ordini. Nelle inchieste qualitative le imprese indicano la debolezza della domanda quale ostacolo principale all'attività; la produzione di beni di investimento risente anche dell'incertezza che caratterizza le modalità operative degli incentivi connessi con il piano Transizione 5.0. Le nostre stime per giugno – basate sui consumi di elettricità e di gas, sul traffico autostradale e su rotaia, nonché sugli indicatori qualitativi sulla fiducia e sulle aspettative delle imprese – suggeriscono un nuovo calo dell'attività industriale nella media del secondo trimestre, meno marcato rispetto a quello dei primi tre mesi dell'anno; la flessione dell'attività è in atto dal secondo semestre del 2022.

In giugno gli indici PMI per il settore terziario, sostenuti dai miglioramenti della domanda, sono rimasti su valori coerenti con l'espansione. In primavera gli indicatori di fiducia relativi ai servizi turistici e ricreativi hanno mostrato una dinamica favorevole. L'indice composito del clima di fiducia delle imprese italiane (Istat economic sentiment indicator, IESI) si è leggermente ridotto nel secondo trimestre in tutti i maggiori comparti, permanendo su livelli più contenuti nella manifattura. Anche dalle inchieste della Banca d'Italia condotte tra maggio e giugno1 emergono segnali di un lieve peggioramento per il trimestre in corso, in particolare per le imprese delle costruzioni e, in misura minore, per quelle dell'industria.

Gli investimenti hanno decelerato nel primo trimestre del 2024 (0,5 per cento, dal 2,0 nei mesi autunnali). La spesa per costruzioni, soprattutto nella componente delle abitazioni, ha rallentato dopo il marcato aumento nei due trimestri precedenti; è scesa la spesa per impianti, macchinari e armamenti, con l'eccezione di quella per mezzi di trasporto e proprietà intellettuale. In base alle indicazioni dell'Associazione italiana leasing (Assilea), l'acquisto di beni strumentali ha risentito anche dell'incertezza legata ai decreti attuativi della normativa connessa con il piano Transizione 5.0. Nelle indagini della Banca d'Italia le imprese confermano per il secondo trimestre giudizi negativi sulle condizioni per investire, sostanzialmente invariati rispetto a quelli dell'inizio dell'anno. Il saldo

tra la percentuale di aziende che si attendono per il 2024 un'espansione della spesa nominale per investimenti rispetto all'anno precedente e la quota di quelle che ne prevedono una riduzione è aumentato nei servizi e si è mantenuto stabile nelle costruzioni, collocandosi su valori positivi in entrambi i settori; ha invece subito un forte calo per le imprese industriali, raggiungendo livelli prossimi allo zero e minimi dall'inizio del 2021.

I prezzi delle abitazioni nel primo trimestre del 2024 si sono mantenuti sostanzialmente invariati rispetto al quarto del 2023; nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente mostrano un contenuto aumento (1,7 per cento; 0,8 al netto dell'inflazione al consumo), soprattutto per il rincaro degli immobili di nuova costruzione (5,4 per cento). Nel primo trimestre del 2024 le compravendite sono tornate a diminuire in termini congiunturali. Secondo il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto dalla Banca d'Italia la scorsa primavera ha continuato ad attenuarsi il pessimismo degli agenti immobiliari sull'evoluzione delle condizioni del mercato, sia a breve sia a lungo termine; inoltre la quota di operatori che si attende un calo dei prezzi nel secondo trimestre si è ridotta, pur restando superiore a quella che ne prefigura un rialzo. La capacità di accesso al mercato – misurata dal rapporto tra il costo di acquisto mediante mutuo ipotecario e il reddito disponibile delle famiglie – è migliorata pur rimanendo inferiore ai valori medi dell'ultimo decennio, per via dei tassi di interesse ancora alti. Con riferimento al mercato delle locazioni, gli operatori del settore intervistati nell'ambito del sondaggio congiunturale hanno confermato le pressioni al rialzo sui canoni di affitto: la quota degli agenti che hanno riscontrato rincari è salita ai massimi dall'avvio dell'indagine nel 2013. Questo andamento riflette sia la carenza di offerta – in parte causata dalla preferenza dei proprietari per affitti a breve termine, in particolar modo nelle aree urbane – sia l'incremento della domanda, connesso con le condizioni ancora restrittive di accesso ai mutui.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi effettuata da Nomisma negli ultimi 18 mesi il mercato immobiliare italiano ha evidenziato segnali di appannamento con una flessione della domanda di acquisto che si è tradotta in una riduzione tendenziale del numero di compravendite di poco inferiore all'8%. In particolare, i riflessi sull'attività transattiva non nascono da un cambiamento delle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie, ma dalla drastica riduzione del loro potere d'acquisto, cui si uniscono le politiche restrittive di erogazione da parte degli istituti di credito, con una contrazione del plafond destinato ai mutui. L'elevato costo del denaro, inoltre, ha fatto sì che la copertura finanziaria delle compravendite sostenute da un mutuo si sia ridotta dal 51,9% del primo trimestre 2022 al 38,6% del primo trimestre del 2024.

Il calo delle compravendite registrato nel 2023 sarebbe imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato in quanto dipendente dal credito bancario (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo sono continuati a crescere (+4,8%). Nonostante l'ascesa dei valori, l'acquisto di immobili residenziali presenta ancora elementi di interesse per quella fetta di famiglie che dispone di risorse economiche sufficienti per operare senza la necessità del supporto bancario.

Se sul versante delle compravendite il rallentamento è risultato comunque evidente, su quello delle locazioni l'esuberanza continua ad essere il tratto caratterizzante del mercato, soprattutto in relazione ai valori.

I prezzi delle abitazioni in ottimo e buono stato sono infatti cresciuti ancora, facendo segnare nel semestre rispettivamente un aumento del +1,6% e del +1,4%. Si tratta di incrementi leggermente superiori a quelli registrati nel primo semestre dello scorso anno e che confermano il trend di ascesa dei prezzi delle abitazioni iniziato nel post pandemia. Sul mercato della locazione, la crescita della domanda ha fatto sì che nell'ultimo anno non si arrestasse l'ascesa dei canoni (+2,5% semestrale).

Considerando il trend dei tempi medi necessari per finalizzare un'operazione sul mercato si rileva come in media siano necessari poco meno di 5 mesi per concludere una compravendita, con il record di Milano che si attesta a 4,2 mesi. Molto più brevi i tempi necessari a stipulare un contratto d'affitto,

che si attestano in media intorno agli 1,9 mesi fatta eccezione per Bologna, dove basta poco più di 1 mese.

Dopo il ridimensionamento degli ultimi 18 mesi, si legge nel rapporto, il mercato immobiliare italiano sembra destinato a riprendere una traiettoria ascendente.

2.3- DESCRIZIONE DEI FATTI PIU' 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 data **5 febbraio 2024** il Consiglio di Amministrazione:

- ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio ed il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

La Relazione Finanziaria al 31 dicembre 2023 evidenzia a livello consolidato un risultato netto positivo di 10,6 milioni di euro che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 53,8 milioni di euro.

Con riferimento alla Capogruppo, il risultato netto al 31 dicembre 2023 si presenta positivo 11,9 milioni di euro che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 59,9 milioni di euro.

Tali risultati sono significativamente influenzati dagli effetti esclusivi e non riproponibili generati dall'evento principale intercorso nell'esercizio 2023 ovvero la cosiddetta operazione Project Starfighter ("**Project Starfighter**") che ha visto la definizione degli accordi conclusivi redatti sulla base dei term sheet vincolanti sottoscritti nel mese di marzo con Lendlease e le banche finanziatrici del gruppo Risanamento ("Banche") volti a rimodulare in maniera significativa il Project Development Agreement sottoscritto nel 2017 ("PDA") con Lendlease Europe Holdings Limited e Lendlease MSG North S.r.l. ("Lendlease") relativo all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia.

Infatti, in data 29 giugno 2023 sono stati sottoscritti – in esecuzione dei sopracitati term sheet firmati lo scorso 22 marzo 2023 - il "General Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento, Banche e Gruppo Lendlease) e il "Development Framework Agreement" (tra Gruppo Risanamento e il gruppo Lendlease), concernenti rispettivamente i termini e condizioni dell'operazione e i termini e condizioni dello sviluppo dei c.d. Lotti Nord del progetto Milano Santa Giulia.

Conseguentemente – come previsto dai suddetti accordi - in data 30 giugno sono stati perfezionati gli 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 corrispettivo di 648 milioni di euro in linea con il fair market value, al fondo comune di investimento di tipo chiuso denominato "*Lendlease MSG Heartbeat*" e gestito da "Lendlease Italy Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (il "Fondo"), che si occuperà dello sviluppo immobiliare, nell'ambito del Piano Integrato di Intervento e della relativa Convenzione attuativa sottoscritta il 16 giugno 2022, 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 (per ulteriori dettagli *cfr.* comunicato stampa del 30 giugno 2023 e successivi).

L'operazione Project Starfighter - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento – consente, 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 per le opere di bonifica ed infrastrutturali assunti con le autorità pubbliche e (ii) ha consentito l'estinzione dell'intero suo indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario pari alla data del 30 giugno 2023 a circa euro 572 milioni di euro.

Nello specifico il Gruppo Risanamento rimane responsabile del completamento, anche attraverso delle linee di credito messe a disposizione dal Fondo, della bonifica e delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paullese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena

- ha confermato i contenuti del piano industriale facente parte del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023 e successivamente attestato dal Dott. Roberto Spada in data 28 giugno 2023.
Si ricorda che i punti principali su cui il piano si articola sono i seguenti:
 - (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter;
 - (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese, che prevede la riqualificazione di 18.000 mq ad oggi a destinazione industriale, in 9.000 mq ad uffici e 9.000 mq in area retail di cui 2.500 mq. Di Food Court per la quale la società è in attesa di ricevere l'approvazione del permesso di costruire presentato nei mesi scorsi, e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo) che prevede la riqualificazione di circa 25.000 mq di uffici esistenti nonché la realizzazione di ulteriori 15.000 mq sull'area, sempre a destinazione terziaria, per il quale è stato presentato in Comune un progetto preliminare di attuazione;
 - (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 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.
- ha dato mandato al Presidente di convocare l'Assemblea della Società in prima convocazione per il giorno 12 aprile 2024 e, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 19 aprile 2024.

In data 12 aprile 2024 l'assemblea degli Azionisti di Risanamento S.p.A. ha approvato: (i) il bilancio relativo all'esercizio 2023 che evidenzia un risultato netto positivo pari 11,9 milioni di euro (che si confronta con la perdita netta registrata nell'esercizio precedente pari a 59,9 milioni di euro) e (ii) la proposta di destinare a nuovo gli utili del risultato di esercizio.

All'Assemblea è stato presentato il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 che evidenzia un risultato netto positivo di 10,6 milioni di euro (che si confronta con la perdita registrata nel precedente esercizio pari a 53,8 milioni di euro).

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

L'assemblea ha determinato in cinque il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, stabilendo in tre esercizi – e cioè fino alla data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026 - la durata della loro carica, e ha nominato amministratori i signori:

Claudio Roberto Calabi, Antonia Maria Negri Clementi, Giulia Pusterla, Paolo Baessato, tratti dalla lista 1 presentata da Intesa Sanpaolo S.p.A. (titolare del 48,9 % delle azioni ordinarie Risanamento) che ha ottenuto voti pari all'81,34% del capitale rappresentato in assemblea; e

Gian Marco Nicelli, tratto dalla lista 2 presentata da Unicredit S.p.a. (titolare del 11,1% delle azioni ordinarie Risanamento) che ha ottenuto voti pari al 18,66% del capitale rappresentato in assemblea.

Al Dott. Claudio Roberto Calabi è stata attribuita la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In sede di presentazione delle liste, (i) Antonia Maria Negri Clementi, Paolo Baessato e Gian Marco Nicelli hanno dichiarato, di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 e di cui all'art. 2 del Codice di Corporate Governance, (ii) Giulia Pusterla ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998.

L'assemblea ha determinato il compenso al Consiglio di Amministrazione nella seguente misura annua: 30.000 euro a ciascun Consigliere, ulteriori 150.000 euro al Presidente per la carica ricoperta.

In data 18 aprile 2024 il Consiglio di Amministrazione:

- ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori nominati dall'Assemblea degli azionisti del 12 aprile 2024.

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

- risultano essere in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 148, comma 3 del decreto legislativo 58/1998 nonché dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 2 del Codice di Corporate Governance (pubblicato dal Comitato per la Corporate Governance il 31 gennaio 2020, di seguito il "Codice") i signori: Giulia Pusterla, Antonia Maria Negri Clementi, Paolo Baessato e Gian Marco Nicelli;

Si precisa che la Dott.ssa Pusterla è stata amministratrice della società per nove esercizi, e con decorrenza dal presente mandato tale circostanza è tra quelle che ai sensi del Codice potrebbero compromettere la sua indipendenza.

