



VIANINI

RELAZIONE E BILANCIO **2019**
TRENTANOVESIMO ESERCIZIO



VIANINI

RELAZIONE E BILANCIO 2019 | TRENTANOVESIMO ESERCIZIO

VIANINI SPA

Sede legale Via Montello, 10 - 00195 Roma

Capitale sociale euro 30.105.387

Codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 03873920585

Iscritta alla C.C.I.A.A. di Roma n. REA 461017

Partita Iva 01252941008

ASSEMBLEA DEL 23 APRILE 2020

ORDINE DEL GIORNO

1. Presentazione del Bilancio d'esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, corredati dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Sindaci e della Società di Revisione; deliberazioni conseguenti;
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2020 - 2021 e 2022, previa determinazione del numero dei componenti e relativo compenso;
3. Nomina del Collegio dei Sindaci per il triennio 2020 - 2021 e 2022 e determinazione degli emolumenti relativi;
4. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2022 - 2030; deliberazioni conseguenti;
5. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; deliberazioni conseguenti.

CARICHE SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

PRESIDENTE

Elena De Simone

CONSIGLIERI

Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso

Malwina Kozikowska

Marco Longo *

Lupo Rattazzi *

Luigi Rossetti *

Cristina Sgubin *

Collegio dei Sindaci

PRESIDENTE

Alberto De Nigro

SINDACI EFFETTIVI

Giampiero Tasco

Patrizia Amoretti

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Rosario Testa

Società di Revisione

KPMG SpA

* Comitato degli Amministratori Indipendenti

DELEGHE CONFERITE

In osservanza della Raccomandazione Consob del 20 febbraio 1997 n. 97001574 è indicata di seguito la natura delle deleghe conferite ai singoli componenti del Consiglio di Amministrazione.

Presidente

Il Presidente ha il potere di compiere, con firma singola, tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'eccezione di quelli riservati all'Assemblea e al Consiglio di Amministrazione.

INDICE

Relazione sulla gestione al Bilancio del Gruppo e della Società al 31 dicembre 2019	8
Prospetto di raccordo tra risultato del periodo e Patrimonio Netto della Capogruppo e gli analoghi dati consolidati	18

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019

Prospetti contabili consolidati	22
Note esplicative al Bilancio consolidato	32
Elenco delle partecipazioni al 31 dicembre 2019	86
Lettera di attestazione del Bilancio consolidato	88
Relazione della Società di Revisione al Bilancio consolidato	89

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019

Prospetti contabili	96
Note esplicative al Bilancio d'esercizio	106
Lettera di attestazione del Bilancio d'esercizio	144
Relazione della Società di Revisione al Bilancio d'esercizio	145
Imprese controllate e principali partecipazioni al 31 dicembre 2019	150

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2019

PREMESSA

La presente Relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato e al Bilancio separato della Vianini SpA (di seguito anche "Il Gruppo") al 31 dicembre 2019, predisposti in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), agli International Accounting Standards (IAS) ed alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea (in seguito "IFRS").

La presente Relazione va letta congiuntamente ai Prospetti contabili ed alle relative Note esplicative, che costituiscono il Bilancio consolidato ed il Bilancio separato relativi all'esercizio 2019.

Il perimetro di consolidamento al 31 dicembre 2019 ha subito variazioni rispetto allo stesso periodo del 2018 a seguito dell'operazione straordinaria che ha previsto la scissione non proporzionale e asimmetrica della società controllata Domus Roma 15 Srl in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione denominata Immobili Residenziali Srl. In particolare, tale operazione ha comportato l'assegnazione da parte di Domus Roma, in favore della società beneficiaria, del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili ed il mantenimento in capo alla società scissa di tutti gli elementi patrimoniali riguardanti il settore della locazione di beni immobili. La società beneficiaria, secondo il rapporto di cambio determinato dal Consiglio di Amministrazione della Domus Roma 15 Srl è stata successivamente attribuita al socio di minoranza, Unione Generale Immobiliare Srl, parte correlata, e pertanto, al 31 dicembre 2019, il Patrimonio Netto della controllata Domus Roma 15 Srl risulta essere interamente di competenza degli azionisti del Gruppo Vianini. Si rinvia al successivo paragrafo "Rapporti con imprese correlate" per ulteriori informazioni su tale operazione.

Antecedentemente a tale operazione, inoltre, è stata perfezionata in data 24 luglio 2019 l'operazione di fusione inversa di Domus Italia 2 Srl in Domus Roma 15 Srl. Tale operazione non ha avuto tuttavia effetti sul Bilancio consolidato, trattandosi di un'operazione tra società sotto comune controllo.

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

SITUAZIONE DEL GRUPPO ED ANDAMENTO DELLA GESTIONE

A seguito della scissione del ramo vendite relativo alla controllata Domus Roma 15 Srl, il Gruppo ha rappresentato gli effetti della scissione come *discontinued operations*, ai sensi del principio contabile IFRS 5; ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2018 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio.

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2019 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente:

	31.12.2019	31.12.2018 Riclassificato	Variazione	Variazione percentuale	31.12.2018 Pubblicato
Ricavi Operativi	12.481	19.330	(6.849)	(35,4%)	23.024
Costi Operativi	(4.593)	(6.587)	1.994	30,3%	(9.691)
Costi per materie prime	(3)	(738)	735	99,6%	(866)
Costo del lavoro	(381)	(452)	71	15,7%	(452)
Altri Costi Operativi	(4.209)	(5.397)	1.188	22,0%	(8.373)
MARGINE OPERATIVO LORDO	7.888	12.743	(4.855)	(38,1%)	13.333
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(1.329)	(509)	(820)	(161,1%)	(509)
REDDITO OPERATIVO	6.559	12.234	(5.675)	(46,4%)	12.824
Proventi finanziari	4.015	1	4.014	n.a.	1
Oneri finanziari	(6.445)	(5.854)	(591)	(10,1%)	(6.095)
Risultato Gestione Finanziaria	(2.430)	(5.853)	3.423	58,5%	(6.094)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	4.129	6.381	(2.252)	(35,3%)	6.730
Imposte	(1.720)	(2.054)	334	16,3%	(2.154)
Risultato delle attività continuative	2.409	4.327	(1.918)	(44,3%)	4.576
Risultato delle attività cedute o cessate	(87)	249	(336)	(134,9%)	-
Risultato del periodo	2.322	4.576	(2.254)	(49,3%)	4.576
Quota delle minoranze	-	2.705	(2.705)	(100,0%)	2.705
RISULTATO DI COMPETENZA DEL GRUPPO	2.322	1.871	451	24,1%	1.871

Valori in migliaia di euro

Il Gruppo Vianini prosegue positivamente nella sua missione costituita esclusivamente dall'attività immobiliare svolta dal Gruppo Domus e chiude l'esercizio 2019 con un risultato positivo pari a 2,3 milioni di euro (4,6 milioni di euro al 31 dicembre 2018 di cui di competenza del Gruppo 1,9 milioni di euro). Il Gruppo Domus contribuisce a tale risultato per 3,6 milioni di euro.

I Ricavi Operativi, pari a 12,5 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalla locazione immobiliare per 11,6 milioni di euro (10,1 milioni di euro al 31 dicembre 2018). I ricavi, nel corrispondente periodo del 2018, erano influenzati positivamente dalla valutazione al *fair value* degli immobili destinati alla locazione pari a 6,6 milioni di euro.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 7,9 milioni di euro (12,7 milioni di euro al 31 dicembre 2018); l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 9,1 milioni di euro (14,5 milioni di euro al 31 dicembre 2018).

Il Risultato Netto della Gestione Finanziaria, negativo per 2,4 milioni di euro (negativo per 5,9 milioni di euro nell'esercizio 2018), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Si evidenzia che tra i proventi finanziari dell'esercizio 2019, in accordo a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9, sono presenti 4 milioni di euro relativi all'effetto positivo della rinegoziazione del tasso e della durata di alcuni contratti di finanziamento in essere. L'Indebitamento Finanziario Netto al 31 dicembre 2019 è il seguente:

	31.12.2019	31.12.2018
Attività finanziarie correnti	1	1
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	7.278	6.397
Passività finanziarie non correnti	(160.524)	(205.045)
Passività finanziarie correnti	(15.853)	(40.137)
Posizione Finanziaria Netta (Indebitamento Finanziario Netto) *	(169.098)	(238.784)

Valori in migliaia di euro

* Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata dalla Raccomandazione ESMA del 10 febbraio 2005 è evidenziata nella Nota n. 28 delle Note esplicative al Bilancio consolidato a cui si rinvia

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 169,1 milioni di euro (238,8 milioni di euro al 31 dicembre 2018), di cui 158,5 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività di sviluppo del Gruppo Domus e risulta in miglioramento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto della scissione del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili assegnati alla società beneficiaria di nuova costituzione (le passività finanziarie trasferite ammontano a 53,4 milioni di euro).

PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio Netto consolidato di Gruppo è passato da 101,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a 109,2 milioni di euro al 31 dicembre 2019; l'incremento è attribuibile principalmente alla variazione di perimetro derivante dagli effetti dell'operazione straordinaria descritta in precedenza per 7,7 milioni di euro e al risultato dell'esercizio.

Di seguito vengono riportati gli indici di bilancio ritenuti maggiormente significativi per il controllo della gestione aziendale:

	2019	2018
Equity Ratio (<i>Patrimonio Netto/Totale attivo</i>)	0,4	0,4
Indice di struttura primario (<i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i>)	0,4	0,6
Indice di liquidità (<i>Attività correnti/Passività correnti</i>)	0,9	3,0
ROI (<i>Return on Investment - Risultato Operativo/Capitale investito</i>)*	2,2	3,0
ROE (<i>Return on Equity - Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i>)*	2,2	2,8

* Valori percentuali

Gli indici patrimoniali e finanziari evidenziano una solidità patrimoniale ed una buona capacità di far fronte agli impegni a breve scadenza utilizzando fonti a breve scadenza. Il decremento dell'indice di liquidità rispetto al 31 dicembre 2018 è riconducibile principalmente alla scissione del ramo d'azienda relativo alle vendite che ha comportato una riduzione delle rimanenze e, quindi, delle attività correnti, per 103,6 milioni di euro. L'indice ROI risulta in diminuzione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, caratterizzato quest'ultimo dalla valorizzazione al *fair value* di alcuni immobili ultimati e destinati alla locazione, come precedentemente evidenziato; l'indice ROE risulta in diminuzione principalmente per effetto della diminuzione del risultato d'esercizio.

RAPPORTI CON IMPRESE CORRELATE

Il Consiglio di Amministrazione della controllata Domus Roma 15 Srl tenutosi in data 25 novembre 2019 ha deliberato la scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili e il mantenimento in capo a Domus Roma di tutti gli elementi patrimoniali riguardanti il settore della locazione di beni immobili.

Tale scissione si colloca nell'ambito di un ampio processo di riorganizzazione societaria del Gruppo Domus ed è motivata dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria focalizzando la propria mission sulle attività connesse alla locazione.

In conseguenza di tale operazione straordinaria, il capitale sociale della costituenda società beneficiaria è stato assegnato, secondo il rapporto di cambio determinato dagli amministratori della società scissa, alla Unione Generale Immobiliare Srl, fino a quel momento socio di minoranza di Domus Roma 15; l'operazione costituisce un'operazione con parti correlate in quanto la società scissa e la società beneficiaria sono parti correlate rispetto a Vianini essendo sottoposte, insieme a Vianini, a comune controllo di FGC SpA; inoltre, l'operazione si configura quale operazione tra parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi del Regolamento Consob e della procedura "Operazioni con Parti Correlate" di Vianini SpA.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Vianini SpA tenutosi in data 25 novembre 2019 ha assunto le delibere di propria competenza in merito all'operazione, previo motivato parere favorevole reso all'unanimità dal Comitato Amministratori Indipendenti di Vianini. Per tutte le altre informazioni inerenti l'operazione, si può fare riferimento al comunicato e al documento informativo pubblicati sul sito www.vianinispa.it.