Al riguardo il Consiglio, con astensione dell'interessata, si è dichiarato favorevole alla disapplicazione di tale criterio ritenendo opportuno sia evitare automatismi che possano generare la perdita del requisito di indipendenza, sia considerare le qualità professionali ed etiche, l'indipendenza di giudizio e l'atteggiamento di stimolo nella dialettica del CdA propri del Consigliere Dott.ssa Pusterla;

- ha nominato il Presidente Dott. Calabi Amministratore Delegato della Società, attribuendo al medesimo poteri (i) di governo organizzativo, (ii) di gestione (iii) in materia di lavoro (iv) in materia di sicurezza) e (v) di rappresentanza. Al riguardo il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'opportunità di individuare un Lead Independent Director, come raccomandato dal

Codice ed ha ritenuto che la nomina di una figura che rappresenti un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli indipendenti, non appare necessaria. Ciò in quanto per prassi consolidata di funzionamento del Cda, le deliberazioni gestionali, anche se riferite a materie ricomprese nei limiti di delega del neonominato AD, vengono prevalentemente assunte collegialmente e quindi anche con il contributo degli amministratori indipendenti e non esecutivi, presenti all'interno del Consiglio in maggioranza (quattro su cinque).

- ha istituito al proprio interno i seguenti Comitati:
 - i. il Comitato per il Controllo e Rischi, nelle persone di: Dott.ssa Giulia Pusterla, Presidente, Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi e Dott. Gian Marco Nicelli, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - ii. il Comitato Remunerazioni, nelle persone di: Dott. Gian Marco Nicelli, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - iii. il Comitato Operazioni Parti Correlate, nelle persone di: Dott.ssa Giulia Pusterla, Presidente, Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi e Dott. Paolo Baessato tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
 - iv. il Comitato Sostenibilità nelle persone di: Dott.ssa Antonia Maria Negri Clementi, Presidente, Dott.ssa Giulia Pusterla e Dott. Gian Marco Nicelli, tutti amministratori non esecutivi ed indipendenti;
- ha confermato quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili il Dott. Silvio Di Loreto.

In data 2 maggio 2024 il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Comitato Remunerazioni riunitosi il 24 aprile 2024 e con il parere favorevole del Collegio Sindacale, nonché con l'astensione del consigliere di volta in volta interessato, ha attribuito:

- al Dott. Calabi, per le deleghe al medesimo conferite nella riunione del 18 aprile 2024, un compenso pari ad euro 420.000 su base annua;
- a ciascun membro del Comitato Controllo e Rischi, un compenso annuo di euro 10.000;
- a ciascuno membro del Comitato Operazioni Parti Correlate un compenso annuo di euro 10.000;
- a ciascun membro del Comitato Remunerazione, un compenso annuo di euro 5.000;
- a ciascun membro del Comitato Sostenibilità, un compenso annuo di euro 5.000.

In data 25 giugno 2024 sono state costituite le società a responsabilità limitata, con unico socio Risanamento S.p.A., denominate rispettivamente RI IMMOBILIARE UNO S.r.l. e RI IMMOBILIARE DUE S.r.l..

In data 27 giugno 2024 è stato depositato presso il REGISTRO IMPRESE DI MILANO MONZA BRIANZA LODI il progetto di fusione per incorporazione in Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. delle società Risanamento Europa S.r.l. e Sviluppo Comparto 3 S.r.l., tutte possedute al 100% da Risanamento S.p.A.

Come comunicato al mercato in data 2 gennaio 2024, a seguito delle dimissioni del Direttore Generale, Ing. Davide Albertini Petroni, con decorrenza dal 1° gennaio 2024, la Società ha adeguato, su decisione del Consiglio di Amministrazione, il proprio sistema di deleghe di Gruppo come segue. Sono state attribuite una serie di deleghe, già di competenza del Direttore Generale, al Presidente, al quale è stato conferito anche il ruolo di Amministratore Delegato di Risanamento.

Per quanto concerne le principali controllate operative (Ri Ambiente S.r.l., Ri Infrastrutture S.r.l. e Ri Rental S.r.l.) i relativi consigli di amministrazione sono stati riorganizzati, integrando il numero dei rispettivi componenti e nominando quale Amministratore Delegato delle stesse l'Ing. Alessandro Meneghelli, dirigente della Società da oltre dieci anni, il quale durante la sua permanenza nel Gruppo ha sempre operato in stretta sinergia con il Direttore Generale dimissionario, acquisendo adeguate esperienze e capacità, nell'ambito della gestione di asset immobiliari. Al medesimo sono state attribuite le deleghe, già di competenza del Direttore Generale, per la gestione ordinaria del patrimonio immobiliare di gruppo e riferirà gerarchicamente direttamente al Presidente e AD della capogruppo.

La riorganizzazione ha coperto, ad interim, il periodo dal 1° gennaio 2024 sino alla data di scadenza del mandato dei rispettivi organi amministrativi, sia della Società che delle sue controllate, vale a dire fino al 12 aprile 2024, data dell'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

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 (come meglio specificato al successivo paragrafo) ha avviato le attività di costruzione dell'Arena in seguito al rilascio del titolo abilitativo.

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 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. In data 27 maggio si è conclusa anche l’istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire in variante della Via Toledo, la strada di accesso principale ad Arena: quindi, si è dato avvio alla progettazione esecutiva propedeutica allo svolgimento della fase di gara finalizzata all’esecuzione dei lavori.

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.

Allo stato attuale, non sono state ancora fissate le udienze di trattazione nel merito dei ricorsi.

Con riferimento, infine, alle attività di bonifica relative al sito si ricorda che in data 12 luglio 2021 sono state avviate le attività propedeutiche alla bonifica dell’area (predisposizione dell’area e degli impianti di cantiere) e in data 9 settembre 2021 sono iniziate le attività operative di scavo; in data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto “Lotto Arena” (ovvero il lotto ceduto ad EDV Milan Srl e sul quale quest’ultima sta costruendo il nuovo PalaItalia) mentre in data 23

ottobre 2023 è stata rilasciata la Certificazione di Avvenuta Bonifica relativa all'area su cui è prevista la realizzazione della struttura di vendita commerciale. Nel corso del primo semestre 2024 sono proseguite le attività sugli altri lotti sotto la supervisione degli Enti preposti ed il presidio costante da parte di ARPA. In particolare, nel mese di giugno 2024 si sono conclusi i lavori relativi alle aree attigue al lotto Arena (per le quali si è in attesa del Certificato di Avvenuta Bonifica) sulle quali sarà realizzata la viabilità principale del nuovo quartiere mentre sono in fase di conclusione le attività riguardanti le aree in cui è previsto l'insediamento commerciale di Esselunga. In questo contesto rispetto al cronoprogramma 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 impedisce il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato.

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

Per queste ragioni, in sede di Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza del 12 dicembre 2023 è stata ipotizzata l'esecuzione delle attività di bonifica soltanto su una porzione del sito – quella destinata a ospitare le strutture e le attrezzature destinate allo svolgimento della manifestazione olimpica – rinviando il completamento a Olimpiadi terminate.

Nel merito, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024 ha preso atto della situazione determinando la necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare entro la data di inizio della manifestazione olimpica e quelle che, invece, saranno bonificate dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante "la c.d. Variante 5" è stata depositata da Risanamento il 17 maggio 2024 e si è in attesa della sua approvazione.

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)

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.

- **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 – nel corso del primo trimestre 2024 non si registrano novità di rilievo rispetto a quanto descritto nella relazione finanziaria 2023. Pertanto, si rimane in attesa da parte del Comune dell'Adozione del Piano presentato e discusso entro la fine del mese di giugno 2024.

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 da parte di EVD della suddetta opera.

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

2.4 - ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO RISANAMENTO

La presente Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2024, espone un risultato netto negativo di 25,0 milioni di euro che si raffronta al risultato positivo di 18,7 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Come già anticipato si ricorda che l'esercizio 2023 - a partire dal dato semestrale - è stato positivamente influenzato dagli effetti correlati dalla definizione dell'operazione Project Starfighter ("Project Starfighter") intervenuta nei giorni 29 e 30 giugno 2023.

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.

	30/06/24	30/06/23	31/12/23
Ricavi	517	592.702	601.918
Produzione interna	219	(536.133)	(544.826)
Valore della produzione operativa	737	56.569	57.092
Costi esterni operativi	(7.303)	(14.143)	(21.884)
Valore aggiunto	(6.566)	42.426	35.208
Costi del personale	(1.635)	(1.732)	(3.400)
Margine operativo lordo	(8.201)	40.694	31.808
Ammortamenti svalutazioni e accantonamenti	(17.496)	(23.502)	(24.539)
Risultato operativo della gestione caratteristica	(25.697)	17.192	7.269
Risultato dell'area accessoria	(21)	(35)	(46)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	710	3.346	4.387
Risultato dell'area straordinaria	-	-	-
Oneri finanziari	(16)	(6.649)	(6.925)
Risultato lordo	(25.024)	13.853	4.685
Imposte sul reddito	19	5.974	7.063
Risultato derivante dalle attività di funzionamento	(25.005)	19.827	11.748
Utile (perdita) da attività destinate alla vendita	-	(1.100)	(1.100)
RISULTATO NETTO	(25.005)	18.727	10.648

L'attività del Gruppo, dopo la definizione degli accordi correlati alla operazione Project Starfighter, 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.

Il “Valore della produzione operativa”, pari a 0,7 milioni di euro, che si confronta con il dato del 30 giugno 2023 pari a circa 56,6 milioni di euro. A tale riguardo si ricorda che il dato del 2023 era sostanzialmente definito dalla differenza tra la voce ricavi che recepiva il prezzo di cessione attribuito ai diritti di superficie delle aree e la voce produzione interna che recepiva lo scarico del correlato valore di rimanenza.

I “costi esterni operativi” (pari a 7,3 milioni di euro) risultano in deciso decremento rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2023 (14,1 milioni di euro), dato che recepiva oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell’ambito dell’operazione Project Starfighter) relativo all’attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’area Milano Santa Giulia. Per il semestre in corso si evidenzia che i costi correlati alla gestione e valorizzazione degli immobili/aree in sviluppo ammontano a 4,4 milioni di euro (ed includono i maggiori costi sostenuti per lo smaltimento di alcuni materiali risultanti inquinati), quelli per costi legali, societari e notarili risultano pari a 0,5 milioni di euro, gli emolumenti per organi sociali si attestano a 0,6 milioni di euro mentre gli oneri correlati all’ottenimento di fidejussioni sono pari a 0,2 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 1,6 milioni di euro.

I “costi del personale” risultano in leggera diminuzione rispetto a quanto rilevato nel primo semestre dello scorso esercizio.

La voce “ammortamenti e accantonamenti” recepisce lo stanziamento per opere di ripristino ambientale al fine di ottenere (considerando anche le garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell’ambito degli accordi Project Starfighter) che il fondo rischi al 30 giugno 2024 possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla variante 5 presentata con riferimento specifico alla fase post olimpica anche a valle dei risultati rivenienti dalla attività di scouting ancora da effettuare e (ii) della attività di revisione e rinegoziazione degli accordi Project Starfighter (i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre) come meglio specificato alla successiva nota 14 del bilancio consolidato. Si ricorda che il dato registrato nel primo semestre 2023 recepiva sostanzialmente la svalutazione contabilizzata relativa all’adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall’operazione Project Starfighter.

Il risultato dell’area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) registra gli effetti positivi rivenienti dall’investimento della liquidità esistente e si confronta con il dato del corrispondente periodo del 2023 che peraltro recepiva gli effetti dell’operazione di saldo e stralcio realizzata con Monte dei Paschi di Siena relativamente al debito esistente al 30 giugno 2023 pari a 5,5 milioni di euro, estinta con il pagamento di euro 2,2 milioni di euro.

La voce “oneri finanziari” si è di fatto azzerata non avendo più alcuna posizione debitoria a seguito della esdebitazione totale avvenuta con la sottoscrizione degli accordi relativi al Project Starfighter; e si confronta con il dato del corrispondente periodo del 2023 (pari a 6,6 milioni di euro).

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

euro/000	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Attività non correnti	9.312	11.642	11.051
Attività correnti	113.700	111.420	121.651
Attività e passività destinate alla vendita	1.900	1.900	1.900
Passività non correnti	(64.277)	(52.848)	(56.580)
Passività correnti	(71.914)	(69.733)	(154.166)
CAPITALE INVESTITO NETTO	(11.279)	2.381	(76.144)
Patrimonio netto di gruppo	27.617	52.622	60.701
Patrimonio netto di terzi			
Totale patrimonio netto	27.617	52.622	60.701
Posizione finanziaria netta	(38.896)	(50.241)	(136.845)
MEZZI FINANZIARI NETTI	(11.279)	2.381	(76.144)

In via preliminare si ricorda che la definizione dell'operazione Project Starfighter intercorsa nel giugno 2023 ha comportato una sostanziale modifica della struttura patrimoniale del gruppo che ha visto la significativa riduzione delle poste relative alle Attività correnti e non correnti a seguito rispettivamente dello scarico delle rimanenze e della svalutazione delle immobilizzazioni per l'intervenuta cessione dei diritti edificatori. La contropartita contabile a tale riduzione si è concentrata principalmente sui Mezzi finanziari netti a seguito della totale esdebitazione finanziaria intercorsa nei confronti degli istituti di credito.

Fatta questa dovuta premessa si evidenzia che le voci che compongono il "Capitale investito netto" al 30 giugno 2024 si presentano sostanzialmente in linea rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2023 ad eccezione delle "Passività non correnti" che si sono incrementate a seguito degli accantonamenti a fondo rischi effettuati per recepire lo stanziamento per opere di ripristino ambientale come precedentemente anticipato e meglio descritto alla successiva nota 14 del bilancio consolidato.

Il "Patrimonio netto di Gruppo", che si attesta a circa 27,6 milioni di euro positivi contro i 52,6 milioni di euro positivi al 31 dicembre 2023 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	30.06.24	31.12.23	30.06.23
A. Disponibilità liquide		43	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		38.980	50.349	137.063
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	39.023	50.352	137.067
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		0	0	0
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		57	46	172
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	57	46	172
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(38.966)	(50.306)	(136.895)
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		70	65	50
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	70	65	50
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(38.896)	(50.241)	(136.845)

Di seguito la sua composizione in dettaglio.

- 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 esclusivamente i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,1 milioni di euro.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 0,1 milioni di euro.

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	30.06.24	31.12.23	30.06.23
A.	Disponibilità liquide		3	3	4
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		38.452	49.898	136.767
C.	Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D.	LIQUIDITA'	(A + B + C)	38.455	49.901	136.771
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F)		4.801	4.294	4.694
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente		57	46	36
G.	INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	4.858	4.340	4.730
H.	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(33.597)	(45.561)	(132.041)
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		70	65	50
L.	INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	70	65	50
M.	TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(33.527)	(45.496)	(131.991)

Di seguito la sua composizione in dettaglio.

- 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 esclusivamente i debiti vs le società controllate pari a circa 4,8 milioni di euro e i debiti per leasing / beni a noleggio (IFRS 16) per 0,06 milioni di euro.

- l’“**Indebitamento finanziario non corrente**” include esclusivamente la posta “Debiti commerciali e altri debiti non correnti” per 0,1 milioni di euro.

2.5 - RISK MANAGEMENT E CONTINUITA' AZIENDALE

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 2023 alla quale si rimanda in assenza di novità di rilievo. Si fornisce di seguito un aggiornamento specifico relativamente ai rischi connessi all'indebitamento finanziario, ai debiti scaduti, alle problematiche fiscali ed al contenzioso.

Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Alla data del 30 giugno 2024 il Gruppo Risanamento evidenzia una posizione finanziaria netta positiva pari a circa 38,9 milioni di euro.

In particolare, la stessa ha registrato la seguente evoluzione:

	30 giu 23	31 dic 23	30 giu 24
<i>Posizione finanziaria netta (milioni/euro)</i>	136,8	50,2	38,9
	<i>positiva</i>	<i>positiva</i>	<i>positiva</i>

In relazione all'indebitamento finanziario in precedenza illustrato ed in conformità sia alla richiesta Consob del 23 giugno 2017 che ai principi ribaditi dalla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009, si evidenzia che sia al 30 giugno 2024 che alla data di redazione della presente relazione non si segnalano *covenants* non rispettati.

Si ribadisce altresì che al 30 giugno 2024 il Gruppo Risanamento non ha in essere alcun indebitamento finanziario nei confronti del sistema bancario in quanto - come già ampiamente anticipato - tutte le posizioni esistenti sono state totalmente estinte nell'ambito della definizione dell'operazione Project Starfighter.

Rischi connessi ai debiti scaduti

Posizioni debitorie scadute del Gruppo

- Debiti commerciali

L'ammontare dei debiti commerciali scaduti alla data del 30 giugno 2024 è di 2,1 milioni di euro contro gli 0,5 milioni al 31 dicembre 2023 mentre i debiti relativi alle posizioni in contenzioso sono pari a 0,1 milioni di euro come al 31 dicembre 2023.

- Debiti tributari

Alla data del 30 giugno 2024 non si segnalano debiti tributari e debiti di natura previdenziale scaduti.

- Debiti finanziari

Si segnala che alla data del 30 giugno 2024 non si evidenziano debiti finanziari scaduti.

Rischi correlati ai contenziosi

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

Alla data del 30 giugno 2024 è in essere un decreto ingiuntivo per un totale di 0,1 milioni di euro; tale atto monitorio è stato notificato a Risanamento S.p.A. ed è stato debitamente opposto nei termini di legge.

Rischi fiscali

Relativamente al contenzioso tributario e più in generale ai rischi fiscali non vi sono novità da segnalare rispetto all'informativa esposta nella relazione finanziaria annuale 2023.

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.

Rischi connessi agli strumenti finanziari

Per l'analisi dei rischi connessi agli strumenti finanziari si rinvia al successivo paragrafo 2.6.

Continuità aziendale

La definizione ed il completamento della operazione Project Starfighter, ha dato il via ad una nuova fase di Risanamento Spa e del suo gruppo. A tale riguardo si ricorda che la sottoscrizione degli accordi intercorsa nel mese di giugno 2023 ha comportato:

- (i) il trasferimento a favore di un fondo italiano costituito e gestito da Lendlease Italy SGR S.p.A. dell'area Milano Santa Giulia al corrispettivo complessivo di 648 milioni di euro (valore che risulta in linea con il fair value al 31 dicembre 2022);
- (ii) il 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 30 giugno 2023 ammonta complessivamente a circa 566 milioni di euro al netto della quota di competenza di Monte dei Paschi di Siena. Per quest'ultima, pari a circa 5,5 milioni di euro, in data 30 giugno si è proceduto all'esecuzione degli accordi sottoscritti in data 31 marzo 2023 che prevedevano il saldo è stralcio del debito esistente a fronte del pagamento di un importo pari al 40% del suddetto debito;
- (iii) 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, al netto di quelle che ai sensi degli accordi sottoscritti rimarranno di competenza del Gruppo Risanamento.

Il tutto a valle dell'attestazione intervenuta in data 28 giugno 2023 da parte del professionista indipendente Dott. Roberto Spada del piano di risanamento del Gruppo ex art. 56 C.C.I. approvato dal Consiglio di Amministrazione il 21 marzo 2023, il cui piano industriale sottostante - basato sulle linee guida strategiche 2023-2024 approvate dal Consiglio di Amministrazione del 2 febbraio 2023) - prevede le seguenti componenti:

- (1) implementazione dell'operazione Project Starfighter;
- (2) implementazione di due progetti di riqualificazione sugli asset già di proprietà del Gruppo, in particolare (i) l'asset di Milano, Via Grosio sito nel quartiere Gallaratese, che prevede la riqualificazione di 18.000 mq ad oggi a destinazione industriale, in 9.000 mq ad uffici e 9.000 mq in area retail di cui 2.500 mq. di Food Court per la quale la società è in attesa di ricevere l'approvazione del permesso di costruire presentato nei mesi scorsi, e (ii) il complesso immobiliare di Torri di Quartesolo, in provincia di Vicenza (ex sede di IntesaSanPaolo) che prevede la riqualificazione di circa 25.000 mq di uffici esistenti nonché la realizzazione di ulteriori 15.000 mq sull'area, sempre a destinazione terziaria, per il quale è stato presentato in Comune un progetto preliminare di attuazione;
- (3) mantenimento dell'attuale struttura organizzativa del Gruppo, composta da circa 30 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

Con specifico riferimento all'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, si precisa che Risanamento rimane responsabile del completamento delle attività di bonifica delle aree e della realizzazione delle opere infrastrutturali di accesso all'area quali la realizzazione del Tramvia, tra stazione di Rogoredo e Forlanini, il nuovo svincolo di Mecenate e la Via Toledo, la strada di collegamento tra lo svincolo di Mecenate e quello della Paulllese, che diventerà anche la via di accesso all'Arena.

A tale riguardo - a valle della approvazione definitiva della Variante e della sottoscrizione della nuova convenzione urbanistica - procedono le attività correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative alla bonifica dei terreni. In particolare – come ampiamente descritto nel precedente paragrafo 2.3 – sono proseguite tutte le attività operative nel rispetto delle previsioni progettuali dettate dallo svolgimento delle Olimpiadi invernali del 2026 e sotto la sorveglianza degli Enti preposti con i quali la società è costantemente in stretto contatto anche per risolvere problematiche di natura temporale con modalità condivise e volte a consentire il corretto svolgimento dell’evento olimpico. In merito alle esposizioni per garanzie rilasciate a favore del Comune di Milano in ossequio alla Convenzione in essere per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione e agli eventuali rischi connessi si rinvia alla Nota 20.

Parallelamente il gruppo Risanamento sta proseguendo il processo di valorizzazione degli ulteriori asset in portafoglio (complesso immobiliare sito in via Grosio – Milano e complesso immobiliare sito nel comune di Torri di Quartesolo – Vicenza) nelle modalità precedentemente descritte nel paragrafo 2.3 della presente relazione. In particolare, per queste due iniziative la nuova struttura patrimoniale e finanziaria del gruppo (che dal 30 giugno 2023 non presenta più alcuna posizione debitoria nei confronti del sistema bancario) potrà consentire nel futuro di accedere al mercato del credito e richiedere pertanto finanziamenti specifici mirati alla realizzazione degli investimenti previsti per la loro valorizzazione.

Tenuto conto degli impegni finanziari del Gruppo e di quanto sopra indicato, considerando le disponibilità liquide e non vincolate esistenti alla data del 30 giugno 2024, pari a circa 33 milioni di euro, unitamente ai flussi in uscita ed in entrata previsti per i prossimi 12 mesi, che considerano tra gli altri quelli correlati:

- agli esborsi correlati alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche relative all’iniziativa Milano Santa Giulia in ottemperanza alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti e
- agli incassi rivenienti dalla erogazione del finanziamento (concesso dagli istituti di credito in favore del Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* titolare dell’iniziativa Milano Santa Giulia) propedeutico, funzionale ed in coerenza con i pagamenti correlati, tra gli altri elementi, alla prosecuzione e/o completamento delle opere di bonifica e delle opere pubbliche

gli Amministratori hanno verificato l’equilibrio finanziario del Gruppo ed hanno concluso ritenendo soddisfatto il presupposto sulla continuità aziendale nella redazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2024.

2.6 - INFORMAZIONI SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

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

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

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

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

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

I rischi principali generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di cambio, il rischio di liquidità e il rischio di credito.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Rischio di tasso di interesse

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

Allo stato attuale il Gruppo – a seguito della sottoscrizione intercorsa nel 2023 degli accordi relativi all'operazione Project Starfighter – non ha in essere debiti per finanziamenti concessi dagli istituti di credito.

Alla data di redazione della presente relazione non risultano in essere strumenti derivati. Pertanto sulla base dell'attuale situazione il rischio di tasso è considerato marginale.

In ogni caso, qualora le condizioni dovessero modificarsi e si rendesse necessario mitigare il rischio di tasso, è vigente la procedura volta alla continua ricerca di un *hedging* naturale attraverso la strutturazione temporale e qualitativa dei flussi finanziari legati all'attività caratteristica che minimizzino sfasamenti rilevanti nel tempo, cercando di mantenere adeguati margini di sicurezza in termini di importi.

Inoltre, per fronteggiare il rischio di oscillazione di parametri di mercato, è prevista, anche per l'esposizione delle proprie controllate, la sottoscrizione di contratti derivati a copertura di specifiche operazioni o gruppi di operazioni omogenei.

Si noti che l'attività di gestione e copertura di Gruppo può riguardare la copertura di rischio puntuale e/o prospettica in un dato arco temporale.

L'efficacia della copertura è monitorata periodicamente (a livello di Gruppo) confrontando anche l'ammontare della posta coperta in essere con il nozionale della copertura per evitare sovra/sottodimensionamenti della copertura stessa.