Le altre informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2019 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 27 del Bilancio consolidato.

Si precisa che, le altre operazioni effettuate con "parti correlate" così come definite dal Principio Contabile IAS 24, rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e della connessa attività finanziaria e sono regolate a condizioni di mercato.

GESTIONE DEI RISCHI

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di variazione di *fair value* degli investimenti immobiliari, rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari. La gestione dei rischi finanziari è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.

Rischio di variazione di *fair value* degli investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari del Gruppo sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale italiano ed in particolare quello romano; l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2019, seppure in un contesto economico debole, si è confermato positivo. Nel 2019 si è confermato il trend positivo dei volumi transati anche se stentano a rialzarsi le quotazioni.

Rischio di liquidità

Il Rischio di liquidità fa riferimento alle disponibilità di risorse finanziarie, all'accesso al mercato del credito e degli strumenti finanziari in generale. In particolare i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono gestite con l'obiettivo di garantire un'efficace ed un'efficiente gestione delle risorse finanziarie. Il Gruppo soddisfa i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti attraverso i flussi generati costantemente dall'attività operativa oltre all'utilizzo delle linee di credito a disposizione.

Rischio di credito

La Società ed il Gruppo minimizzano il rischio tramite un'attività preventiva di *credit check* che consiste nella verifica dell'affidabilità e solvibilità di tutti i clienti che richiedono la locazione di immobili. Tale controllo viene effettuato in fase di accettazione del cliente stesso con l'ausilio di fonti dati esterne ed interne. Il Gruppo effettua tempestive attività post acquisizione mirate al recupero crediti, quali:

- azioni di sollecito verso i clienti;
- azioni di recupero credito scaduto diversificate per strategia, portafoglio e profilo cliente;
- misurazione e monitoraggio dello stato dei crediti tramite strumenti di reportistica.

Da sottolineare inoltre anche una limitata concentrazione dei crediti.

Rischio di variazione dei flussi finanziari

Tale rischio riguarda le variabilità dei flussi finanziari a seguito delle oscillazioni dei tassi di interesse sul mercato. Il Gruppo risulta esposto a tale rischio in quanto parte dei finanziamenti in essere sono a tasso variabile nei confronti di enti creditizi. I rischi connessi al mercato dei capitali sono attentamente monitorati in modo da poter intervenire con la necessaria tempestività in caso di modifica delle condizioni del mercato.

I debiti finanziari a tasso variabile al 31 dicembre 2019 ammontano a 160 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

PRINCIPALI INCERTEZZE E CONTINUITÀ AZIENDALE

Oltre a quanto evidenziato nel paragrafo dedicato ai rischi aziendali, non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale poiché il Gruppo è dotato di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, nel corso del mese di gennaio 2020, è risultato conclamato l'insorgere del nuovo virus c.d. COVID-19, con un'epidemia che si è velocemente trasmessa in molti Paesi del mondo, definita dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "situazione pandemica".

L'Italia rappresenta, al momento di emissione del presente documento, uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale e prima tra i Paesi europei. Ciò ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte delle autorità Governative di una serie di provvedimenti severi, limitando non solo la circolazione delle persone, ma a volte anche di beni e servizi, tesi al contenimento del rischio di ulteriore espansione del Coronavirus presso la popolazione italiana.

La Società ha preso atto che l'emergenza COVID-19 verosimilmente produrrà effetti sul regolare e ordinario svolgimento delle attività aziendali, pur in presenza delle azioni mitigative già tempestivamente poste in essere dalla Società e volte principalmente a garantire la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori.

La Società, al riguardo, ha ritenuto che l'andamento dell'emergenza accompagnato dalle incertezze legate agli ulteriori sviluppi in termini di impatto sulla salute pubblica e, conseguentemente, sul tessuto produttivo, economico e sociale del Paese non permetta allo stato attuale ogni approssimazione di quantificazione degli effetti sull'andamento 2020 del Gruppo.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'operazione straordinaria intervenuta nel corso dell'esercizio che ha comportato la scissione del ramo vendite, come già descritto in precedenza, si colloca nell'ambito di un più ampio processo di riorganizzazione societaria del Gruppo Domus, realizzatosi nel 2019, ed è motivata dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria focalizzando la propria *mission* sulle attività connesse alla locazione.

Nel corso del 2020 proseguiranno, infine, le attività finalizzate alla dismissione degli *asset* correnti non strategici.

Con riferimento agli impatti derivanti dall'epidemia del virus c.d. COVID-19, si veda quanto riportato nel paragrafo "Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

ALTRE INFORMAZIONI

Alla data di chiusura dell'esercizio 2019 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 unità nel 2018) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri. La media degli addetti nei dodici mesi del 2019 risulta essere di 6 unità (7 unità nel 2018).

Nel corso dell'esercizio le Società del Gruppo non hanno effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Per l'informativa per settori di attività, con riferimento ai ricavi, ai costi e agli investimenti, si rinvia alle Note esplicative al Bilancio consolidato.

In allegato alla presente Relazione viene fornito il prospetto di raccordo fra il Risultato del periodo ed il Patrimonio Netto di Gruppo con gli analoghi valori della Capogruppo come richiesto dalla Comunicazione della Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006.

INFORMAZIONI SULLA CAPOGRUPPO

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico al 31 dicembre 2019 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente.

	2019	2018	Variazione	Variazione percentuale
Ricavi Operativi	47	273	(226)	-82,78%
Costi per materie prime	-	(52)	52	n.a.
Costi del Personale	(144)	(214)	70	-32,71%
Altri Costi Operativi	(1.103)	(1.704)	601	-35,27%
TOTALE COSTI OPERATIVI	(1.247)	(1.970)	723	-36,70%
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.200)	(1.697)	497	-29,29%
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(402)	(308)	(94)	30,52%
RISULTATO OPERATIVO	(1.602)	(2.005)	403	-20,10%
Oneri finanziari	(70)	(79)	9	-11,39%
Risultato della gestione finanziaria	(70)	(79)	9	-11,39%
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(1.672)	(2.084)	412	-19,77%
Imposte	396	458	(62)	-13,54%
Risultato delle attività continuative	(1.276)	(1.626)	350	-21,53%
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	(1.276)	(1.626)	350	-21,53%

Valori in migliaia di euro

Il Risultato Operativo della Vianini SpA è essenzialmente composto dagli oneri legati alla gestione degli stabilimenti inattivi di proprietà della Società oltre ai costi generali di struttura.

Il Risultato della Gestione Finanziaria è negativo per 70mila euro (negativo per 79mila euro al 31 dicembre 2018).

Il Bilancio separato al 31 dicembre 2019 della Vianini SpA rileva una perdita di 1,3 milioni di euro (perdita di 1,6 milioni di euro del 31 dicembre 2018).

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2019, pari a 84,3 milioni di euro, si decrementa rispetto all'esercizio precedente (87,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018) per effetto principalmente della perdita d'esercizio e della distribuzione del dividendo.

L'Indebitamento Finanziario Netto è il seguente:

	31.12.2019	31.12.2018
Attività finanziarie correnti	109	116
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	4	62
Passività finanziarie correnti	(10.562)	(8.380)
Posizione Finanziaria Netta (Indebitamento Finanziario Netto) *	(10.449)	(8.202)

Valori in migliaia di euro

* Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata nella Comunicazione della Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 che rinvia alla Raccomandazione dell'European Securities and Markets Authority - ESMA (ex CESR) del 10 febbraio 2005 è evidenziata nelle Note esplicative n. 24 al Bilancio d'esercizio cui si rinvia

L'Indebitamento Finanziario Netto al 31 dicembre 2019, pari a 10,4 milioni di euro, risulta in aumento di 2,2 milioni di euro rispetto agli 8,2 milioni registrati al 31 dicembre 2018 per effetto principalmente della distribuzione di dividendi (1,8 milioni di euro) e dell'andamento negativo del flusso di cassa derivante dalle attività operative e di investimento.

ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE

Per quanto riguarda l'andamento della gestione del Gruppo Domus Italia, si fa riferimento alla Relazione sulla Gestione del Gruppo.

RAPPORTI CON IMPRESE CORRELATE

Le informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2019 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 22 del Bilancio d'esercizio.

Si precisa che, le altre operazioni effettuate con "parti correlate" così come definite dal Principio Contabile IAS 24, rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e della connessa attività finanziaria e sono regolate a condizioni di mercato.

CORPORATE GOVERNANCE

Il Consiglio di Amministrazione del 7 marzo 2019 ha confermato anche per il 2019 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società al Dott. Rosario Testa.

Il Consiglio di Amministrazione del 6 maggio 2019 ha preso atto delle dimissioni dalla carica di Consigliere e Presidente di Albino Majore e ha nominato l'Avv. Elena De Simone, precedentemente Amministratore Delegato, Presidente della Società attribuendole le relative deleghe. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di non procedere alla nomina di un nuovo Amministratore Delegato.

L'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D.Lgs. 231/2001 per il triennio 2017-2019 ha proseguito la sua funzione di vigilanza e di continuo aggiornamento del Modello di Organizzazione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del sopra citato decreto.

Per una più completa informativa sul sistema di *Corporate Governance* di Vianini SpA e sull'assetto proprietario, come richiesto dall'Art. 123 bis del Testo Unico della Finanza, si rinvia alla "Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti proprietari", predisposta tenuto conto delle indicazioni e delle raccomandazioni di Borsa Italiana SpA e pubblicata come previsto dall'Art. 89 bis del Regolamento Emittenti e consultabile sul sito internet della società <http://www.vianinisp.com/assemblea-azionisti/2020/>.

ALTRE INFORMAZIONI

Alla data di chiusura dell'esercizio 2019 Vianini Spa contava alle proprie dipendenze 1 sola unità (1 unità nel 2018) con la qualifica di dirigente. La media degli addetti nei dodici mesi del 2019 risulta essere di 1 unità (1 unità nel 2018).

È messa a disposizione presso la sede sociale e sul sito internet della società <http://www.vianinisp.com/assemblea-azionisti/2019>, la Relazione sulla Remunerazione nella quale, come richiesto dall'Art. 123 ter del Testo Unico, sono riportate le informazioni riguardanti la politica adottata dalla Società circa la remunerazione e i compensi corrisposti ai componenti dell'organo di amministrazione e controllo e le informazioni sulle partecipazioni detenute dagli stessi.

La Società non possiede né direttamente né indirettamente azioni proprie e/o della propria controllante e non ha acquisito o ceduto, nel corso dell'esercizio azioni proprie né azioni della propria controllante.

La Società Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi della normativa vigente avendo completa autonomia sulle decisioni prese dal proprio organo amministrativo.

Si informa che Vianini SpA non ha predisposto la Dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del D.Lgs n. 254/16 poiché durante l'esercizio finanziario 2018 non ha superato i parametri indicati all'Art. 2, comma 1 del D.Lgs. 254/2016.

PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto di Variazione del Patrimonio Netto, dal Rendiconto finanziario e dalle relative Note esplicative, nonché i relativi allegati e la relazione sull'andamento della gestione.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 1.275.902.

Il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323 euro corrispondente a 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 18 maggio 2020 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 19 maggio 2020 ai fini della legittimazione al pagamento degli utili e di fissare la data di pagamento del dividendo, al netto della ritenuta di legge in quanto applicabile, a partire dal 20 maggio 2020 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

Roma, 9 marzo 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Elena De Simone

ALLEGATI

PROSPETTO DI RACCORDO TRA RISULTATO DEL PERIODO E PATRIMONIO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E GLI ANALOGHI DATI CONSOLIDATI AL 31.12.2018

	Risultato del periodo	Patrimonio Netto
Risultato e Patrimonio Netto del periodo come riportati nel Bilancio della società controllante	(1.626)	87.354
Effetto del consolidamento delle società controllate	20.109	74.348
Eliminazione dividendi	(13.890)	-
Altre variazioni	(17)	(1)
Attribuzione alle minoranze delle quote di loro competenza	2.705	60.328
RISULTATO E PATRIMONIO NETTO DEL PERIODO COME RIPORTATI NEL BILANCIO CONSOLIDATO	1.871	101.373

Valori in migliaia di euro

PROSPETTO DI RACCORDO TRA RISULTATO DEL PERIODO E PATRIMONIO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E GLI ANALOGHI DATI CONSOLIDATI AL 31.12.2019

	Risultato del periodo	Patrimonio Netto
Risultato e Patrimonio Netto del periodo come riportati nel Bilancio della società controllante	(1.276)	84.272
Effetto del consolidamento delle società controllate	3.610	24.979
Eliminazione dividendi	-	-
Altre variazioni	(12)	(98)
Attribuzione alle minoranze delle quote di loro competenza	-	-
RISULTATO E PATRIMONIO NETTO DEL PERIODO COME RIPORTATI NEL BILANCIO CONSOLIDATO	2.322	109.153

Valori in migliaia di euro



VIANINI

**BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO VIANINI
AL 31 DICEMBRE 2019**

GRUPPO VIANINI

SITUAZIONE

PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITÀ	Note	31.12.2019	31.12.2018 *
Attività immateriali a vita definita	1	18	37
Immobili, impianti e macchinari	2	2.055	1.623
Investimenti immobiliari	3	276.420	276.860
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	4	-	8
Partecipazioni e titoli non correnti	5	1	1
Attività finanziarie non correnti	6	3	3
Imposte differite attive	7	3.014	5.055
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		281.511	283.587
Rimanenze	8	3.224	120.802
Crediti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	9	7.400 5.431	8.000 5.650
Attività finanziarie correnti	10	1	1
Attività per imposte correnti	7	545	1.174
Altre attività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	11	3.011 2.724	3.558 3.162
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	12	7.278	6.397
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		21.459	139.932
TOTALE ATTIVITÀ		302.970	423.519

Valori in migliaia di euro

* Il Gruppo ha adottato l'IFRS 16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate

GRUPPO VIANINI

SITUAZIONE

PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	Note	31.12.2019	31.12.2018 *
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		76.726	69.397
Utile/(Perdita) d'esercizio di Gruppo		2.322	1.871
Patrimonio Netto del Gruppo		109.153	101.373
Riserve		-	57.623
Utile/(Perdita) d'esercizio di Terzi		-	2.705
Patrimonio Netto di azionisti Terzi		-	60.328
TOTALE PATRIMONIO NETTO	13	109.153	161.701
Benefici ai dipendenti	14	61	41
Passività finanziarie non correnti	15	160.524	205.045
Fondi non correnti	16	1.319	1.963
Imposte differite passive	7	8.781	8.561
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		170.685	215.610
Fondi correnti	16	1.210	860
Debiti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	17	2.862 2.035	1.484 509
Passività finanziarie correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	15	15.853 1.161	40.137 26.321
Debiti per imposte correnti	7	577	533
Altre passività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	18	2.630 15	3.194 741
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		23.132	46.208
TOTALE PASSIVITÀ		193.817	261.818
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ		302.970	423.519

Valori in migliaia di euro

* Il Gruppo ha adottato l'IFRS 16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate

GRUPPO VIANINI

CONTO ECONOMICO

CONSOLIDATO

	Note	2019	2018 *
Ricavi derivanti da contratto <i>di cui verso parti correlate</i>		13.320 5.185	14.473 4.971
Variazione rimanenze		(1.745)	(2.855)
Altri ricavi <i>di cui verso parti correlate</i>		906 72	7.712 172
TOTALE RICAVI OPERATIVI	19	12.481	19.330
Costi per materie prime	20	(3)	(738)
Costi del Personale	14	(381)	(452)
Altri Costi Operativi <i>di cui verso parti correlate</i>	20	(4.209) (306)	(5.397) (4.065)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(4.593)	(6.587)
MARGINE OPERATIVO LORDO		7.888	12.743
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	21	(1.329)	(509)
RISULTATO OPERATIVO		6.559	12.234
Proventi finanziari		4.015	1
Oneri finanziari <i>di cui verso parti correlate</i>		(6.445) (170)	(5.854) (181)
Risultato Netto della gestione finanziaria	22	(2.430)	(5.853)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		4.129	6.381
Imposte	7	(1.720)	(2.054)
RISULTATO DELLE ATTIVITÀ CONTINUATIVE		2.409	4.327
Risultato delle attività operative cessate <i>di cui verso parti correlate</i>	24	(87) (125)	249 (145)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		2.322	4.576
Soci controllanti		2.322	1.871
Interessenze di pertinenza di Terzi		-	2.705
Utile/(Perdita) base e diluito per azione	23	0,077	0,062
Utile/(Perdita) base e diluito per azione delle attività continuative		0,080	0,054
Utile/(Perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate		(0,003)	0,008

Valori in migliaia di euro

* Il Gruppo ha adottato l'IFRS 16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.

Ai sensi del principio contabile IFRS 5, ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2018 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio

GRUPPO VIANINI

CONTO ECONOMICO

COMPLESSIVO CONSOLIDATO

	Note	2019	2018 *
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico		2.322	4.576
Altre componenti del Conto Economico Complessivo:			
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'Utile/(Perdita) dell'esercizio			
<i>Fair value</i> strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale		(458)	(588)
Componenti che non saranno mai riclassificate nell'Utile/(Perdita) dell'esercizio			
Effetto Utile/(Perdita) attuariali dei piani a benefici definiti al netto dell'effetto fiscale	15	-	5
TOTALE ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(458)	(583)
UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO RILEVATO NELL'ESERCIZIO		1.864	3.993
<i>Attribuibili a:</i>			
- Soci della controllante		1.864	1.530
<i>di cui utile da attività continuative</i>		<i>1.951</i>	<i>1.281</i>
<i>di cui utile da attività cedute o cessate</i>		<i>(87)</i>	<i>249</i>
- Interessenze di pertinenza di terzi		-	2.463

Valori in migliaia di euro

* Il Gruppo ha adottato l'IFRS 16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.

Ai sensi del principio contabile IFRS 5, ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2018 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio

GRUPPO VIANINI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO 2018

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Terzi	Totale Patrimonio Netto*
Saldo al 1° gennaio 2018	30.105	4.264	38.255	27.153	1.882	101.659	61.015	162.674
Operazioni con gli azionisti								
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	1.882	(1.882)	-	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806)	-	(1.806)	(3.150)	(4.956)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	76	(1.882)	(1.806)	(3.150)	(4.956)
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	5	-	5	-	5
Variazione riserva <i>fair value</i> derivati	-	-	-	(346)	-	(346)	(242)	(588)
Risultato del periodo	-	-	-	-	1.871	1.871	2.705	4.576
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(341)	1.871	1.530	2.463	3.993
Altre variazioni	-	-	-	(10)	-	(10)	-	(10)
Saldo al 31 dicembre 2018	30.105	4.264	38.255	26.878	1.871	101.373	60.328	161.701

segue

* Il Gruppo ha adottato l'IFRS 16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate

GRUPPO VIANINI

segue da pagina precedente

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO 2019

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Gruppo	Totale Patrimonio Netto di Terzi	Totale Patrimonio Netto*
Saldo al 1° gennaio 2019	30.105	4.264	38.255	26.878	1.871	101.373	60.328	161.701
Operazioni con gli azionisti								
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	1.871	(1.871)	-	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806)	-	(1.806)	-	(1.806)
Variazione perimetro di consolidamento	-	-	-	7.722	-	7.722	(60.328)	(52.606)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	7.787	(1.871)	5.916	(60.328)	(54.412)
Variazione riserva fair value derivati	-	-	-	(458)	-	(458)	-	(458)
Risultato del periodo	-	-	-	-	2.322	2.322	-	2.322
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(458)	2.322	1.864	-	1.864
Saldo al 31 dicembre 2019	30.105	4.264	38.255	34.207	2.322	109.153	-	109.153

Valori in migliaia di euro

* Il Gruppo ha adottato l'IFRS 16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate

GRUPPO VIANINI

RENDICONTO FINANZIARIO

CONSOLIDATO

	31.12.2019	31.12.2018 *
DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE	6.397	10.174
Utile/(Perdita) dell'esercizio	2.322	4.576
Ammortamenti	151	79
(Rivalutazioni)/Svalutazioni	828	370
(Rivalutazione) Investimenti immobiliari	(104)	(6.607)
Risultato della Gestione Finanziaria	2.430	6.094
(Plusvalenze)/Minusvalenze da Alienazioni	42	1
Imposte	1.720	2.154
Variazione fondi per benefici ai dipendenti	21	(22)
Variazione fondi non correnti/correnti	(296)	(709)
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE	7.114	5.936
(Incremento)/Decremento rimanenze	14.096	13.717
(Incremento)/Decremento crediti commerciali	(227)	(638)
Incremento/(Decremento) debiti commerciali	(237)	(3.783)
Variazione altre attività e passività non correnti/correnti	(143)	592
Variazioni imposte correnti e differite	620	454
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	21.223	16.278
Interessi incassati	-	1
Interessi pagati	(6.441)	(5.180)
Imposte pagate	-	(248)

segue

* Il Gruppo ha adottato l'IFRS 16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.

Con riferimento alle variazioni dei flussi di cassa relative alle attività operative cessate, si veda quanto riportato alla Nota n. 24

GRUPPO VIANINI

RENDICONTO FINANZIARIO

CONSOLIDATO

<i>segue da pagina precedente</i>	31.12.2019	31.12.2018 *
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ OPERATIVE	14.782	10.851
Investimenti in attività immateriali	(6)	-
Investimenti in attività materiali	(447)	(247)
Realizzo vendita attività materiali	501	548
Variazioni attività finanziarie non correnti	-	17
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	48	318
Variazioni passività finanziarie non correnti	(14.275)	(12.365)
Variazioni passività finanziarie correnti	2.132	2.375
Dividendi distribuiti	(1.806)	(4.956)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ FINANZIARIE	(13.949)	(14.946)
D) DIFFERENZE CAMBIO DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI	-	-
Variazione netta delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti	881	(3.777)
DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	7.278	6.397

Valori in migliaia di euro

* Il Gruppo ha adottato l'IFRS 16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.

Con riferimento alle variazioni dei flussi di cassa relative alle attività operative cessate, si veda quanto riportato alla Nota n. 24



VIANINI

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO
AL 31 DICEMBRE 2019**

INFORMAZIONI GENERALI

Il Gruppo Vianini opera principalmente nel settore immobiliare con un portafoglio di unità abitative site in Roma prevalentemente destinate alla locazione.

La Vianini SpA (la Capogruppo) è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via Montello 10, con durata fino al 31 dicembre 2100.

Alla data della presente relazione, l'azionista in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 31 dicembre 2019 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 è:

Francesco Gaetano Caltagirone 24.299.169 azioni (80,48%)

La predetta partecipazione è detenuta:

- direttamente 52.000 azioni (0,173%);
- indirettamente tramite le società:
 - Caltagirone SpA: 16.299.374 azioni (54,141%)
 - Capitolium Srl: 7.877.795 azioni (26,166%)

Il presente Bilancio consolidato del Gruppo Vianini è stato autorizzato alla pubblicazione dagli Amministratori in data 9 marzo 2020.

Alla data di predisposizione del presente bilancio, la controllante ultima è la FGC SpA, per effetto delle azioni detenute tramite proprie controllate.