Le operazioni di copertura sono effettuate coerentemente con la *policy* per la gestione del rischio tasso, formalizzata ed emanata e con la procedura interna di gestione degli strumenti finanziari derivati. Il Gruppo stipula operazioni in derivati, principalmente *swap* di tassi di interesse ed *interest rate cap*, con la finalità di gestire il rischio di tasso di interesse generato dalle attività e dalle connesse fonti di finanziamento.

Si precisa infine che non è consentita la negoziazione di strumenti finanziari e l'utilizzo di tali strumenti con finalità speculative.

Rischio di cambio

Si fa presente che alla data del 30 giugno 2024 non risulta alcuna esposizione connessa a tale rischio.

Rischio di credito

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti commerciali e finanziari, disponibilità liquide e mezzi equivalenti, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte.

Come evidenziato nella tabella riepilogativa presentata nelle note al bilancio, le controparti interessate ai crediti finanziari sono Gruppi bancari nazionali ed internazionali di primario *standing*. Infine, non sono in essere fidejussioni la cui escussione è ritenuta probabile.

Al fine di limitare tale rischio la società effettua costantemente il monitoraggio delle posizioni dei singoli clienti, analizza i flussi di cassa attesi e quelli consuntivati al fine di intraprendere tempestivamente eventuali azioni di recupero.

Per quanto riguarda le controparti finanziarie per la gestione di risorse temporaneamente in eccesso o per la negoziazione di strumenti derivati, il Gruppo ricorre solo ad interlocutori di elevato *standing* creditizio.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e flessibilità attraverso il reperimento delle necessarie fonti di finanziamento quali scoperti, finanziamenti di vario tipo e leasing.

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

Altri rischi

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

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

2.7 - ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI MACRO ATTIVITA' DEL GRUPPO

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

SVILUPPO

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

Conto economico consolidato - Settore Sviluppo - euro/000	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Ricavi	87	586.482
Variazione delle rimanenze	219	(536.106)
Altri proventi	212	5.876
Valore della Produzione	518	56.252
Acquisti di immobili	-	-
Costi per servizi	(4.877)	(11.186)
Costi del personale	0	(225)
Altri costi operativi	(17.501)	(1.283)
EBITDA	(21.860)	43.558
Ammortamenti	(121)	(9)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(21.623)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(21.981)	21.926

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

Si ricorda che i dati del primo semestre 2023 hanno recepito gli effetti positivi correlati alla definizione dell'operazione Project Starfighter intercorsa nel mese di giugno². Al netto di tali effetti gli scostamenti degni di nota si riferiscono alla voce "costi per servizi" che include i maggiori costi sostenuti per lo smaltimento di alcuni materiali risultanti inquinati ed alla voce "Altri costi operativi" che recepisce lo stanziamento per opere di ripristino ambientale al fine di ottenere (considerando anche le garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter) che il fondo rischi al 30 giugno 2024 possa rappresentare la miglior stima ad oggi

² In particolare:

- Il valore della produzione è la risultante della differenza tra la voce ricavi che recepisce il prezzo di cessione attribuito ai diritti di superficie e la voce variazione delle rimanenze che recepisce lo scarico del correlato valore di rimanenza. Si segnala altresì che nella voce altri proventi è stato contabilizzato il ricavo non ricorrente – pari a circa 5,5 milioni di euro – relativo ad un contributo "una tantum" maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter;
- I costi per servizi risultano in deciso aumento in quanto recepiscono oltre ai normali costi di gestione gli effetti di un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro (generato sempre nell'ambito dell'operazione Project Starfighter) relativo all'attività di sviluppo e progettazione complessiva dell'area Milano Santa Giulia;
- La voce svalutazioni recepisce l'adeguamento dei valori di carico ai valori di cessione degli immobili di proprietà classificati nelle Immobilizzazioni a seguito degli effetti generati dall'operazione Project Starfighter.

possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla variante 5 presentata con riferimento specifico alla fase post olimpica anche a valle dei risultati rivenienti dalla attività di scouting ancora da effettuare e (ii) della attività di revisione e rinegoziazione degli accordi Project Starfighter (i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre) come meglio specificato alla successiva nota 14 del bilancio consolidato.

REDDITO

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

TRADING

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

Conto economico consolidato - Settore Trading - euro/000	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Ricavi		220
Variazione delle rimanenze		(27)
Altri proventi		58
Valore della Produzione	0	251
Acquisti di immobili		-
Costi per servizi	(275)	(245)
Costi del personale		-
Altri costi operativi	(167)	(162)
EBITDA	(442)	(156)
Ammortamenti		-
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti		-
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(442)	(156)

Il “Risultato operativo” del settore è sostanzialmente determinato dalla differenza tra canoni di locazione/riaddebiti spese ai conduttori ed i costi di gestione e manutenzione relativi al residuo patrimonio di “Trading” nonché dai margini conseguiti dalle cessioni.

Il peggioramento del Risultato Operativo è principalmente dovuto al fatto che nel 2024 non si sono registrate poste di ricavo per locazioni / ribaltamento costi.

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

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2024
(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)	11.818	10			(675)
Altre società Correlate					
Totale	11.818	10			(675)

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(407)	185	(4)
Altre società Correlate					
Totale		-	(407)	185	(4)

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

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Crediti finanziari	Cassa	Crediti Commerciali	Pass. Finanziarie non correnti	Passività Finanziarie correnti	Debiti Commerciali
Società Controllate	13.539		1.414		(4.801)	(14.540)
Società Correlate (Istituti di		11.289	10			
Altre società Correlate						(675)
Totale	13.539	11.289	1.424		(4.801)	(15.215)

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Controllate			(8.610)	144	(58)
Società Correlate (Istituti di credito)			(407)	180	(4)
Altre società Correlate					
Totale			(9.017)	324	(62)

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.

2.10 - RISORSE UMANE

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

Composizione	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altre categorie	Totale
Uomini (numero)	4	5	8	0	0	17
Donne (numero)	1	6	6	0	0	13
Totale dipendenti	5	11	14	0	0	30
Età media	53	51	47	0	0	49
Anzianità lavorativa	15	15	14	0	0	14
Contratto a tempo indeterminato	5	11	14	0	0	30
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0	0
Titolo di studio: laurea	5	6	8	0	0	19
Titolo di studio: diploma	0	5	6	0	0	11
Titolo di studio: licenza media	0	0	0	0	0	0

Turnover	1-gen-24	assunzioni	Dimissioni, pensionamenti e cessazioni	Passaggi di categoria	30-giu-24
<i>Contratto a tempo indeterminato</i>					
- Dirigenti	5	0	(1)	1	5
- Quadri	10	2	0	(1)	11
- Impiegati	14	1	(1)	0	14
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
<i>Contratto a tempo determinato</i>					
- Dirigenti	0	0	0	0	0
- Quadri	0	0	0	0	0
- Impiegati	0	0	0	0	0
- Operai	0	0	0	0	0
- Altri	0	0	0	0	0
TOTALE	29	3	(2)	0	30

Come evidenziato nelle tabelle sopra riportate nel corso del primo semestre 2024 l'assetto organizzativo evidenzia l'entrata di tre unità lavorative; si tratta di nr.2 Impiegati Categoria Quadro e di nr.1 Impiegato a tempo indeterminato; si evidenzia inoltre l'uscita di nr.1 Dirigente e di nr.1 Impiegato ed un passaggio di categoria.

2.11 - ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

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

2.12- ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 3 della delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, la Società ha aderito al regime di semplificazione previsto dagli art. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e s.m.i., avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi prescritti in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimenti di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Ai sensi dell'art. 91-bis del D. Lgs. n. 58/98 la Società ha comunicato a Consob che il proprio Stato membro di origine è l'Italia.

In considerazione dell'entrata in vigore il 3 luglio 2016 delle modifiche normative in tema di market abuse introdotte dal regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014 ("MAR"), che ha abrogato la precedente direttiva 2003/6/CE sugli abusi di mercato ("MAD") e le misure di esecuzione (direttive 2003/124/CE, 2003/125/CE e 2004/72/CE), il Consiglio di Amministrazione del 16 giugno 2016 ha provveduto ad aggiornare le Procedure Market Abuse in adeguamento al nuovo quadro normativo di riferimento.

Consob, con comunicazione del 23 giugno 2017, ha richiesto, ai sensi dell'art. 114 del D.lgs n. 58/98, la diffusione di talune informazioni su base mensile relative alla Società ed al Gruppo concernenti principalmente la posizione finanziaria netta, le posizioni debitorie scadute e i rapporti con le parti correlate nonché di integrare le relazioni finanziarie annuali e semestrali ed i resoconti intermedi di gestione o i relativi comunicati stampa con informazioni relative al mancato rispetto di covenant, negative pledge e/o di altre clausole relative all'indebitamento della Società e del Gruppo ed all'implementazione di eventuali piani industriali e finanziari.

Tale comunicazione sostituisce la richiesta Consob del 14 luglio 2009 di obblighi informativi su base trimestrale concernenti i medesimi argomenti.

2.13 - EVENTI SUCCESSIVI

Alla luce delle risultanze contabili della presente relazione finanziaria semestrale consolidata oggi approvata, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto che, con riferimento alla Capogruppo, ricorrono i presupposti previsti dall'art. 2446 c.c. ovvero la riduzione del capitale sociale oltre il terzo; conseguentemente il Consiglio di Amministrazione avvierà l'iter per l'adozione dei relativi provvedimenti ai sensi di quanto disposto dal citato art. 2446 CC.

2.14- EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'attività di Risanamento S.p.A. e del Gruppo per l'anno 2024 sarà rivolta innanzitutto 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 a valle della approvazione della variante da parte del Comune di Milano, della sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica, degli accordi definitivi sottoscritti nell'ambito dell'operazione Project Starfighter con Lendlease e gli istituti bancari e delle variazioni progettuali e temporali intercorse ed in fase di definizione, sotto il profilo operativo proseguono e proseguiranno le attività di Bonifica delle aree nonché quelle volte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'apertura dell'Arena. Inoltre, proseguirà l'attività di valorizzazione delle proprietà di immobili presenti in portafoglio

Alla luce di quanto sopra ed alla luce dei maggiori oneri per le attività di bonifica illustrate nella presente relazione, l'esercizio 2024 si prevede possa registrare (in assenza di eventi straordinari) un risultato di segno negativo ed in peggioramento rispetto a quello dell'esercizio 2023 senza tenere ovviamente conto da un lato degli effetti positivi rivenienti dall'operazione Project Starfighter e di correlate partite di carattere straordinario (quantificabili complessivamente in 30 milioni di euro) e dall'altro degli effetti negativi rivenienti dagli oneri finanziari contabilizzati nel primo semestre 2023 (pari a 7 milioni di euro) che non sono stati più sostenuti a partire dalla totale esdebitazione intercorsa.