CONFORMITÀ AI PRINCIPI CONTABILI IFRS/IAS

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, redatto sul presupposto della continuità aziendale della Capogruppo e delle imprese controllate, è stato predisposto ai sensi degli Artt. 2 e 3 del D.Lgs. 38/2005 ed in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data di bilancio, nonché ai precedenti International Accounting Standard (IAS). Per semplicità l'insieme di tutti i principi e delle interpretazioni è di seguito definito con "IFRS". Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto delle disposizioni dell'Articolo 9 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005 n. 38, delle disposizioni del Codice Civile, delle Delibere della Consob n. 15519 ("Disposizioni in materia di schemi di bilancio da emanare in attuazione dell'Art. 9, comma 3, del decreto legislativo n. 38/2005") e n. 15520 ("Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante norme di attuazione del decreto legislativo n. 58/1998") entrambe del 27 luglio 2006, nonché della Comunicazione della Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 ("Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'Art. 116 del TUF").

BASE DI PRESENTAZIONE

CRITERI DI PRESENTAZIONE

Il Bilancio consolidato è costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalle relative Note esplicative.

Relativamente alla presentazione di tali schemi il Gruppo ha operato le seguenti scelte:

- la Situazione Patrimoniale-Finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- il Conto Economico è classificato in base alla natura dei costi;

- il Conto Economico Complessivo, partendo dal risultato di esercizio, espone l'effetto degli utili e delle perdite rilevati direttamente a Patrimonio Netto;
- il Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto è presentato in base al metodo delle variazioni di patrimonio;
- il Rendiconto Finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Il criterio generale adottato è il costo storico ad eccezione delle voci di bilancio rilevate e misurate al *fair value* in base a specifici IFRS come descritto nei criteri di valutazione esposti di seguito.

Si precisa, inoltre, che con il termine "corrente" s'intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per "non corrente" i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel "*Framework for the preparation and presentation of financial statements*" e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 19.

Si ricorda che la Consob con Delibera n. 15519 del 27 luglio 2006 ha richiesto che nei citati prospetti di bilancio vengano evidenziate, qualora di importo significativo, sotto-voci aggiuntive a quelle già specificatamente richieste dallo IAS 1 e negli altri principi internazionali al fine di evidenziare distintamente dalle voci di riferimento gli ammontari delle posizioni e delle transazioni con parti correlate, nonché relativamente al Conto Economico, i componenti positivi o negativi di reddito derivanti da operazioni non ricorrenti o inusuali.

Le attività e passività sono esposte separatamente e senza operare compensazioni.

Il Bilancio consolidato è presentato in migliaia di euro e tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, tranne quando diversamente indicato.

I principi e criteri contabili applicati nel presente Bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del Bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2018, ad eccezione di quanto riportato in seguito.

È presentato inoltre il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 della Capogruppo Vianini SpA, predisposto secondo gli IFRS come sopra definiti.

PRINCIPI CONTABILI E INTERPRETAZIONE APPLICABILI E DI PROSSIMA APPLICAZIONE

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo

A partire dal 1° gennaio 2019, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- IFRS 16 - "*Leases*", la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986. L'IFRS 16 sostituisce il principio IAS 17 "*Leases*", nonché le interpretazioni IFRIC 4 - "Determinare se un accordo contiene un *leasing*", SIC 15 - "*Leasing* operativo - Incentivi" e SIC 27 - "La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del *leasing*". Il principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sul controllo per distinguere i contratti di *lease* dai contratti per la fornitura di servizi. In particolare, per determinare se un contratto rappresenti o meno un *leasing*, l'IFRS 16 richiede di verificare se il locatario abbia o meno il diritto di controllare l'utilizzo di una determinata attività per un determinato periodo di tempo. Il principio si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente e in tema di rilevazione contabile prevede un unico modello di rilevazione per il locatario (*lessee*) richiedendo, quale regola generale, la rilevazione tra le attività del diritto d'utilizzo del bene (*right-of-use asset*) e al passivo patrimoniale la passività finanziaria (*lease liability*), che rappresenta l'obbligazione a pagare la quota capitale dei canoni

di *leasing*. Non sono, invece, particolarmente rilevanti le modifiche introdotte dal nuovo principio contabile con riferimento al bilancio del locatore (*lessor*). Per una dettagliata descrizione di quanto previsto dal Principio si rimanda a quanto descritto in apposito paragrafo dei principi contabili applicati. Con riferimento agli impatti derivanti dalla prima applicazione, invece, si rimanda alla Nota n. 2 nel prosieguo delle presenti Note esplicative.

IFRS 16 **Prima applicazione dell'IFRS 16**

Il Gruppo Vianini ha applicato l'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019; in tale contesto, è stata condotta un'analisi dettagliata per verificare gli impatti derivanti dall'introduzione di tale nuovo principio. L'approccio di transizione adottato è il "*Modified Retrospective*", che ha comportato la rilevazione del diritto di utilizzo alla data dell'applicazione iniziale con importo pari alla passività del *leasing*.

Definizione di *leasing*

In precedenza il Gruppo stabiliva all'inizio del contratto se il contratto era, o conteneva, un *leasing* secondo l'IFRIC 4. In conformità all'IFRS 16, il Gruppo valuta se il contratto è o contiene un *leasing* sulla base della definizione di *leasing* riportata all'interno del principio.

Alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 16, il Gruppo ha deciso di adottare l'espedito pratico che consente di non riesaminare quali operazioni costituiscono un *leasing*. L'IFRS 16 è stato applicato solo ai contratti che erano stati individuati in precedenza come *leasing*. I contratti che non erano stati identificati come *leasing* applicando lo IAS 17 e l'IFRIC 4 non sono stati valutati nuovamente al fine di stabilire se fossero un *leasing*. Pertanto, la definizione di *leasing* contenuta nell'IFRS 16 è stata applicata solo ai contratti sottoscritti o modificati il 1° gennaio 2019 o in data successiva.

Modello contabile per il locatario

In qualità di locatario, in precedenza il Gruppo classificava i *leasing* come operativi o finanziari valutando se il *leasing* trasferiva sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. Secondo l'IFRS 16, il Gruppo rileva nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria le attività per il diritto di utilizzo e le passività del *leasing* per la maggior parte dei *leasing*.

Il Gruppo ha deciso di applicare le esenzioni alla rilevazione dei *leasing* di breve termine (inferiore a un anno - *short term lease*) e ai *leasing* di beni di modico valore (*low value lease*), ovvero quelli in cui il bene, quando nuovo, oppure il valore complessivo del contratto, siano pari o inferiori a 5.000 dollari. Per queste tipologie di contratto la società rileva i pagamenti dovuti come costo con un criterio a quote costanti, o con un altro criterio sistematico, se maggiormente rappresentativo. In caso di *leasing* di breve durata, lo stesso viene considerato quale nuovo *leasing* in caso di modifiche contrattuali o variazioni della durata.

Con riferimento ai *leasing* classificati come operativi in base allo IAS 17, alla data di applicazione iniziale, le passività del *leasing* sono state determinate per un importo pari al valore attuale dei pagamenti residui dovuti per i *leasing*, attualizzati utilizzando il tasso di finanziamento marginale del Gruppo al 1° gennaio 2019. Le attività per il diritto di utilizzo sono state valutate ad un importo pari alla passività del *leasing*, rettificato dell'importo degli eventuali pagamenti anticipati o accumulati dovuti per il *leasing*.

Inoltre, il Gruppo ha utilizzato i seguenti principali espedienti pratici per applicare l'IFRS 16 ai *leasing* classificati in precedenza come operativi secondo lo IAS 17:

- ha applicato un unico tasso di attualizzazione ad un portafoglio di *leasing* con caratteristiche simili;
- ha applicato l'esenzione dalla rilevazione delle attività per il diritto di utilizzo e delle passività del *leasing* ai contratti la cui durata è inferiore a 12 mesi;
- ha escluso i costi diretti iniziali dalla valutazione dell'attività per il diritto di utilizzo alla data dell'applicazione iniziale;
- si è basato sulle esperienze acquisite alla data di applicazione iniziale del principio per determinare la durata del *leasing* contenente opzioni di proroga o di risoluzione.

Relativamente agli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16, si segnala un incremento delle attività per il diritto di utilizzo (*right-of-use*) pari a 70mila euro ed un corrispondente effetto negativo sull'Indebitamento Finanziario Netto pari a 70mila euro. In fase di valutazione delle passività del *leasing*, il Gruppo ha attualizzato i pagamenti dovuti per il *leasing* utilizzando il tasso di finanziamento marginale al 1° gennaio 2019. La media ponderata del tasso applicato è pari all'1%.

- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 14 marzo 2019 con il Regolamento n. 412. Le modifiche introdotte, che si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente e rientranti nell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali, riguardano i seguenti principi: (i) IFRS 3 - *Business Combinations* e IFRS 11 - *Joint Arrangements*: lo IASB ha chiarito come contabilizzare l'incremento di interessenza in una *joint operation* che rispetta la definizione di *business*; (ii) IAS 12 - *Income Taxes*: lo IASB ha chiarito che gli effetti fiscali correlati al pagamento di dividendi (inclusi i pagamenti relativi a strumenti finanziari classificati nel Patrimonio Netto) sono rilevati in modo coerente con le transazioni o gli eventi sottostanti che hanno generato gli importi oggetto di distribuzione (es. rilevazione nel prospetto dell'utile/(perdita), ad OCI o nel Patrimonio Netto); (iii) IAS 23 - *Borrowing Costs*: lo IASB ha chiarito che i *general borrowing* per il calcolo degli oneri finanziari da capitalizzare sui *qualifying assets* non includono i *borrowings* che sono relativi specificatamente ai *qualifying asset* in fase di costruzione o sviluppo. Nel momento in cui tali *qualifying asset* sono disponibili per l'uso, i relativi *borrowings* sono considerati *general borrowing* ai fini dello IAS 23.
- Modifiche allo IAS 19 - *Employee Benefits*. Il documento “*Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 13 marzo 2019 con il Regolamento n. 402, chiarisce alcuni aspetti contabili relativi a modifiche, riduzioni o estinzioni di un piano a benefici definiti. Le modifiche si applicano per modifiche di piani, riduzioni o transazioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2019 o la data in cui vengono applicate per la prima volta.
- Modifiche allo IAS 28 - *Investments in associates and joint venture*. Il documento “*Long-term interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*”, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta l'8 febbraio 2019 con il Regolamento n. 237, ha l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti nei casi in cui le società finanziano società collegate e *joint venture* con azioni privilegiate o mediante finanziamenti per i quali non è previsto il rimborso nel prevedibile futuro (“*Long-Term Interests*” o “*LTI*”). In particolare, l'emendamento chiarisce che tali tipologie di crediti, sebbene rappresentino un'estensione dell'investimento netto in tali partecipate a cui si applica

lo IAS 28, sono comunque soggette alle disposizioni in materia di riduzione di valore (“*impairment*”) dell’IFRS 9. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente.

- IFRIC 23 - *Uncertainty over Income Tax Treatments*, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta in data 23 ottobre 2018 con il Regolamento n. 1595, che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. L’IFRIC 23 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente.
- Modifiche all’IFRS 9 - *Financial Instruments*. Il documento “*Prepayment features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*”, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta il 22 marzo 2018 con il Regolamento n. 498, ha l’obiettivo di modificare i requisiti dell’IFRS 9 con riferimento alle seguenti due fattispecie: (i) le attività finanziarie che contengono opzioni di pagamento anticipato mediante compensazione negativa possono ora essere valutate al costo ammortizzato o al *fair value* tramite le altre componenti di Conto Economico Complessivo (FVOCI) se soddisfano gli altri requisiti rilevanti dell’IFRS 9; (ii) vengono introdotti nuovi criteri di contabilizzazione nel caso di modifiche non sostanziali che non comportano una *derecognition* in caso di modifiche o scambio di passività finanziarie a tasso fisso. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente.

Ad eccezione di quanto già in precedenza commentato con riferimento all’IFRS 16, l’adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2019 non ha comportato effettivi significativi.

Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2019 e non adottati anticipatamente dal Gruppo

- In data 29 marzo 2018 lo IASB ha pubblicato la versione rivista del *Conceptual Framework for Financial Reporting*. Le principali modifiche rispetto alla versione del 2010 riguardano un nuovo capitolo in tema di valutazione, migliori definizioni e *guidance*, in particolare con riferimento alla definizione di passività, e chiarimenti di importanti concetti, come *stewardship*, prudenza e incertezza nelle valutazioni. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2020. L’omologazione da parte dell’UE è avvenuta il 6 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2075.
- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material*” con l’obiettivo di affinare e di allineare la definizione di “*Material*” presente in alcuni IFRS, in modo che la stessa sia anche coerente con il nuovo *Conceptual Framework for Financial Reporting* approvato a marzo 2018 ed omologato dall’UE in data 6 dicembre 2019. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2020. L’omologazione da parte dell’UE è avvenuta il 10 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2014.
- In data 26 settembre 2019 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest rate benchmark reform*”. L’obiettivo del documento è quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull’ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39

o all'IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio; pertanto, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 e all'IFRS 7, introducendo delle deroghe temporanee all'applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (*hedge accounting*) dell'IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n. 34.

Alla data di approvazione del presente Bilancio consolidato, sono in corso da parte del Gruppo le analisi al fine di verificare l'esistenza di eventuali impatti derivanti dall'applicazione di tali nuovi principi contabili ed interpretazioni.

Principi contabili e interpretazioni di prossima applicazione

Alla data di approvazione del presente Bilancio consolidato, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione Europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, alcuni ancora in fase di consultazione, tra i quali si segnala quanto segue:

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 17 - *Insurance Contracts*, che sostituisce l'attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. Nel mese di giugno 2019, lo IASB ha pubblicato un *exposure draft* che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2022. Alla data di riferimento del presente bilancio le modifiche all'IFRS 17 non sono state ancora approvate dallo IASB in via definitiva.
- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 3. Il documento "*Amendment to IFRS 3 Business Combinations*" ha introdotto una definizione di *business* molto più restrittiva rispetto a quella contenuta nell'attuale versione dell'IFRS 3, nonché un percorso logico da seguire per verificare se una transazione è configurabile come una "*business combination*" o una semplice acquisizione di un *asset*. L'emendamento dovrà essere applicato alle acquisizioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2020.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 1. Il documento "*Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1)*" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022. È consentita l'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria del Gruppo sono in corso di approfondimento e valutazione.

**AREA DI CONSOLIDAMENTO
SOCIETÀ CONTROLLATE**

L'area di consolidamento include la Capogruppo Vianini SpA e tutte le società controllate direttamente e indirettamente dalla stessa (di seguito anche il "Gruppo").
L'elenco delle società controllate incluse nell'area di consolidamento è il seguente:

	Sede	2019	2018
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Ind 2004 Srl	Italia	99,99%	99,99%
Vianini Energia Srl	Italia	100%	100%
Domus Italia SpA	Italia	100%	100%
Domus Italia 2 Srl	Italia	-	55%
Domus Roma 15 Srl *	Italia	100%	55%

* detenuta tramite Domus Italia SpA

La variazione nell'area di consolidamento è dovuta alle seguenti due operazioni straordinarie del Gruppo Domus:

- fusione inversa di Domus Italia 2 Srl in Domus Roma 15 Srl. Tale operazione, perfezionatasi in data 24 luglio 2019, non ha avuto effetti sul Bilancio consolidato, trattandosi di un'operazione tra società sotto comune controllo;
- scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, del ramo d'azienda di Domus Roma 15 Srl, costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili. Per ulteriori informazioni relative a tale operazione, si veda quanto riportato all'interno del paragrafo "Eventi e operazioni significativi e non ricorrenti".

PROCEDURE DI CONSOLIDAMENTO

Le società controllate sono consolidate secondo il metodo integrale. I criteri adottati per il consolidamento integrale sono i seguenti:

- le attività e le passività, gli oneri e i proventi delle entità consolidate integralmente sono assunti linea per linea, attribuendo ai soci di minoranza, ove applicabile, la quota di Patrimonio Netto e del Risultato Netto del periodo di loro spettanza; tali quote sono evidenziate separatamente nell'ambito del Patrimonio Netto e del Conto Economico Complessivo Consolidato;
- le transazioni e i saldi infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati verso terzi derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono eliminati al netto del relativo effetto fiscale, se significativo. Le perdite non realizzate non sono eliminate, qualora la transazione fornisca evidenza di una riduzione di valore dell'attività trasferita;
- gli utili o le perdite derivanti dalle cessioni di quote di società consolidate sono imputati a Patrimonio Netto di Gruppo come transazioni con gli azionisti per l'ammontare corrispondente alla differenza fra il prezzo di vendita e la corrispondente frazione del Patrimonio Netto consolidato ceduta. Nel caso in cui la cessione determini perdita del controllo e quindi il deconsolidamento della partecipazione, la differenza tra il prezzo di vendita e la corrispondente quota di Patrimonio Netto consolidato ceduta deve essere rilevata come utile o perdita al Conto Economico.

SOCIETÀ CONTROLLATE

Per società controllate si intendono tutte le società su cui il Gruppo è esposto a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con le stesse e nel contempo ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tali entità. Nel valutare l'esistenza del controllo si prendono in considerazione anche i diritti di voto potenziali.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere.

I bilanci oggetto di consolidamento sono redatti al 31 dicembre, data di riferimento del Bilancio consolidato, e sono generalmente quelli appositamente predisposti e approvati dagli Organi Amministrativi delle singole società, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo.

Non sono incluse nel Bilancio consolidato le controllate inattive o che generano un volume di affari non significativo, in quanto la loro incidenza sui valori del Bilancio consolidato del Gruppo non è rilevante. Le società controllate escluse dall'area di consolidamento sono valutate al costo ridotto per perdite di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nel futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

SOCIETÀ COLLEGATE

Le società collegate sono le imprese nelle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole, che si presume sussistere quando la partecipazione è compresa tra il 20% e il 50% dei diritti di voto. Le entità soggette a controllo congiunto (*joint venture*) sono caratterizzate dalla presenza di un accordo contrattuale in base al quale le decisioni concernenti le attività rilevanti a questo correlate richiedono il consenso unanime dei partecipanti all'accordo.

Le partecipazioni in società collegate e le entità soggette a controllo congiunto sono valutate con il metodo del Patrimonio Netto e sono inizialmente iscritte al costo.

Il metodo del Patrimonio Netto è di seguito descritto:

- il valore contabile di tali partecipazioni risulta allineato al Patrimonio Netto e comprende l'iscrizione dei maggiori valori attribuiti alle attività e alle passività e dell'eventuale avviamento individuati al momento dell'acquisizione;
- gli utili o le perdite di pertinenza del Gruppo sono contabilizzati dalla data in cui l'influenza notevole o il controllo congiunto ha avuto inizio e fino alla data in cui l'influenza notevole o il controllo congiunto cessa; nel caso in cui, per effetto delle perdite, la società valutata con il metodo in oggetto evidenzia un Patrimonio Netto negativo, il valore di carico della partecipazione è annullato e l'eventuale eccedenza di pertinenza del Gruppo, laddove quest'ultimo si sia impegnato ad adempiere a obbligazioni legali o implicite dell'impresa partecipata, o comunque a coprirne le perdite, è rilevata in un apposito fondo; le variazioni patrimoniali delle società valutate con il metodo del Patrimonio Netto non rappresentate dal risultato di Conto Economico sono contabilizzate direttamente a rettifica delle riserve di Patrimonio Netto;
- gli utili e le perdite significative non realizzati generati su operazioni poste in essere tra la Capogruppo/società controllate e la partecipata valutata con il metodo del Patrimonio Netto sono eliminati in funzione del valore della quota di partecipazione del Gruppo nella partecipata stessa; le perdite non realizzate sono eliminate, a eccezione del caso in cui esse siano rappresentative di riduzione di valore.

L'elenco delle collegate è fornito in allegato.

ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA UTILE DEFINITA

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, chiaramente identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri.

Tali elementi sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all'uso. Per ciascuna attività immateriale al momento di prima rilevazione viene determinata la vita utile; nel caso in cui, sulla base di un'analisi di tutti i fattori rilevanti, non è prevedibile un limite al periodo in cui ci si attende che si genereranno flussi di cassa in entrata per il Gruppo l'attività immateriale viene considerata a vita utile indefinita. La stima della vita utile è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della vita utile. Nell'esercizio in cui l'attività immateriale diviene disponibile per l'uso l'ammortamento è determinato tenendo conto del momento effettivo in cui la condizione si manifesta.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività immateriale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

Gli immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili e necessari alla messa in funzione del bene per l'uso per cui è stato acquistato, incrementato, in presenza di obbligazioni attuali, del valore attuale del costo stimato per lo smantellamento e la rimozione dell'attività.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene, sono capitalizzati come parte del costo del bene stesso fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso previsto o la vendita.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al Conto Economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività applicando il criterio del *component approach*.

Gli immobili, impianti e macchinari sono esposti al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate in base alle modalità descritte nel seguito. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

La vita utile stimata dei principali immobili, impianti e macchinari è la seguente:

	Vita utile dell'attività materiale
Fabbricati destinati all'industria	25 anni
Impianti antinquinamento	7 anni
Impianti specifici	6 anni
Attrezzature	4 anni
Mobili e macchine d'ufficio	8 anni
Autoveicoli da trasporto	5 anni
Macchine elettroniche	5 anni

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del *component approach*.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività materiale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione ed il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli immobili posseduti al fine di conseguire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambe le motivazioni (diversi da quelli destinati all'uso nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale e da quelli destinati alla vendita, nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale) sono valutati al *fair value* e non assoggettati ad ammortamento; le variazioni di valore sono imputate a Conto Economico.

Il *fair value* viene determinato sulla base delle seguenti metodologie in funzione della tipologia dell'investimento:

- *market value approach*, ossia sulla base dell'analisi di un campione di transazioni di vendita recenti di proprietà immobiliari identiche, localizzate in prossimità di quelle oggetto della valutazione. Il valore così determinato viene poi rettificato per tener conto delle peculiarità dell'immobile o del terreno (livello 2);
- proiezione dei flussi finanziari attualizzati basati su stime attendibili di flussi finanziari futuri supportate da canoni di locazione e/o di altri contratti esistenti (livello 3).

PERDITE DI VALORE

Periodicamente viene verificata l'esistenza di eventi o cambiamenti di situazione che indichino che il valore di carico degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali a vita definita non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo si procede alla determinazione del loro valore recuperabile e, nel caso in cui il valore netto contabile ecceda il valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali è rappresentato dal maggiore tra il valore corrente al netto dei costi di dismissione e il loro valore d'uso. Il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'attività o, per le attività che non generano autonomamente flussi finanziari ampiamente indipendenti, dall'insieme di attività che compongono l'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene (*cash generating unit*).

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività.

Una riduzione di valore è riconosciuta nel Conto Economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa *cash generating unit* a cui essa è allocata, è superiore al valore recuperabile: le perdite di valore di *cash generating unit* sono dapprima imputate a riduzione dell'avviamento allocato alla *cash generating unit*, quindi alle altre attività, in proporzione al relativo valore contabile. Qualora vengano meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata su beni materiali ed immateriali diversi da avviamento, il valore contabile dell'attività viene ripristinato con imputazione a Conto Economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attivo in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal *test* sia superiore al valore dell'attività oggetto del *test* allocato alla *cash generating unit* cui la stessa appartiene, l'ammontare residuo è allocato alle attività incluse nella *cash generating unit* in proporzione del loro valore di carico.