3 – BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

3.1 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)		30 giugno	31 dicembre
	note	2024	2023
Attività non correnti:			
Attività immateriali a vita definita	1)	46	69
Immobili di proprietà	2)	8.400	8.400
Altri beni	3)	610	699
Titoli e partecipazioni valutate secondo il metodo del patrimonio	4)	100	100
Crediti vari e altre attività non correnti	5)	156	2.374
Attività per imposte anticipate	6)	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		9.312	11.642
Attività correnti:			
Portafoglio immobiliare	7)	102.565	102.345
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	8)	11.135	9.075
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>10</i>	<i>10</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9)	39.023	50.352
<i>di cui vincolate</i>		<i>6.161</i>	<i>6.161</i>
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>11.818</i>	<i>26.980</i>
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		152.723	161.772
Attività destinate alla vendita di natura non finanziaria	10)	1.900	1.900
ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA (C)		1.900	1.900
TOTALE ATTIVITA' (A + B + C)		163.935	175.314
Patrimonio netto:			
quota di pertinenza della Capogruppo	11)	27.617	52.622
quota di pertinenza dei Terzi			
TOTALE PATRIMONIO NETTO (D)		27.617	52.622
Passività non correnti:			
Passività finanziarie non correnti	12)	70	65
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Benefici a dipendenti	13)	1.743	2.265
Passività per imposte differite	6)	2.964	3.012
Fondi per rischi e oneri futuri	14)	59.570	47.571
Debiti vari e altre passività non correnti		-	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (E)		64.347	52.913
Passività correnti:			
Passività finanziarie correnti	15)	57	46
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Debiti tributari	16)	3.288	4.156
Debiti commerciali, vari e altre passività correnti	17)	68.626	65.577
<i>di cui con parti correlate</i>		<i>675</i>	<i>671</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (F)		71.971	69.779
TOTALE PASSIVITA' (H = E + F)		136.318	122.692
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (D + H)		163.935	175.314

3.2 – CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO E COMPLESSIVO

(migliaia di euro)	note	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Ricavi	21)	87	586.702
Variazione delle rimanenze	7)	219	(536.133)
Altri proventi	22)	431	6.000
Valore della produzione		737	56.569
Costi per servizi	23)	(6.849)	(13.583)
<i>di cui con parti correlate</i>		-	(405)
Costi del personale	24)	(1.635)	(1.731)
Altri costi operativi	25)	(17.775)	(1.521)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI (EBITDA)		(25.522)	39.734
Ammortamenti	1,2,3)	(196)	(955)
Plusvalenze/Minusvalenze/Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non ricorrenti	2,3)	-	(21.623)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(25.718)	17.156
Proventi finanziari	26)	710	3.346
<i>di cui con parti correlate</i>		185	-
Oneri finanziari	27)	(16)	(6.649)
<i>di cui con parti correlate</i>		(4)	(5.185)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(25.024)	13.853
Imposte sul reddito del periodo	28)	19	5.974
RISULTATO DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(25.005)	19.827
Risultato netto da attività destinate alla vendita	10)		(1.100)
<i>di cui con parti correlate</i>			
RISULTATO DEL PERIODO		(25.005)	18.727
Attribuibile a:			
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo		(25.005)	18.727
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi		-	-

(euro)	note		
Risultato per azione base:	11)		
- da attività in funzionamento		(0,0139)	0,0110
- da attività destinate alla vendita		0,0000	(0,0006)
Risultato per azione base:		(0,0139)	0,0104

(migliaia di euro)	30 giugno 2024	30 giugno 2023
Risultato del periodo	(25.005)	18.727
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	(25.005)	18.727
Attribuibile a:		
Risultato del periodo attribuibile alla Capogruppo	(25.005)	18.727
<i>di cui derivanti da attività cessate</i>	-	-
Risultato del periodo di pertinenza di Azionisti terzi	-	-

3.3 – PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
Saldo al 1 gennaio 2024	107.690	-	-	(55.068)	52.622	-	52.622
Movimenti del patrimonio netto							
Utile (perdita) netto del periodo				(25.005)	(25.005)		(25.005)
Saldo al 30 giugno 2024	107.690	-	-	(80.073)	27.617	-	27.617

(in migliaia di euro)	Capitale	Altri utili o perdite rilevati direttamente a patrimonio netto	Altre riserve	Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	Totale	Patrimonio netto di competenza di Terzi	Patrimonio netto di competenza della Capogruppo
8)							
Saldo al 1 gennaio 2023	197.952	-	-	(155.978)	41.974	-	41.974
Movimenti del patrimonio netto							
Riduzione capitale - delibera del	(90.262)			90.262	90.262		90.262
Utile (perdita) netto del periodo				18.727	18.727		18.727
Saldo al 30 giugno 2023	107.690	-	-	(46.989)	60.701	-	60.701

3.4 – RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(migliaia di euro)		30 giugno 2024	30 giugno 2023
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO			
Utile (perdita) del periodo		(25.005)	18.727
Rettifiche per riconciliare l'utile (perdita) del periodo al flusso di cassa generato (assorbito) dall'attività di esercizio:			
Ammortamenti		83	955
Svalutazioni/ripristini di valore (incluse partecipazioni)	a)	113	17.323
Plusvalenze/minusvalenze da realizzo (incluse partecipazioni)	b)	(42)	(47.991)
Variazione fondi	c)	11.477	(6.835)
Variazione netta delle attività (fondo) per imposte anticipate (differite)	d)	(48)	(9.925)
Investimenti in portafoglio immobiliare	e)	(220)	(380)
Cessioni di portafoglio immobiliare	e)	-	11.000
Variazione netta delle attività commerciali	f)	(2.060)	12.067
Variazione netta delle passività commerciali	f)	2.181	129.556
<i>di cui parti correlate</i>		4	9
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO (A)		(13.521)	124.497
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
Investimenti in attività materiali	g)	(42)	(60)
Investimenti in attività immateriali	h)	-	-
Investimenti/cessioni in partecipazioni	i)	-	(100)
Variazione dei crediti e altre attività/passività finanziarie	j)	2.218	(241)
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)		2.176	(401)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' FINANZIARIA			
Incremento delle passività finanziarie	k)	16	6.577
<i>di cui parti correlate</i>		-	5.185
Decremento delle passività finanziarie	k)	-	(2.855)
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
FLUSSO DI CASSA GENERATO (ASSORBITO) DA ATTIVITA' FINANZIARIA (C)		16	3.722
Flusso monetario da attività destinate alla vendita (D)		-	-
FLUSSO DI CASSA COMPLESSIVO (E = A + B + C + D)		(11.329)	127.818
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALL'INIZIO DEL PERIODO (F)		50.352	9.249
Effetto netto della conversione di valute estere sulla liquidità (G)		-	-
CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE ALLA FINE DEL PERIODO (H = E + F + G)		39.023	137.067

(migliaia di euro)		30 giugno 2024	30 giugno 2023
INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DEL RENDICONTO FINANZIARIO:			
Beni in locazione finanziaria (rate da corrispondere)		127	223
Imposte e tasse pagate		1.223	1.250
Interessi pagati		2	453

3.5 – NOTE AL BILANCIO CONSOLIDATO

A INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

La pubblicazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento per il semestre chiuso al 30 giugno 2024 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 luglio 2024.

B CRITERI DI REDAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

Il presente Bilancio semestrale abbreviato è stato redatto, in forma sintetica, in conformità allo IAS 34 “Bilanci intermedi”. Tale documento non comprende pertanto tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio consolidato del Gruppo Risanamento predisposto per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il quale è stato redatto in completa conformità ai Principi Contabili Internazionali promulgati dall’International Accounting Standard Board (IASB) e omologati dell’Unione Europea includendo tra questi sia gli “International Accounting Standards (IAS)” rivisti 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.

Le note esplicative includono inoltre l’informativa complementare richiesta dalla normativa civilistica, dalle delibere Consob n. 15519 e 15520 del 27 luglio 2006 e dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006 e dal Documento Banca d’Italia / Consob / Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

Per ragioni di comparabilità sono stati presentati i dati patrimoniali al 31 dicembre 2023, quelli di conto economico e rendiconto finanziario del primo semestre 2023, nonché i movimenti di patrimonio netto del primo semestre 2023, in applicazione a quanto richiesto dallo IAS 34.

I principi contabili adottati IAS/IFRS nella redazione del presente Bilancio semestrale abbreviato sono i medesimi adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 ai quali si rimanda.

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

Il bilancio semestrale abbreviato è stato redatto in base al principio del costo, ad eccezione delle attività finanziarie valutate al *fair value*.

Non sussistono beni intangibili a vita indefinita.

Continuità aziendale

Si rimanda al paragrafo “2.5 - Risk Management e continuità aziendale” della relazione intermedia sulla gestione.

C AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il Resoconto comprende i dati al 30 giugno 2024 di Risanamento S.p.A. e delle società controllate redatti adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Rispetto al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2023 si segnala quanto segue:

- in data 12 giugno 2024 è stata liquidata la società di diritto francese Etoile François 1er S.à.r.l.
- in data 25 giugno 2024 sono state costituite due nuove società di diritto italiano: RI Immobiliare Uno S.r.l. e RI Immobiliare Due S.r.l.

Al 30 giugno 2024 il numero delle imprese controllate e collegate di Risanamento S.p.A. è così ripartito:

Imprese:	30.06.2024		
	Italia	Eestero	Totale
controllate consolidate con il metodo integrale	9	-	9
Totale imprese	9	-	9

D INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8 entrato in vigore in data 1° gennaio 2009, si redigono gli schemi economico – patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali ovvero: settore reddito, settore sviluppo e settore trading.

La suddivisione sopra esposta corrisponde alle unità di business che il management dispone per monitorarne separatamente i risultati operativi.

A seguito della dismissione del portafoglio francese avvenuta nel corso del 2014 non verranno forniti gli schemi economico – patrimoniali per area geografica in quanto l’attività del Gruppo è svolta nella quasi totalità in Italia.

E USO DI STIME

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

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.

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 e Risanamento S.p.A. connesse a tali circostanze richiedono periodicamente un processo valutativo da parte dagli amministratori con il supporto degli esperti di cui gli stessi si avvalgono.

F RISCHIO DI DEFAULT: NEGATIVE/AFFERMATIVE PLEDGE E COVENANT LEGATI AD OPERAZIONI DI INDEBITAMENTO BANCARIO

Sia alla data del 30 giugno 2024 sia alla data di redazione della presente Relazione finanziaria semestrale, non si segnalano covenants non rispettati.

G NUOVI PRINCIPI ED INTERPRETAZIONI ADOTTATI DALL'UNIONE EUROPEA

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2024. Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

alcune modifiche si applicano per la prima volta nel 2024, ma non hanno avuto un impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo.

Di seguito si indicano le modifiche dei principi contabili avvenute nel corso del 2024:

Classification of Liabilities as Current or Non-current and Non-current Liabilities with Covenants – Amendments to IAS 1:

A gennaio 2020 ed ottobre 2022, 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

Inoltre, è stato introdotto un requisito che richiede di dare informativa quando una passività che deriva da un contratto di finanziamento è classificata come non corrente ed il diritto di postergazione dell'entità è subordinato al rispetto di covenants entro dodici mesi.

Tali modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

Lease Liability in a Sale and Leaseback – Amendments to IFRS 16;

A settembre 2022, lo IASB ha emanato una modifica all'IFRS 16 per specificare i requisiti che un locatore venditore utilizza nella misurazione della passività per leasing che deriva da una transazione di *sale & lease back*, per assicurare che il locatore venditore non riconosca utili o perdite con riferimento al diritto d'uso mantenuto dallo stesso.

Tali modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

Disclosures: Supplier Finance Arrangements – Amendments to IAS 7 and IFRS 7.

A Maggio 2023, lo IASB ha emesso le modifiche dello IAS 7 *Rendiconto Finanziario e IFRS 7 Strumenti Finanziari: Informazioni Integrative*, per chiarire le caratteristiche dei contratti di reverse factoring e richiedere di dare ulteriore informativa di tali accordi. I requisiti di informativa inclusi nelle modifiche hanno l'obiettivo di assistere gli utilizzatori di bilancio nel comprendere gli effetti sulle passività, flussi di cassa ed esposizione al rischio di liquidità di un'entità degli accordi di reverse factoring.

I requisiti di transizione chiariscono che un'entità non deve fornire informativa nei bilanci intermedi relativi al primo esercizio di applicazione delle modifiche.

Conseguentemente, le modifiche non hanno avuto impatti sul bilancio semestrale consolidato abbreviato del Gruppo.

H OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

In ottemperanza a quanto richiesto dallo IAS 24 vengono fornite, nell'ambito della "Relazione sulla gestione" e della Nota 32, le informazioni inerenti alla 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.

INFORMAZIONI RELATIVE ALLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

NOTA 1 – ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Le “attività immateriali a vita definita”, rispetto al 31 dicembre 2023, presentano la seguente composizione e variazione:

	31/12/2023	Investim.	Amm.ti	Svalutaz. Ripristini	Cessioni	30/06/2024
Concessioni, licenze, manchi e diritti simili	69		(23)			46
TOTALE	69		(23)			46

La voce si riferisce principalmente a licenze software; il costo storico è pari a 342 mila euro con un fondo ammortamento di 296 mila euro.

La Società non detiene attività immateriali a vita indefinita.

NOTA 2 – IMMOBILI DI PROPRIETA'

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

	30/06/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svalutaz.	Valore netto
Immobili di proprietà	40.916	32.516	8.400	40.916	32.516	8.400
TOTALE	40.916	32.516	8.400	40.916	32.516	8.400

Non vi sono state variazioni rispetto al precedente esercizio.

Si ricorda infatti che, in ossequio agli accordi previsti nell'Operazione “Project Starfighter”, nel corso del 2023 sono stati costituiti diritti di superficie sui fabbricati che compongono gli “immobili di proprietà” per euro 8.400 migliaia di euro, sospensivamente condizionati all'avvenuta demolizione degli stessi.

Le attività di demolizione partiranno nel corso del secondo semestre del 2024.