Tale allocazione ha come limite minimo l'ammontare più alto tra:

- il relativo *fair value* dell'attività al netto dei costi di dismissione;
- il relativo valore in uso, come sopra definito;
- zero.

Le perdite di valore sono contabilizzate nel Conto Economico nell'apposita voce relativa alle svalutazioni.

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Le partecipazioni in imprese diverse da quelle controllate, collegate e *joint venture*, per cui si rimanda all'area di consolidamento (generalmente con una percentuale di possesso inferiore al 20%) sono iscritte, al momento dell'acquisto, nella voce "Partecipazioni e titoli non correnti" inizialmente al costo, rilevato alla data di effettuazione dell'operazione, in quanto rappresentativo del *fair value*, comprensivo dei costi di transazione direttamente attribuibili alla relativa transazione.

Successivamente alla contabilizzazione iniziale, tali partecipazioni sono valutate al *fair value* con imputazione degli effetti nel Conto Economico in ossequio all'IFRS 9.

Se tali partecipazioni, non di controllo né di collegamento, che non siano quotate in un mercato attivo e per le quali l'impiego di un opportuno modello di valutazione non risulti attendibile sono valutate, comunque, al costo.

Nel caso di partecipazioni valutate al costo, si procede ad una svalutazione con impatto al Conto Economico laddove siano individuate perdite durevoli di valore. Qualora vengano meno le cause che hanno indotto la svalutazione è necessario ripristinare il valore fino alla concorrenza, al massimo, del costo originario. Tale ripristino viene iscritto a Conto Economico.

RIMANENZE

Le rimanenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo ed il valore netto di presumibile realizzo.

I prodotti finiti rappresentati da immobili e da aree edificabili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Per le altre rimanenze, il costo d'acquisto viene determinato con il metodo del FIFO ed include gli oneri accessori di competenza. Al fine di determinare il valore netto di presumibile realizzo, il valore di eventuali rimanenze obsolete o di lento rigiro viene svalutato in relazione alla previsione di utilizzo/realizzo netto futuro, mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo a riduzione del valore delle rimanenze stesse.

LEASING

LOCATARIO

Individuazione del *leasing*

Alla data di inizio del contratto (*inception date*, anteriore tra quella di stipula del contratto e quella in cui le parti si impegnano a rispettare i termini contrattuali), e successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società verifica se lo stesso contiene o rappresenta un *leasing*. In particolare, un contratto contiene o rappresenta un *leasing* se trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un bene identificato, per un periodo di tempo stabilito, in cambio di un corrispettivo. Per valutare se un contratto contiene o rappresenta un *leasing* la società:

- valuta se, rispetto all'attività identificata, detiene il diritto di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici connessi con il suo utilizzo lungo tutto il periodo di utilizzo;
- verifica se il contratto si riferisce all'utilizzo di una attività specificata, esplicitamente o implicitamente, fisicamente distinta o rappresentante sostanzialmente tutta la capacità di un'attività fisicamente distinta. Se il fornitore ha il diritto sostanziale di sostituzione, l'attività non è identificata;
- verifica se ha il diritto di dirigere l'utilizzo dell'attività. La società ritiene di godere di questo diritto quando ha i diritti per assumere le decisioni che sono le più rilevanti per cambiare la modalità e la finalità di utilizzo dell'attività stessa.

Per i contratti contenenti più componenti, di natura *leasing* e non *leasing*, e quindi rientranti sotto altri principi contabili, occorre separare le singole componenti alle quali applicare i rispettivi principi contabili.

La durata del *leasing* inizia quando il locatore mette il bene a disposizione del locatario (*commencement date*) ed è determinata considerando il periodo non annullabile del contratto, cioè il periodo durante il quale le parti hanno dei diritti e degli obblighi legalmente esecutivi (*enforceable*) e include anche i *rent-free period*. A tale durata si aggiunge:

- il periodo coperto da un'opzione di rinnovo del contratto ("opzione di proroga" o *renewal option*), quando la società è ragionevolmente certa di esercitare tale opzione;
- i periodi successivi alla data di risoluzione ("opzione di risoluzione" o *termination option*), quando la società è ragionevolmente certa di non esercitare tale opzione.

Le opzioni di risoluzione detenute solo dal locatore non sono considerate.

La ragionevole certezza di esercitare o meno un'opzione di proroga o risoluzione prevista dal contratto è verificata dalla società alla data di decorrenza, considerando tutti i fatti e le circostanze

che generano un incentivo economico all'esercizio o meno dell'opzione, ed è successivamente riverificata ogni qualvolta si presentino eventi significativi o cambiamenti nelle circostanze che potrebbero incidere sulla sua determinazione, e che sono sotto il controllo della società.

Contabilizzazione del *leasing*

Alla data di decorrenza del *leasing*, la società rileva l'attività per il diritto di utilizzo (*Right of Use* o *RoU*) e la passività del *leasing* (*lease liability*).

L'attività consistente nel diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del *leasing*, rettificato dei pagamenti dovuti per il *leasing* effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al *leasing* ricevuti.

La passività del *leasing* viene valutata al valore attuale dei pagamenti dovuti per il *leasing* non versati alla data di decorrenza. Ai fini dell'attualizzazione la società utilizza, quando possibile e se evincibile dal contratto, il tasso di interesse implicito del *leasing* o, in alternativa, il tasso di finanziamento marginale (*Incremental Borrowing Rate - IBR*). I pagamenti dovuti per il *leasing* inclusi nella valutazione della passività comprendono i pagamenti fissi, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, gli importi che si prevede di pagare a titolo di garanzia sul valore residuo, il prezzo di esercizio di un'opzione di acquisto (che la società ha la ragionevole certezza di esercitare), i pagamenti dovuti in un periodo di rinnovo facoltativo (se la società ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione di rinnovo) e le penalità di risoluzione anticipata (a meno che la società non abbia la ragionevole certezza di non risolvere anticipatamente il *leasing*).

Successivamente, l'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata a quote costanti per l'intera durata del contratto, a meno che il contratto stesso non preveda il trasferimento della proprietà al termine della durata del *leasing* ovvero il costo del *leasing* rifletta il fatto che il locatario eserciterà l'opzione di acquisto. In tale ultima fattispecie l'ammortamento dovrà essere il più breve tra la vita utile del bene e la durata del contratto. Le vite utili stimate delle attività per il diritto di utilizzo sono calcolate secondo il medesimo criterio applicato alle voci di immobilizzazioni di riferimento. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene diminuita delle eventuali perdite per riduzione di valore (*impairment*) e rettificata al fine di riflettere le rimisurazioni della passività del *leasing*.

La passività del *leasing*, successivamente alla valutazione iniziale alla data di decorrenza, è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il *leasing* derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che la società prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la società modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione. Quando la passività del *leasing* viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, la modifica viene rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Nel prospetto della Situazione Patrimoniale-Finanziaria, la società espone le attività per il diritto di utilizzo tra le immobilizzazioni, nella stessa voce nella quale sarebbero esposte tali attività, se fossero di proprietà, e le passività del *leasing* tra le passività finanziarie. A Conto Economico gli interessi passivi sulle passività del *leasing* costituiscono una componente degli oneri finanziari e sono esposti separatamente dalle quote di ammortamento delle attività per il diritto di utilizzo.

LOCATORE

Individuazione del *leasing*

Alla data di inizio del contratto e, successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società classifica ognuno dei suoi *leasing* "attivi" come *leasing* finanziario o *leasing* operativo. A tal fine, la società valuta in linea generale se il *leasing* trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. In tal caso, il *leasing* è classificato quale finanziario, altrimenti quale operativo. Nell'ambito di tale valutazione, la società considera tra i vari indicatori, se la durata del *leasing* copre la maggior parte della vita economica dell'attività sottostante e/o la presenza o meno di opzioni di acquisto ragionevolmente esercitabili.

Per i contratti contenenti una componente *leasing* e una o più componenti *leasing* e non *leasing*, la società ripartisce il corrispettivo del contratto applicando l'IFRS 15.

Contabilizzazione del *leasing*

In caso di *leasing* finanziario la società rileva nel prospetto della Situazione Patrimoniale-Finanziaria l'attività quale credito ad un valore uguale all'investimento netto nel *leasing*. Per valutare l'investimento netto nel *leasing* la società ricorre al tasso di interesse implicito del *leasing*, definito in modo tale da ricomprendere i costi diretti iniziali. All'investimento netto nel *leasing*, la società applica le disposizioni previste dall'IFRS 9 in tema di eliminazione contabile ed accantonamenti per riduzione di valore.

I proventi finanziari vengono rilevati lungo la durata del *leasing* sulla base di un criterio sistematico.

In caso di *leasing* operativo la società rileva i pagamenti ricevuti come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del *leasing*, nella voce "Altri ricavi delle vendite e prestazioni".

Sub-leasing

Per quanto riguarda i *sub-leasing*, la società, in qualità di locatore intermedio, classifica la sua quota nel *leasing* principale separatamente dal *sub-leasing*. A tal fine, classifica il *sub-leasing* con riferimento all'attività per il diritto di utilizzo derivante dal *leasing* principale, piuttosto che facendo riferimento all'attività sottostante. Se il *leasing* principale è un *leasing* a breve termine che la società ha contabilizzato applicando l'esenzione prevista dal principio e di seguito esposta, il *sub-leasing* è classificato come *leasing* operativo. In presenza di *sub-leasing* il *leasing* principale non è mai considerato di modesto valore.

STRUMENTI FINANZIARI

Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 prevede specifiche nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di *business* secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Le attività finanziarie sono classificate in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al *fair value* rilevato nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo (FVOCI) e al *fair value* rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le analisi che un'entità deve svolgere per classificare le attività finanziarie nelle suddette categorie seguono una prima distinzione a seconda se siamo in presenza di un titolo di capitale, un titolo di debito o un derivato.

Tutte le attività finanziarie rappresentate da TITOLI DI CAPITALE sono sempre rilevate al *fair value*.

Nel caso in cui il titolo sia detenuto con finalità di *trading*, le variazioni di *fair value* devono essere rilevate a Conto Economico, mentre per tutti gli altri investimenti l'entità potrà decidere, alla Data di rilevazione iniziale, di rilevare successivamente tutte le variazioni di *fair value* nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo (OCI), esercitando la *FVTOCI option*. In tal caso, gli importi accumulati a OCI non saranno mai riversati nell'utile/(perdita) dell'esercizio anche in caso di eliminazione contabile dell'investimento. L'applicazione dell'opzione "FVTOCI" è irrevocabile e le riclassifiche tra le tre categorie non sono concesse.

Per quanto riguarda invece la classificazione delle attività finanziarie rappresentate dai crediti e dai titoli di debito, è necessario considerare due elementi:

1. il modello di *business* adottato dalla società. In particolare:
 - *Held to Collect* (HTC), modello avente l'obiettivo di possedere l'attività finanziaria per l'incasso dei flussi contrattuali;
 - *Held To Collect and Sale* (HTC&S), modello avente l'obiettivo sia di incassare i flussi contrattuali derivanti dall'attività finanziaria sia di vendere l'attività finanziaria stessa;
 - altro modello di *business* diverso dai due precedenti.
2. le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rinvenienti dallo strumento finanziario. In particolare si dovrà verificare se tali flussi di cassa contrattuali sono rappresentati unicamente dal pagamento del capitale e dagli interessi o diversamente includono anche altre componenti. Questa verifica è denominata SPPI Test (*Solely Payment of Principal and Interest Test*).

L'IFRS 9 fornisce le definizioni di capitale e interessi:

- il capitale è il *fair value* dell'attività finanziaria all'iscrizione iniziale e tale importo può cambiare nel tempo lungo la vita dello strumento finanziario (ad esempio, tramite rimborsi);
- gli interessi rappresentano, invece, la compensazione per il valore temporale del denaro e il rischio di credito sul capitale residuo.

Un'attività finanziaria rappresentata quindi da titoli di debito potrà essere classificata nelle seguenti categorie:

1. Costo ammortizzato quando:
 - a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il *business model* adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria esclusivamente per incassare flussi di cassa contrattuali (modello di *business* HTC).

In questa categoria, gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value*, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

2. *Fair Value Through Other Comprehensive Income* (FVTOCI) quando:
 - a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il *business model* adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria sia per incassare flussi di cassa contrattuali che flussi di cassa generati dalla vendita (modello di *business* HTC&S).

In tale categoria gli strumenti finanziari classificati sono inizialmente rilevati al *fair value*, inclusivo dei costi dell'operazione.

Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite/(utili) per riduzione di valore e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre variazioni del *fair value* dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di Conto Economico Complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI saranno riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

3. *Fair Value Through Profit Or Loss* in via residuale, ossia quando:

- a. non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
- b. nel caso in cui si eserciti la *fair value option*.

Gli strumenti finanziari classificati in tale categoria sono inizialmente e successivamente rilevati al *fair value*. I costi dell'operazione e le variazioni del *fair value* sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite per riduzione di valore

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' (*'incurred loss'*) previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' (*'expected credit loss'* o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderati in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti.

Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici: il "*General deterioration method*" e il "*Simplified approach*"; in particolare:

- il "*General deterioration method*" richiede la classificazione in tre *stage* degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell'IFRS 9. I tre *stage* riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell'ECL;
- il "*Simplified approach*" prevede, per i crediti commerciali, *contract asset* e crediti derivanti da contratti di *leasing*, l'adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della perdita secondo l'approccio semplificato deve essere *lifetime*, pertanto non è richiesta la *stage allocation*. Per tale tipologia, pertanto, i crediti sono suddivisi per *cluster* omogenei, con riferimenti ai quali sono successivamente determinati, per ogni *cluster*, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle *lifetime expected credit losses* utilizzando le informazioni disponibili.

Nei casi in cui trova applicazione il *General deterioration method*, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre *stage* in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- *Stage 1*: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: *rating*) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di *impairment*. Permangono in *Stage 1*, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale o che

- abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (*12-month ECL*) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di *default* nei prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in *Stage 1* sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'*asset*;
- *Stage 2*: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di *impairment*. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di *default* lungo l'intera vita attesa dello strumento finanziario (*Lifetime ECL*). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in *Stage 2* sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'*asset*;
 - *Stage 3*: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di *impairment* alla data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di *default* lungo l'intera vita attesa dello strumento.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono contabilizzati al *fair value* e comprendono i depositi bancari ed il denaro in cassa, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

In linea con quanto previsto dall'IFRS 9, il Gruppo ha deciso in fase di prima applicazione di avvalersi della possibilità di continuare ad applicare le disposizioni di *hedge accounting* previste dallo IAS 39. Pertanto, le disposizioni relative agli strumenti derivati sono rimaste immutate.

Il Gruppo utilizza strumenti finanziari derivati, utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di tasso.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono valutati e contabilizzati al *fair value*, come stabilito dall'IFRS 9.

Per gli strumenti derivati che soddisfano i requisiti per essere classificati come strumenti di copertura, le successive variazioni del *fair value* sono contabilizzate seguendo gli specifici criteri di seguito indicati.

Nel caso di coperture finalizzate a neutralizzare il rischio di variazioni nei flussi di cassa originati dall'esecuzione futura di obbligazioni contrattualmente definite alla data di riferimento del bilancio (*cash flow hedge*), le variazioni del *fair value* dello strumento derivato registrate successivamente alla prima rilevazione sono contabilizzate, limitatamente alla sola quota efficace, nella voce "Riserve" del Patrimonio Netto. Quando si manifestano gli effetti economici originati dall'oggetto della copertura, la riserva è riversata a Conto Economico fra le componenti operative. Se, durante la vita di uno strumento derivato, il manifestarsi dei flussi di cassa previsti e oggetto della copertura non è più considerato altamente probabile, la quota della voce "Riserve" relativa a tale strumento viene immediatamente riversata nel Conto Economico dell'esercizio. Viceversa, nel caso lo strumento derivato sia ceduto o non sia più qualificabile come strumento di copertura efficace, la parte della voce "Riserve" rappresentativa delle variazioni di *fair value* dello strumento, sino a quel momento rilevata, viene mantenuta

quale componente del Patrimonio Netto ed è riversata a Conto Economico seguendo il criterio di classificazione sopra descritto, contestualmente al manifestarsi dell'operazione originariamente oggetto della copertura.

LIVELLI GERARCHICI DI VALUTAZIONE DEL FAIR VALUE

In relazione alle attività e passività finanziarie rilevate nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli *input* utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per le attività o per le passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;

livello 2: determinazione del *fair value* in base a *input* diversi da prezzi quotati inclusi nel "livello 1" ma che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) per le attività o per le passività;

livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui *input* non sono osservabili per le attività o per le passività.

Per l'identificazione del livello gerarchico di valutazione del *fair value*, si rinvia alla Nota n. 29.

BENEFICI PER I DIPENDENTI

La passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e relativa a programmi a benefici definiti (TFR), al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali stimando l'ammontare dei benefici futuri che i dipendenti hanno maturato alla data di riferimento. La passività è rilevata per competenza lungo il periodo di maturazione del diritto.

Relativamente al Trattamento di Fine Rapporto, in seguito alle modifiche apportate alla disciplina dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successivi Decreti e Regolamenti attuativi ('Riforma Previdenziale') emanati nei primi mesi del 2007, si segnala che:

- il TFR maturato al 31 dicembre 2006 continua ad essere considerato un piano a benefici definiti;
- il TFR maturato a partire dal 1° gennaio 2007, per le aziende italiane con un numero di dipendenti superiore a 50 unità, è considerato un piano a contribuzione definita.

La determinazione del valore attuale degli impegni del Gruppo è effettuata da attuari esterni con il "metodo della proiezione unitaria del credito" (*projected unit credit method*). Con tale metodo, la passività è proiettata al futuro per determinare il probabile ammontare da pagare al momento della risoluzione del rapporto di lavoro ed è poi attualizzata per tener conto del tempo che trascorrerà prima dell'effettivo pagamento. Il calcolo tiene conto del TFR maturato per prestazioni di lavoro già effettuate ed è basato su ipotesi attuariali che riguardano principalmente il tasso di interesse, che riflette il rendimento di mercato di titoli di aziende primarie con scadenza coerente con quella attesa dell'obbligazione e il *turnover* dei dipendenti.

Per le quote di TFR destinate alla previdenza integrativa ovvero al fondo INPS a partire dalla data di opzione esercitata dal dipendente, il Gruppo non è debitore delle quote di TFR maturate dopo il 31 dicembre 2006 e pertanto nel calcolo attuariale del TFR è esclusa la componente relativa alla dinamica salariale futura.

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quale differenza tra il valore di bilancio della pas-

sività ed il valore attuale degli impegni del Gruppo a fine periodo, dovuta al modificarsi dei parametri attuariali utilizzati in precedenza, sono imputati direttamente nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo.

La componente finanziaria è invece iscritta nel Conto Economico nella voce “Proventi ed oneri finanziari”.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I Fondi per rischi ed oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai Fondi per rischi e oneri sono rilevati quando, alla data di riferimento, esiste una obbligazione legale o implicita, che deriva da un evento passato, e sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e l'ammontare di tale esborso sia stimabile.

Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario. Se la passività è relativa ad attività materiali, il fondo è rilevato in contropartita all'attività cui si riferisce; la rilevazione dell'onere a Conto Economico avviene attraverso il processo di ammortamento dell'immobilizzazione materiale alla quale l'onere stesso si riferisce.

RICAVI DA CONTRATTI CON I CLIENTI

L'introduzione del nuovo principio IFRS 15 ha modificato profondamente la modalità di rilevazione dei ricavi.

L'obiettivo dell'introduzione del principio contabile IFRS 15 - *Revenue from Contracts with Customers*, è proprio quello di creare un quadro di riferimento completo ed omogeneo per la rilevazione dei ricavi, applicabile a tutti i contratti commerciali (ad eccezione dei contratti di *leasing*, dei contratti assicurativi e degli strumenti finanziari).

L'adozione del nuovo principio ha come obiettivo:

- la concentrazione della disciplina dei ricavi in un unico principio (*five step model framework*);
- l'introduzione di un modello basato sul concetto di trasferimento del 'controllo';
- la misurazione dei ricavi sulla base del corrispettivo che l'entità ritiene di essere titolata ad incassare all'adempimento del contratto;
- l'introduzione di nuovi e specifici criteri per l'allocazione dei corrispettivi per beni e servizi all'interno dei contratti;
- l'introduzione di una specifica disciplina per la contabilizzazione dei corrispettivi 'variabili' o 'potenziali'.

Il “*five step model framework*” si basa su 5 fasi cruciali nella determinazione dei ricavi:

1. identificazione del contratto;
2. identificazione dei beni e servizi oggetto del contratto;
3. definizione del prezzo della transazione;
4. allocazione delle obbligazioni contrattuali della componente variabile del prezzo;
5. trasferimento del controllo.

Con l'IFRS 15 i ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche

commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente.

Per l'IFRS 15, nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione di fare, separatamente individuata, l'entità rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo. Per le obbligazioni di fare adempiute nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (*over the time*), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi possono essere utilizzati modelli basati su dati di *input* o su dati di *output*. Il Gruppo utilizza il Metodo basato sugli *input* (*cost-to-cost method*). Secondo tale ultima metodologia, i ricavi sono rilevati sulla base degli *input* impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto agli *input* totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli *input* risultano distribuiti uniformemente nel tempo, la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. Il Gruppo stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transizione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi del Gruppo vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la stessa risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.

Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

Il Gruppo capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di recuperarli. Il Gruppo capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che tali costi saranno recuperati.

RICONOSCIMENTO DEI COSTI

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo, cioè il tasso di interesse che rende finanziariamente equivalenti tutti i flussi in entrata ed in uscita che compongono una determinata operazione. Per ciò che riguarda gli oneri finanziari capitalizzati si rimanda a quanto indicato nei criteri di valutazione degli immobili, impianti e macchinari.

DIVIDENDI

I dividendi sono rilevati quando è stabilito il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla Delibera assembleare di distribuzione degli stessi. La distribuzione di dividendi a terzi viene registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione viene approvata dall'Assemblea degli Azionisti.

IMPOSTE

Le imposte correnti sul reddito del periodo sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore; si tiene conto, inoltre, degli effetti derivanti dall'attivazione da parte della Capogruppo e delle società del Gruppo del consolidato fiscale nazionale (le controllate Vianini Energia Srl e Ind 2004 Srl) con la controllante Caltagirone SpA. Di conseguenza, la Capogruppo e le società controllate hanno riflesso in bilancio i rapporti patrimoniali relativi alla fiscalità Ires attribuita alla società controllante nelle voci "Crediti verso Controllante" e "Debiti verso Controllante" anziché nei "Debiti tributari" e "Crediti tributari".

Le imposte differite attive e passive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti nel Bilancio consolidato ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, in base alle aliquote fiscali e alla normativa fiscale vigenti o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'iscrizione di attività per imposte differite attive è effettuata quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperare l'attività. La recuperabilità delle imposte differite attive viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo.

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel Conto Economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a Patrimonio Netto attraverso il Conto Economico Complessivo, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a Patrimonio Netto. Le imposte correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili, sono incluse tra gli "Altri Costi Operativi".

In presenza di trattamenti fiscali incerti, il Gruppo determina la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale. Se l'accettazione è ritenuta probabile,

i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, il Gruppo calcola l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso.