NOTA 3 – ALTRI BENI

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

	30/06/2024			31/12/2023		
	Valore lordo	Fondi amm.to e svaltuaz.	Valore netto	Valore lordo	Fondi amm.to e svaltuaz.	Valore netto
Altri beni	2.425	1.976	449	2.735	2.147	588
Altri beni IFRS 16	312	151	161	237	126	111
Immob. in corso e acconti	3.780	3.780	-	3.780	3.780	-
TOTALE	6.517	5.907	610	6.752	6.053	699

Le variazioni intervenute nel semestre sono state le seguenti:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Amm.ti e svalutaz.	30/06/2024
Altri beni	588	7		(146)	449
Altri beni IFRS 16	111	109	(32)	(27)	161
TOTALE	699	116	(32)	(173)	610

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

Tra gli “ammortamenti e svalutazioni” si segnala la svalutazione, al fine di azzerarne il valore di carico, di un'opera d'arte per 113 mila euro.

NOTA 4 – TITOLI E PARTECIPAZIONI VALUTATE 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 5 – CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

I “crediti vari e altre attività non correnti” ammontano a 156 mila euro (contro le 2.374 migliaia euro al 31 dicembre 2023) e si riferiscono principalmente a depositi cauzionali.

Tale posta ricomprendeva, al 31 dicembre 2023 crediti opportunamente atualizzati 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 2025.

Tali crediti sono stati riclassificati, nella presente relazione, tra i “crediti commerciali, vari e altre attività correnti”.

NOTA 6 – ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E PASSIVITA' PER IMPOSTE DIFFERITE

La voce espone il saldo netto tra le imposte differite (5.059 migliaia di euro) e le imposte anticipate (2.095 migliaia di euro):

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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	30/06/2024
Perdite fiscali, acc.ti e svalutazioni	1.869			1.869
Altre e minori	190	6		196
Capitalizzazione oneri finanziari	(438)			(438)
Plusvalori a tassazione differita	(3.467)			(3.467)
Eliminazione partecipazioni	(1.166)		42	(1.124)
TOTALE	(3.012)	6	42	(2.964)

I saldi sono sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2023.

Si precisa infine che l'ammontare delle perdite (al 31 dicembre 2023), su cui non sono state stanziato imposte anticipate, è pari a circa 488 milioni di euro.

NOTA 7 – PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Le variazioni intervenute nel corso del periodo sono state le seguenti:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	30/06/2024
Prodotti in corso di lavorazione	87.041	220			87.261
Prodotti finiti e merci	15.304				15.304
TOTALE	102.345			0	102.565

Rispetto al precedente esercizio si segnalano costi capitalizzati sull'immobile sito in Milano via Grosio per 220 mila euro.

Tra i prodotti in corso di lavorazione vi è la quota residua di nuda proprietà sui terreni connessi all'iniziativa Milano Santa Giulia (per un valore di 62.714 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 2024.

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

CATEGORIA	Valore contabile	Criterio di contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				
Progetti di sviluppo	87.212	(A)	87.214	dic-23
- Milano Santa Giulia	62.714		62.714	
- Milano, via Grosio	24.498		24.500	
Immobili di trading	15.353	(A)	15.353	dic-23
TOTALE	102.565		102.567	

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

Valore contabile e criteri di contabilizzazione

A – Progetti di sviluppo ed immobili di Trading

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

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

Gli immobili di "Trading" sono valutati al minore tra il costo ed il valore netto di realizzo. Il

costo di acquisizione viene aumentato delle eventuali spese incrementative sostenute al momento dell'acquisto.

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

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

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

Valore di mercato

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

Il Gruppo nella selezione degli esperti indipendenti, sia in ambito nazionale sia in ambito internazionale, ha definito una serie di regole che prevedono che possano essere nominati solo quegli operatori che rispondono a determinati requisiti di professionalità, onorabilità e indipendenza.

Il Gruppo fornisce informazioni al perito che vengono da questo autonomamente utilizzate per redigere la perizia. Queste informazioni, che sono gestite dal management sotto la supervisione del Direttore Generale, riguardano:

- per gli immobili a reddito e di trading: documentazione tecnico/commerciale riguardante lo stato degli immobili, dettagli su contratti di locazioni in essere, spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pianificate nel tempo, imposte sulle proprietà ecc.
- per i progetti di sviluppo: l'arco temporale dell'operazione immobiliare (organizzata per lotti o fasi), caratteristiche dell'operazione immobiliare (quantificazione superfici e suddivisione per destinazione d'uso), entità degli oneri e degli impegni a carico dell'approprietà (determinate nella convenzione urbanistica), ecc.

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

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

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

- Per i progetti "di sviluppo" è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che si basa sull'attualizzazione, alla data della stima, dei flussi di cassa teoricamente attesi

dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata tenendo conto, mediante l'utilizzo di appropriati tassi di attualizzazione, delle componenti finanziarie e del rischio imprenditoriale dell'operazione. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore dell'iniziativa determinato con il metodo in esame si può definire come differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione.

- Per gli immobili "di *trading*" è stato utilizzato il Metodo del *Discounted Cash Flow* e il Metodo Comparativo.

Il metodo del "DCF" si basa: (i) sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, corrispondente alla vita residua dei contratti, dei flussi netti futuri derivanti dalla locazione dell'approprietà; (ii) sulla determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di perizia al termine del periodo di locazione mediante la capitalizzazione del flusso netto atteso; (iii) sull'attualizzazione alla data della valutazione degli addendi determinati secondo i criteri precisati. In presenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria, si tiene conto dei relativi costi e dei benefici in termini di canoni futuri attesi.

Il Metodo Comparativo si basa sul confronto fra il bene immobile oggetto della perizia e altri beni con esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Non esistendo due proprietà esattamente identiche, le informazioni disponibili devono essere opportunamente considerate, attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: periodo di tempo per la vendita, ubicazione, età, qualità e condizione dei fabbricati, metodi di pagamento, ecc. In base alle indagini svolte nel segmento di mercato di riferimento si sono pertanto esaminate proprietà vendute e/o in vendita, comparandole di volta in volta con le proprietà da valutare e giungendo quindi ad un valore ponderato dopo aver eseguito gli opportuni aggiustamenti in relazione all'ubicazione, accessibilità, superficie, tipologia costruttiva, stato di conservazione, funzionalità, richiamo architettonico e data della transazione.

I fabbricati e le aree di proprietà sono liberi da garanzie ipotecarie.

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

Livello 1 – se l'attività o passività è quotata in un mercato attivo;

Livello 2 – se il fair value è misurato sulla base di tecniche di valutazione che utilizzano in input parametri osservabili sul mercato, diversi dalle quotazioni di mercato;

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

Con riferimento al portafoglio immobiliare del Gruppo si specifica che:

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

- l'iniziativa di sviluppo "Milano Santa Giulia" (oltre alla Cittadella – classificata come "immobili di proprietà") è classificata nel Livello gerarchico 2 in quanto oggetto di contratto preliminare di compravendita.

NOTA 8 – CREDITI COMMERCIALI, VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

Tale posta ammonta a 11.135 migliaia di euro contro le 9.075 migliaia del precedente esercizio. La posta comprende *crediti verso clienti* per 8.701 migliaia di euro, *crediti tributari* per 1.732 migliaia di euro ed *altri crediti* per 702 migliaia di euro.

I “crediti verso clienti” ammontano a 9.082 migliaia di euro lordi e sono rettificati da un fondo svalutazione di 381 migliaia di euro. Le posizioni verso il fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” ed EVD Milan sono state allocate nel primo stadio mentre le altre posizioni sono state allocate nel terzo stadio del principio IFRS 9. Il fondo svalutazione, determinato anche in base ad una stima analitica di ogni singola posizione, rappresenta la miglior stima dell’*expected credit loss* ai sensi delle regole introdotte dall’IFRS 9.

Di seguito la tabella che raffronta la movimentazione del fondo svalutazione crediti con il precedente esercizio:

	30/06/2024	31/12/2023
Saldo iniziale	421	1.401
Accantonamenti dell’esercizio		
Riclassifiche		
Utilizzi dell’esercizio	(40)	(980)
Saldo finale	381	421

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:

	30/06/2024	31/12/2023
Non scaduti	8.698	5.570
Scaduti da meno di 30 giorni		1.800
Scaduti da 30 a 60 giorni	1	6
Scaduti da 60 a 90 giorni		
Scaduti da oltre 90 giorni	2	282
TOTALE	8.701	7.658

Si segnala, infine, che tale posta ricomprende crediti verso parti correlate per 10 mila euro; si rimanda alla Nota 32 (Rapporti con parti correlate).

I *crediti tributari* ammontano a 1.732 migliaia di euro contro le 483 migliaia di euro al 31 dicembre 2023. Il saldo è principalmente composto (1.267 migliaia di euro) da crediti verso l’erario per IVA.

Infine gli *altri crediti*, che ammontano a 702 migliaia di euro, sono quasi esclusivamente composti da anticipi erogati ai sensi dell’accordo sottoscritto con l’ATI Semp/SUEZ per i lavori di ripristino ambientale dell’area denominata “Milano Santa Giulia”.

NOTA 9 – CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide ammontano a 39.023 migliaia di euro (di cui euro 11.818 migliaia sono relative a depositi presso parti correlate come indicato nella Nota 32 (Rapporti con parti correlate)).

Si segnala che la disponibilità vincolata è pari a 6,2 milioni di euro (come al 31 dicembre 2023) 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 semestre.

NOTA 10 – ATTIVITA' DESTINATE ALLA VENDITA

Tale posta, pari a 1,9 milioni di euro, ricomprende il valore dell'opera d'arte "Sfera di San Leo" ideata da Arnaldo Pomodoro.

Si ricorda che tale opera nel corso del 2023 era stata svalutata di 1,1 milioni di euro per adeguare il valore contabile al presumibile valore di realizzo.

NOTA 11 - 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 12 – PASSIVITA’ FINANZIARIE NON CORRENTI

Le passività finanziarie non correnti ammontano a 70 mila euro contro i 65 mila 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.

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

NOTA 13 – BENEFICI A DIPENDENTI

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

	30/06/2024	31/12/2023
Saldo iniziale	2.265	2.021
Accantonamento del periodo	92	164
Utilizzi del periodo	(637)	(23)
Attualizzazione	23	103
TOTALE	1.743	2.265

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 2023.

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	3,36%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo di incremento TFR	3,00%
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 14 – FONDI PER RISCHI E ONERI FUTURI

Tale posta, che si è incrementata di 11.999 migliaia di euro, è così dettagliata:

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	30/06/2024
Fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia	39.290	17.300	(5.066)	51.524
Altri fondi	8.281		(235)	8.046
TOTALE	47.571	17.300	(5.301)	59.570

Il Fondo per rischi ed oneri futuri è principalmente composto dalla voce “*fondo rischi ambientali Milano Santa Giulia*” che ammonta a 51.524 migliaia di euro.

Con riferimento a tale area si ricorda che l’attività di ripristino ambientale è iniziata nel corso del 2021 e che in data 29 settembre 2022 è stata rilasciata da Città Metropolitana di Milano la prima Certificazione di Avvenuta Bonifica prevista dal Progetto approvato e relativa al cosiddetto “Lotto Arena” (ovvero il lotto ceduto ad EDV Milan Srl e sul quale quest’ultima sta costruendo il nuovo PalaItalia) mentre in data 23 ottobre 2023 è stata rilasciata la Certificazione di Avvenuta Bonifica relativa all’area su cui è prevista la realizzazione della struttura di vendita commerciale. Nel corso del primo semestre 2024 sono proseguite le attività sugli altri lotti sotto la supervisione degli Enti preposti ed il presidio costante da parte di ARPA. In particolare, nel mese di giugno 2024 si sono conclusi i lavori relativi alle aree attigue al lotto Arena (per le quali si è in attesa del Certificato di Avvenuta Bonifica) sulle quali sarà realizzata la viabilità principale del nuovo quartiere mentre sono in fase di conclusione le attività riguardanti le aree in cui è previsto l’insediamento commerciale di Esselunga.

Si evidenzia altresì - come già descritto nell’ambito della relazione finanziaria annuale 2023 – che rispetto al cronoprogramma originario allegato alla convenzione del giugno 2022 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 non ha consentito il regolare svolgimento delle attività in conformità al progetto approvato. Inoltre, rispetto alle analisi effettuate a preventivo ed a supporto del POB originario (marzo 2021), ulteriori ritardi sono stati accumulati a causa del ritrovamento non previsto nei lotti attualmente in lavorazione di materiale contenente amianto la cui gestione comporta lavorazioni specifiche ai sensi e nel rispetto della normativa ambientale di settore che non consentono di mantenere il rispetto delle tempistiche inizialmente previste. Per queste ragioni, in sede di Segreteria Tecnica del Collegio di Vigilanza del 12 dicembre 2023 è stata ipotizzata l’esecuzione delle attività di bonifica soltanto su una porzione del sito – quella destinata a ospitare le strutture e le attrezzature destinate allo svolgimento della manifestazione olimpica – rinviando il completamento a Olimpiadi terminate. Nel merito, queste tematiche sono state affrontate dagli Enti in sede di Collegio di Vigilanza che durante la riunione del 9 febbraio 2024, presenziata da tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti, ha preso atto della situazione determinando la necessità di depositare, nel corso del primo semestre 2024, una variante al POB avente per oggetto le aree da bonificare per consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica e quelle che, invece, sono connesse alle aree da sviluppare dopo la conclusione dei Giochi. Tale variante “la c.d. Variante 5” è stata depositata il 17 maggio 2024 e si è in attesa della sua approvazione.

Sotto il profilo strettamente operativo in conseguenza del delineato scenario olimpico e post olimpico la variante 5 ha dovuto prevedere necessariamente la rimozione dell’impianto di soil washing poiché il suo mantenimento non avrebbe consentito il rispetto delle scadenze olimpiche; conseguentemente l’unica metodologia applicabile per il rispetto delle tempistiche è

risultata essere quella (più onerosa) che prevede lo scavo e smaltimento diretto.

Si precisa altresì che la variante 5 include tutte le necessarie modifiche per adeguare il POB originario al progetto planivolumetrico dell'Architetto Mario Cucinella presentato dal soggetto attuatore Lendlease SGR e approvato nel dicembre 2023 dall'amministrazione comunale; a tal riguardo si ricorda che i maggiori costi derivanti dai suddetti adeguamenti saranno a totale carico del fondo "*Lendlease MSG Heartbeat*" così come previsto dagli accordi sottoscritti nel giugno 2023 nell'ambito dell'operazione Project Starfighter.

Ulteriore importante precisazione risulta essere quella relativa alla già citata rimozione dell'impianto di Soil Washing. A tale riguardo si fa presente che il POB originariamente approvato prevedeva l'utilizzo dell'impianto fino a tutto il mese di ottobre 2024. Nel novembre 2023 durante una serie di riunioni tecniche convocate dal Comune di Milano per coordinare le attività relative alle opere di urbanizzazione da realizzare per consentire lo svolgimento della manifestazione olimpica Lendlease ha chiesto di rimuovere il suddetto impianto – con il consenso del Comune di Milano - a partire da marzo 2024 giustificando tale richiesta con la necessità di avere la disponibilità dell'area su cui insisteva l'impianto per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione di propria competenza entro i termini previsti. In conseguenza e nel rispetto della suddetta decisione, Risanamento ha provveduto a far rimuovere l'impianto nel rispetto delle tempistiche indicate mentre non risulta alla scrivente l'attivazione da parte di Lendlease della procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione localizzate nell'area in cui insisteva l'impianto. Alla luce di quanto sopra indicato il mancato rispetto da parte del Fondo "*Lendlease MSG Heartbeat*" delle tempistiche sulla base delle quali è stata effettuata la rimozione dell'impianto sta comportando una serie di costi aggiuntivi che sono in fase di quantificazione.

Da ultimo si evidenzia che con riferimento alle attività di bonifica successive all'evento olimpico allo stato non sono ancora disponibili informazioni attendibili per poter elaborare una stima dei tempi; ciò in considerazione del fatto che le rilevanti e sostanziali attività di scouting necessarie per la miglior definizione delle attività di bonifica saranno effettuate nel corso del 4° trimestre 2024. In ogni caso per questa ultima fase la società sta attentamente valutando l'opportunità di installare nuovamente l'impianto di soil washing al fine di ripristinare le modalità operative indicate nel POB originario.

Alla luce di quanto sopra ed in considerazione di tutte le complesse e articolate tematiche esposte la società si è già attivata per avviare un confronto da tenersi nel corso del 2° semestre 2024 con tutte le parti interessate dal Project Starfighter al fine di individuare le opportune soluzioni alla complessa situazione verificatasi in un breve arco temporale a valle della sottoscrizione degli accordi Project Starfighter, soluzioni da perseguire anche mediante integrazione dei suddetti accordi.

La situazione sopra indicata (comporta) modifiche alle tempistiche ed alle modalità delle attività di responsabilità di Risanamento ed eventualmente ai connessi costi.

Allo stato attuale, tenuto anche conto delle evoluzioni intervenute nel semestre analiticamente sopra descritte, si è ritenuto opportuno effettuare un ulteriore accantonamento al fine di ottenere (considerando anche le garanzie contrattuali rilasciate a favore di Risanamento nell'ambito degli accordi Project Starfighter) che il fondo rischi al 30 giugno 2024 possa rappresentare la miglior stima ad oggi possibile, pur nelle more di un aggiornamento della stessa in conseguenza (i) delle variazioni al POB connesse alla variante 5 presentata con riferimento specifico alla fase post olimpica anche a valle dei risultati rivenienti dalla attività di scouting sopra indicate e (ii) della attività di revisione e rinegoziazione degli accordi Project Starfighter, i cui effetti dovrebbero definirsi entro la fine del secondo semestre (con l'obiettivo di regolare anche i maggiori costi emersi in fase esecutiva).

La stima del fondo bonifiche riflette pertanto i costi previsti per il termine delle attività rientranti nella Macrofase 1, i costi previsti nella variante 5 al POB in corso di approvazione relativa alla Macrofase di lavori pre-olimpiadi (Macrofase 2) nonché la stima originariamente effettuata, per

la quale non sono ad oggi disponibili informazioni utili all'aggiornamento, per i lotti che rientrano nella Macrofase post-olimpiadi (Macrofase 3), al netto degli sconti attesi in fase di gara d'appalto dei lavori nonché delle varianti che, in base agli accordi Project Starfighter, saranno a carico del Fondo "*Lendlease MSG Heartbeat*".

Tale stima presenta pertanto elementi di incertezza prevalentemente legati all'approvazione finale della Variante 5 del POB presentata agli enti approvatori, alle variazioni che saranno necessarie una volta definite per le attività post-olimpiche rispetto alle valutazioni originariamente espresse, al conseguimento dei risparmi attesi in sede di appalto ed al riaddebito delle varianti richieste rispetto al progetto concordato negli accordi Project Starfighter nonché, in generale, in considerazione della complessità delle attività da svolgere la cui esecuzione potrebbe portare a variazioni dei costi che saranno consuntivati rispetto alle stime ad oggi effettuabili sulla base delle informazioni disponibili.

Si precisa infine che l'accantonamento sopra indicato (pari a 17,3 milioni di euro) comprende, per 7,3 milioni di euro, anche (i) gli incrementi di costo per lo smaltimento di alcune tipologie di materiale inquinato e (ii) i costi per le attività di bonifica/demolizione di aree periferiche all'iniziativa Milano Santa Giulia.

Tra gli "*altri fondi*" si segnalano decrementi per il rigiro a conto economico di fondi per 235 migliaia di euro per i quali sono venuti a meno i rischi ad essi connessi.

NOTA 15 – PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

Le passività finanziarie correnti ammontano a 57 mila euro contro i 46 mila euro del precedente esercizio.

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

Come già indicato nella Nota 12, si ricorda che il perfezionamento dell'Operazione "Project Starfighter", avvenuto in data 30 giugno 2023, ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento.

In ottemperanza alla raccomandazione Consob n. DEM 9017965 del 26 febbraio 2009 si segnala che le principali iniziative o categorie di attività illustrate nella descrizione del portafoglio immobiliare sono prive di garanzie reali e di connesse passività finanziarie.

La **Posizione finanziaria netta** è illustrata nella Relazione sulla gestione ai paragrafi "Analisi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Risanamento" e "Informazioni sugli strumenti finanziari" ai quali si rimanda.

Inoltre, ad integrazione delle informazioni fornite, si indica di seguito l'indebitamento netto esposto in forma tabellare secondo i criteri previsti dagli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetti" (ESMA 32-382-1138 del 4.3.2021), che sono stati oggetto di apposito Richiamo di attenzione da parte della CONSOB (CONSOB – RA 5/21 del 29.4.2021).

	euro/000	30.06.24	31.12.23	30.06.23
A. Disponibilità liquide		43	3	4
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		38.980	50.349	137.063
C. Altre attività finanziarie correnti		0	0	0
D. LIQUIDITA'	(A + B + C)	39.023	50.352	137.067
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito ma escluso punto F successivo)		0	0	0
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente		57	46	172
G. INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	(E + F)	57	46	172
H. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CORRENTE	(G - D)	(38.966)	(50.306)	(136.895)
I. Debito finanziario non corrente (escluso parte corrente e strumenti di		0	0	0
J. Strumenti di debito		0	0	0
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		70	65	50
L. INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	(I + J + K)	70	65	50
M. TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO	(H + L)	(38.896)	(50.241)	(136.845)

NOTA 16 – DEBITI TRIBUTARI

Tale posta pari a 3.288 migliaia di euro, contro i 4.156 migliaia di euro al 31 dicembre 2023, è quasi esclusivamente composta da debiti per Irap (circa 3,1 milioni di euro).

NOTA 17 – DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

Di seguito si indica la composizione di tale voce:

	30/06/24	31/12/23
Caparre e acconti	45.467	44.648
Debiti verso fornitori	21.949	19.555
Debiti commerciali	67.416	64.203
Debiti verso enti previdenziali	310	317
Altre passività correnti	900	1.057
Debiti vari ed altre passività correnti	1.210	1.374
TOTALE	68.626	65.577

L'importo si è lievemente incrementato rispetto a quello del 31 dicembre 2023.

Si segnala in particolare:

- la posta “*caparre e acconti*” che è relativa al saldo residuo, al 30 giugno 2024, di acconti pari a circa 45 milioni di euro versati dal fondo Lendlease MSG Heartbeat a valle degli accordi sottoscritti nell’ambito della operazione Project Starfighter (di cui 42 milioni incassati in data 3 luglio 2023) a valere (i) sulla cessione della nuda proprietà delle aree di Milano Santa Giulia – il cui prezzo complessivo è pari a circa 71 milioni di euro (ii) sulla cessione, sospensivamente condizionata, degli Uffici facenti parte del complesso La Cittadella (si rimanda alla Nota 2 per maggiori dettagli).

- 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 Santa Giulia.

Infine, nella voce sono ricompresi debiti verso parti correlate per 675 migliaia di euro come indicato alla Nota 32 (Rapporti con parti correlate).

NOTA 18 – STRUMENTI FINANZIARI

Alla data della presente relazione nessuna società del Gruppo Risanamento ha emesso strumenti finanziari.

NOTA 19 – ATTIVITA' DATE A GARANZIA DI PASSIVITA' FINANZIARIE

Nel corso del mese di dicembre 2022 è stato costituito un conto corrente in pegno a favore di UnipolSai (per 6 milioni di euro) quale controgaranzia alle fidejussioni emesse in ossequio alla Variante urbanistica dell'area Milano Santa Giulia.

NOTA 20 – IMPEGNI E PASSIVITA' POTENZIALI

Le garanzie prestate nell'interesse delle società del Gruppo da Risanamento S.p.A. sono complessivamente pari 158.322 migliaia di euro (contro 146.550 migliaia di euro del precedente esercizio) e sono così dettagliate:

- 152.844 migliaia di euro (di cui 27.220 migliaia di euro emesse da parti correlate) relative a garanzie – per la realizzazione di opere di urbanizzazione e di ripristino ambientale) correlate con l'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia;
- 5.478 migliaia di euro relative a garanzie e controgaranzie, emesse da terzi, in materia di Iva di Gruppo;

Si fa presente che con riferimento alle garanzie rilasciate a favore del Comune di Milano in ossequio alla Convenzione in essere per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione e, tenuto conto dei ritardi ad oggi accumulati per cause comunque non imputabili a Risanamento, si ritiene che allo stato, anche sulla base di pareri legali, non si ravvedono condizioni che possano comportare un rischio di escussione delle sopracitate fidejussioni.

Leasing finanziari e locazioni operative

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

PAGAMENTI				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
32	29	44	27	

CAPITALE				
0-6 mesi	6 mesi - 1	1 anno - 2 anni	2 anni - 5 anni	Oltre 5 anni
30	27	43	26	

INFORMAZIONI RELATIVE AL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Le informazioni sul conto economico sono inoltre integrate da quanto indicato nel paragrafo 2.5 – Risk Management e continuità aziendale.

NOTA 21 – RICAVI

Di seguito si indica la composizione della posta “Ricavi”:

	30/06/24	30/06/23
Affitti e locazioni	87	197
Vendita di immobili		35
Vendita aree		586.469
TOTALE RICAVI	87	586.702

I ricavi afferenti “*affitti e locazioni*” nel primo semestre 2024 sono relativi ad alcuni locali e spazi dell’immobile di Milano via Grosio dati in locazione.

Nel primo semestre 2023, i ricavi afferenti “*vendita aree*”, connessi al perfezionamento dell’operazione Starfighter, erano riconducibili (i) al prezzo della costituzione dei diritti di superficie, pari a 566.469 migliaia di euro, sull’area dell’iniziativa Milano Santa Giulia come disciplinato nel Project Starfighter (ii) dal prezzo di cessione, pari a 20.000 migliaia di euro, della piena proprietà della porzione di terreno sul quale è in corso di realizzazione l’Arena.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 29 “Informativa di settore”.

NOTA 22 – ALTRI PROVENTI

Tale voce ammonta a 431 migliaia di euro (contro le 6.000 migliaia di euro del primo semestre 2023).

Tale posta accoglie (i) ricavi per utilizzo fondi in esubero (276 mila euro), (ii) ricavi per recupero costi su iniziative immobiliari (100 mila euro) e (iii) proventi diversi (55 mila euro).

Si ricorda che nel primo semestre 2023 era stato contabilizzato il ricavo non ricorrente relativo ad un contributo “una tantum” riconosciuto dal fondo “*Lendlease MSG Heartbeat*” per la realizzazione delle attività di bonifica dell’area Milano Santa Giulia – pari a circa 5,5 milioni di euro – maturato a seguito degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter.

Per la ripartizione per settore di attività si rimanda alla Nota 29 “Informativa di settore”.

NOTA 23 – COSTI PER SERVIZI

Sono così composti nelle loro grandezze principali:

	30/06/24	30/06/23
Bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni	4.232	10.637
Gestione immobili	209	277
Consulenze, legali e notarili	581	1.006
Commissioni su fidejussioni	198	152
Altri servizi	1.628	1.510
TOTALE COSTI PER SERVIZI	6.849	13.583

Il sensibile decremento è imputabile alla voce “*bonifiche, urbanizzazioni e progettazioni*”; infatti a seguito della definizione degli accordi sottoscritti nell’ambito dell’operazione Project Starfighter era maturato un onere non ricorrente pari a 9 milioni di euro relativo ad attività di sviluppo e progettazione complessiva dell’Area Santa Giulia.

Si segnala anche un consistente decremento della voce “consulenze legali e notarili”.

NOTA 24 – COSTI DEL PERSONALE

Gli oneri relativi al personale sono riassunti nella seguente tabella:

	30/06/24	30/06/23
Salari e stipendi	1.135	1.222
Oneri sociali	399	415
Treatmento fine rapporto	91	83
Altri costi	10	11
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	1.635	1.731

I costi del personale dipendente si sono lievemente ridotti rispetto al precedente semestre.

Consistenza del personale:

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

	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	30/06/2024	Media
Dirigenti	5	1	(1)	5	5
Impiegati e quadri	24	3	(2)	25	24
TOTALE	29	4	(3)	30	29

NOTA 25 – ALTRI COSTI OPERATIVI

Sono così dettagliati nelle loro grandezze principali:

	30/06/24	30/06/23
IVA indetraibile	7	17
Accantonamenti per rischi e oneri	17.300	925
IMU	334	462
Altri costi operativi	134	117
TOTALE ALTRI COSTI OPERATIVI	17.775	1.521

Il sensibile incremento è imputabile esclusivamente alla voce “*accantonamenti per rischi ed oneri*”; si rimanda alla Nota 14 per maggiori dettagli.

NOTA 26 – PROVENTI FINANZIARI

La posta, pari a 710 migliaia di euro (contro i 3.346 mila euro al 30 giugno 2023), è quasi esclusivamente riconducibile a interessi attivi sulle disponibilità liquide.

Si ricorda che nel precedente semestre la posta era essenzialmente relativa proventi derivanti da un accordo di saldo e stralcio del debito verso MPS.

Si segnala infine che la posta “*proventi finanziari*” comprende proventi, pari a 185 migliaia di euro, rilevati verso parti correlate come indicato alla Nota 32 (Rapporti con parti correlate).

NOTA 27 – ONERI FINANZIARI

Tale posta che ammonta a 16 mila euro è così composta e raffrontata con il precedente semestre:

	30/06/24	30/06/23
Interessi su finanziamenti e mutui	-	6.577
Interessi passivi su operazioni di rilocalazione	2	11
Altri oneri e commissioni	14	62
TOTALE ONERI FINANZIARI	16	6.649

Si segnala che il perfezionamento dell’operazione Starfighter avvenuto in data 30 giugno 2023 ha comportato il totale esdebitamento del Gruppo Risanamento pertanto gli “*interessi passivi su finanziamenti e mutui*” non sono più maturati a partire da tale data.

NOTA 28 – IMPOSTE

Le imposte sono così dettagliate nelle loro grandezze principali:

	30/06/24	30/06/23
IRAP	28	3.950
Imposte differite	(47)	(9.925)
TOTALE IMPOSTE	(19)	(5.974)

Si rimanda alla Nota 6 per quanto riguarda le “*imposte differite*”.

NOTA 29 – INFORMATIVA DI SETTORE

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

Al 30 giugno 2024 le attività del Gruppo sono suddivise sulla base di 3 settori:

- Sviluppo
- Reddito
- Trading

I risultati suddivisi per settore sono riepilogati nella seguente tabella:

(valori in migliaia)	Sviluppo		Trading		Non allocati		Consolidato	
	6.2024	6.2023	6.2024	6.2023	6.2024	6.2023	6.2024	6.2023
Ricavi	87	586.482		220			87	586.702
Variazione delle rimanenze	219	(536.106)		(27)			219	(536.133)
Altri proventi	212	5.876		58	219	66	431	6.000
Valore della Produzione	518	56.252	0	251	219	66	737	56.569
Acquisti di immobili							0	0
Costi per servizi	(4.877)	(11.186)	(275)	(245)	(1.697)	(2.152)	(6.849)	(13.583)
Costi del personale		(225)			(1.635)	(1.506)	(1.635)	(1.731)
Altri costi operativi	(17.501)	(1.283)	(167)	(162)	(107)	(76)	(17.775)	(1.521)
EBITDA	(21.860)	43.558	(442)	(156)	(3.220)	(3.668)	(25.522)	39.734
Ammortamenti	(121)	(9)			(75)	(946)	(196)	(955)
Plusvalenze / Minusvalenze / Svalutazioni / Ripristini di valore di attività non ricorrenti		(21.623)					0	(21.623)
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	(21.981)	21.926	(442)	(156)	(3.295)	(4.614)	(25.718)	17.156
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto								
Proventi/(oneri) finanziari							694	(3.303)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO							(25.024)	13.853
Imposte sul reddito del periodo							19	5.974
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO							(25.005)	19.827
Utile/(perdita) netto da attività destinate alla vendita								(1.100)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO							(25.005)	18.727
Attribuibile a:								
- Utile (perdita) del periodo attribuibile alla Capogruppo							(25.005)	18.727
- Utile (perdita) del periodo di pertinenza di Azionisti terzi							0	0

Le attività e le passività suddivise per settore al 30 giugno 2024 sono le seguenti:

(euro/000) - 30.06.2024	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	112.068		15.364	34.603	162.035
Attività destinate alla vendita	1.900				1.900
Totale attività	113.968		15.364	34.603	163.935
Passività del settore	113.324		445	12.549	126.318
Totale passività	113.324		445	12.549	126.318

Le attività e le passività suddivise per settore al 31 dicembre 2023 sono le seguenti:

(euro/000) - 31.12.2023	Sviluppo	Reddito	Trading	Importi non allocati	Totale
Attività del settore	11.924	72	15.418	45.000	72.414
Attività destinate alla vendita	1.900				1.900
Totale attività	13.824	72	15.418	45.000	74.314
Passività del settore	110.398	257	547	11.490	122.692
Totale passività	110.398	257	547	11.490	122.692

A seguito della dismissione del patrimonio immobiliare parigino, avvenuta nel 2014, il Gruppo opera esclusivamente in Italia.

A seguito della cessione del fabbricato SKY avvenuta nel corso del 2019, non vi sono attualmente altre attività nel settore “Reddito”; si segnala comunque che gli importi presenti nella colonna “Reddito” si riferiscono ad attività e passività residuali riconducibili alle società che detenevano gli immobili classificati a “Reddito”.

NOTA 30 – RENDICONTO FINANZIARIO

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

Tale impostazione determina pertanto la rappresentazione dei flussi di cassa nelle seguenti tipologie:

- flusso monetario da attività di esercizio. I flussi di cassa derivanti dall'attività di esercizio sono connessi principalmente all'attività di produzione del reddito e vengono rappresentati dal Gruppo Risanamento, utilizzando il metodo indiretto; secondo tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato degli effetti delle poste che nell'esercizio non hanno comportato esborsi 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 viene illustrata alle Note 3;
la variazione del periodo era strettamente connessa al perfezionamento dell'operazione Starfighter;
la variazione del periodo viene illustrata alle Note 13 e 14;
- b. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 6;
- c. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 7;
- d. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 8, 16 e 17;
- e. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 3;
- f. nessuna variazione nel periodo corrente;
- g. nessuna variazione nel periodo corrente;
- h. la variazione del periodo viene illustrata alla Nota 5;
- i. la variazione del periodo viene illustrata alle Note 12 e 16.

NOTA 31 – INFORMATIVA SUI RISCHI

Rischio di liquidità

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

La tabella di seguito riportata riassume il profilo temporale delle passività finanziarie e commerciali al 30 giugno 2024, comparato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, sulla base dei pagamenti contrattuali non attualizzati.

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	24.257	2.070	10.869	1.056	1.166	9.096	
Passività finanziarie	132		32	29	44	27	
Totale esposizione al 30 giugno 2024	24.389	2.070	10.901	1.085	1.210	9.123	

	Totale cash	A vista	< 6 mesi	6 - 12 mesi	1 - 2 anni	2 - 5 anni	> 5 anni
Debiti commerciali, vari e altre passività	(21.956)	(479)	(9.519)	(1.952)	(1.006)	(9.000)	
Passività finanziarie	(117)		(25)	(25)	(42)	(25)	
Totale esposizione al 31 dicembre 2023	(22.073)	(479)	(9.544)	(1.977)	(1.048)	(9.025)	

NOTA 32 – RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

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

RAPPORTI PATRIMONIALI

30/06/2024
(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)	11.818	10			(675)
Altre società Correlate					
Totale	11.818	10			(675)

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

RAPPORTI ECONOMICI

30/06/2024
(euro/000)

DESCRIZIONE	Ricavi	Altri Proventi	Costi per Servizi	Proventi Finanziari	Oneri Finanziari
Società Collegate e Joint Venture					
Società Correlate (Istituti di credito)			(407)	185	(4)
Altre società Correlate					
Totale			(407)	185	(4)

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

per il Consiglio di Amministrazione

Firmato Claudio Roberto Calabi (Presidente)

3.6 – ELENCO PARTECIPAZIONI CONSOLIDATE

Bilancio consolidato al 30 giugno 2024

ELENCO IMPRESE CONTROLLATE INCLUSE NELL'AREA DI CONSOLIDAMENTO

Denominazione	Sede	Capitale	%.ale partecipaz.
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	Milano	10.000	100
Sviluppo Comparto 3 S.r.l.	Milano	50.000	100
RI. Rental S.r.l.	Milano	10.000	100
Risanamento Europa S.r.l.	Milano	10.000	100
MSG Comparto Secondo S.r.l.	Milano	50.000	100
RI Infrastrutture S.r.l.	Milano	20.000	100
RI Ambiente S.r.l.	Milano	20.000	100
RI Immobiliare Uno S.r.l.	Milano	20.000	100
RI Immobiliare Due S.r.l.	Milano	20.000	100

4 - Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

I sottoscritti Claudio Calabi, Presidente, e Silvio Di Loreto, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili 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 semestrale abbreviato nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2024.

Si attesta, inoltre, che il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2024:

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

La Relazione intermedia sulla gestione contiene un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio nonché le informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 29 luglio 2024

Claudio Roberto Calabi
Presidente e Amministratore Delegato



Silvio Di Loreto
Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari





Risanamento S.p.A.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato
al 30 giugno 2024

Relazione di revisione contabile limitata
sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
Risanamento S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal prospetto di conto economico consolidato e complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note illustrative esplicative al bilancio consolidato della Risanamento S.p.A. e controllate (Gruppo Risanamento) al 30 giugno 2024. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

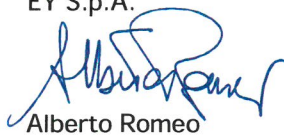
Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Risanamento al 30 giugno 2024 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 1 agosto 2024

EY S.p.A.



Alberto Romeo
(Revisore Legale)