OPERAZIONI IN VALUTE DIVERSE DALLA VALUTA FUNZIONALE

Tutte le transazioni in valuta diversa dall'euro sono rilevate al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività monetarie denominate in valuta diversa dalla valuta funzionale sono successivamente adeguate al tasso di cambio in essere alla data di chiusura del periodo presentato. La differenza, positiva o negativa, tra i valori convertiti ai cambi di periodo e quelli originari sono imputati al Conto Economico.

Le attività e passività non monetarie denominate in valuta ed iscritte al costo storico sono convertite utilizzando il tasso di cambio in vigore alla data di iniziale rilevazione dell'operazione.

Le attività e le passività non monetarie iscritte al valore equo (*fair value*) sono convertite utilizzando il tasso di cambio alla data di determinazione di tale valore.

AGGREGAZIONI DI IMPRESA

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione (*Acquisition Method*). Secondo tale metodo:

- i. il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al *fair value*, calcolato come la somma dei *fair value* delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel Conto Economico nel momento in cui sono sostenuti;
- ii. alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le imposte differite attive e passive, le attività e passività per benefici ai dipendenti, le passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita, e le attività (o gruppi di attività e passività) destinate alla vendita, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento;
- iii. l'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel Conto Economico come provento derivante dalla transazione conclusa;
- iv. eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel Conto Economico.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio Bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione. Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data. Nell'ambito del passaggio agli IFRS, il Gruppo ha deciso di rideterminare solo le aggregazioni aziendali avvenute successivamente al 1° gennaio 2004. Per le acquisizioni avvenute prima di tale data, l'avviamento corrisponde all'importo contabilizzato secondo i precedenti principi contabili (Principi Contabili Italiani).

UTILE/(PERDITA) PER AZIONE

BASE

L'utile/(perdita) base per azione è calcolato dividendo il Risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, escludendo le azioni proprie.

DILUITO

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il Risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, escludendo le azioni proprie. Ai fini del calcolo dell'utile diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo. Il Risultato per azione diluito non viene calcolato nel caso di perdite, in quanto qualunque effetto diluitivo determinerebbe un miglioramento del Risultato per azione.

GESTIONE DEI RISCHI

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di variazione di *fair value* degli investimenti immobiliari, rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari. La gestione dei rischi finanziari è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.

Rischio di variazione di *fair value* degli investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari del Gruppo sono valutati al *fair value* e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale italiano ed in particolare quello romano; l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2019, seppure in un contesto economico debole, si è confermato positivo. Nel 2019 si è confermato il trend positivo dei volumi transati anche se stentano a rialzarsi le quotazioni.

Rischio di liquidità

Il Rischio di liquidità fa riferimento alle disponibilità di risorse finanziarie, all'accesso al

mercato del credito e degli strumenti finanziari in generale. In particolare i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono gestite con l'obiettivo di garantire un'efficace ed un'efficiente gestione delle risorse finanziarie. Il Gruppo soddisfa i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti attraverso i flussi generati costantemente dall'attività operativa oltre all'utilizzo delle linee di credito a disposizione.

Rischio di credito

La Società ed il Gruppo minimizzano il rischio tramite un'attività preventiva di *credit check* che consiste nella verifica dell'affidabilità e solvibilità di tutti i clienti che richiedono la locazione di immobili. Tale controllo viene effettuato in fase di accettazione del cliente stesso con l'ausilio di fonti dati esterne ed interne. Il Gruppo effettua tempestive attività post acquisizione mirate al recupero crediti, quali:

- azioni di sollecito verso i clienti;
- azioni di recupero credito scaduto diversificate per strategia, portafoglio e profilo cliente;
- misurazione e monitoraggio dello stato dei crediti tramite strumenti di reportistica.

Da sottolineare inoltre anche una limitata concentrazione dei crediti.

Rischio di variazione dei flussi finanziari

Tale rischio riguarda le variabilità dei flussi finanziari a seguito delle oscillazioni dei tassi di interesse sul mercato. Il Gruppo risulta esposto a tale rischio in quanto parte dei finanziamenti in essere sono a tasso variabile nei confronti di enti creditizi. I rischi connessi al mercato dei capitali sono attentamente monitorati in modo da poter intervenire con la necessaria tempestività in caso di modifica delle condizioni del mercato.

I debiti finanziari a tasso variabile al 31 dicembre 2019 ammontano a 166 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

USO DI STIME

La predisposizione del Bilancio consolidato richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali la Situazione Patrimoniale-Finanziaria, il Conto Economico ed il Rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci successivi a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

I principi contabili e le voci di bilancio che richiedono più di altri una maggiore soggettività nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sui Bilanci consolidati del Gruppo sono i seguenti:

- *Svalutazione delle attività immobilizzate*: in accordo con i principi contabili applicati dal Gruppo, le attività materiali e immateriali con vita definita sono oggetto di verifica al fine di accertare se si sia verificata una riduzione di valore, che va rilevata tramite una svalutazione, quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il

recupero del relativo valore netto contabile tramite l'uso. La verifica dell'esistenza dei suddetti indicatori richiede da parte degli Amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno del Gruppo e dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinato che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, il Gruppo precede alla determinazione della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore, nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli Amministratori.

- *Ammortamento delle attività immobilizzate*: l'ammortamento delle immobilizzazioni costituisce un costo rilevante per il Gruppo. Il costo di immobili, impianti e macchinari è ammortizzato a quote costanti lungo la vita utile stimata dei relativi cespiti. La vita utile economica delle immobilizzazioni del Gruppo è determinata dagli Amministratori nel momento in cui l'immobilizzazione è stata acquistata; essa è basata sull'esperienza storica per analoghe immobilizzazioni, condizioni di mercato e anticipazioni riguardanti eventi futuri che potrebbero avere impatto sulla vita utile, tra i quali variazioni nella tecnologia. Pertanto, l'effettiva vita economica può differire dalla vita utile stimata. Il Gruppo valuta periodicamente i cambiamenti tecnologici e di settore, gli oneri di smantellamento e il valore di recupero per aggiornare la residua vita utile. Tale aggiornamento periodico potrebbe comportare una variazione nel periodo di ammortamento e quindi anche della quota di ammortamento degli esercizi futuri. Le stime e le assunzioni sono periodicamente riviste e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti a Conto Economico.
- *Imposte*: le imposte sul reddito (correnti e differite) sono determinate secondo una prudente interpretazione delle normative fiscali vigenti. Questo processo comporta talvolta complesse stime nella determinazione del reddito imponibile e delle differenze temporanee deducibili ed imponibili tra valori contabili e fiscali in particolare in tutti quei casi in cui i trattamenti fiscali risultano incerti o di complessa interpretazione. Per tale motivo gli Amministratori determinano la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale e se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, gli Amministratori procedono a calcolare l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso. In aggiunta, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.
- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: in accordo al modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di *default* che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (*forward looking*).
- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.
- *Stima del fair value degli Investimenti immobiliari*: a ciascuna data di riferimento del bilancio, gli investimenti immobiliari sono valutati al *fair value* e non sono assoggettati ad ammortamento. Nel determinarne il *fair value*, gli Amministratori si basano su

assunzioni relative in particolare all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, in particolare il mercato residenziale italiano e romano. Tali assunzioni possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e le stime effettuate dagli amministratori.

DISCONTINUED OPERATIONS E ATTIVITÀ NON CORRENTI POSSEDUTE PER LA VENDITA

Le attività non correnti (o gruppi in dismissione), il cui valore contabile sarà recuperato principalmente attraverso la vendita anziché con il loro utilizzo continuativo, sono classificate come possedute per la vendita e rappresentate separatamente dalle altre attività e passività della Situazione Finanziaria-Patrimoniale. Perché ciò si verifichi, l'attività (o gruppo in dismissione) deve essere disponibile per la vendita immediata nella sua condizione attuale, soggetta a condizioni che sono d'uso e consuetudine per la vendita di tali attività (o gruppi in dismissione) e la vendita deve essere altamente probabile entro un anno. Se tali criteri vengono soddisfatti dopo la data di chiusura dell'esercizio, l'attività non corrente (o gruppo in dismissione) non viene classificata come posseduta per la vendita. Tuttavia, se tali condizioni sono soddisfatte successivamente alla data di chiusura dell'esercizio ma prima della autorizzazione alla pubblicazione del bilancio, opportuna informativa viene fornita nelle Note esplicative.

Le attività non correnti (o gruppi in dismissione) classificate come possedute per la vendita sono rilevate al minore tra il valore contabile e il relativo *fair value*, al netto dei costi di vendita; i corrispondenti valori patrimoniali dell'esercizio precedente non sono riclassificati. Un'attività operativa cessata ("*discontinued operation*") rappresenta una parte dell'impresa che è stata dismessa o classificata come posseduta per la vendita e:

1. rappresenta un importante ramo di attività o area geografica di attività;
2. è parte di un piano coordinato di dismissione di un importante ramo di attività o area geografica di attività o è una società controllata acquisita esclusivamente allo scopo di essere rivenduta.

I risultati delle attività operative cessate - siano esse dismesse oppure classificate come possedute per la vendita e in corso di dismissione - sono esposti separatamente nel Conto Economico, al netto degli effetti fiscali. I corrispondenti valori relativi all'esercizio precedente, ove presenti, sono riclassificati ed esposti separatamente nel Conto Economico, al netto degli effetti fiscali, ai fini comparativi.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI, ERRORI E CAMBIAMENTI DI STIMA

I principi contabili adottati sono modificati da un periodo all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla Situazione Patrimoniale, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'impresa.

I cambiamenti dei principi contabili sono contabilizzati retroattivamente con l'imputazione degli effetti a Patrimonio Netto d'apertura per il più remoto dei periodi presentati. Gli altri importi comparativi indicati per ciascun periodo precedente vengono parimenti rettificati come se il nuovo principio fosse stato applicato sin dall'inizio. L'approccio prospettico è effettuato solo quando risulta impraticabile ricostruire l'informazione comparativa.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è contabilizzata come richiesto dal principio stesso. Se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retroattivo o, se impraticabile, prospettico.

Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili illustrato in precedenza. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a Conto Economico nel periodo in cui l'errore è rilevato.

I cambiamenti di stima sono contabilizzati prospetticamente a Conto Economico nel periodo in cui avviene il cambiamento se influisce solo su quest'ultimo oppure nel periodo in cui è avvenuto il cambiamento e nei periodi successivi se il cambiamento influisce anche su questi ultimi.

INFORMATIVA DI SETTORE

In applicazione dell'IFRS 8, relativamente agli schemi relativi all'informativa di settore di attività, il Gruppo Vianini adotta la suddivisione per settore operativo, definito come una parte del Gruppo distintamente identificabile, che fornisce un insieme di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli di altri settori di attività del Gruppo. Tale suddivisione viene utilizzata dalla Direzione Aziendale per effettuare l'analisi dell'andamento delle attività e per la gestione specifica dei rischi collegati a ciascun settore. L'individuazione dei settori operativi del Gruppo è stata effettuata con riferimento al sistema di rendicontazione interno adottato periodicamente dalla Capogruppo per la struttura direzionale e organizzativa del Gruppo. In particolare, le attività sono svolte in Italia e comprendono la gestione immobiliare e altre attività. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota n. 26.

VALORE DEL GRUPPO

La capitalizzazione in Borsa del Titolo Vianini Spa risulta attualmente inferiore al Patrimonio Netto contabile del Gruppo (capitalizzazione in Borsa al 31 dicembre 2019 pari a 34 milioni di euro a fronte di un Patrimonio Netto di Gruppo di 109,2 milioni di euro). La quotazione del titolo risente delle condizioni ancora generalmente depresse e altamente volatili dei mercati finanziari, risultando significativamente distante dalla valutazione basata sui fondamentali del Gruppo espressa dal valore economico.

EVENTI E OPERAZIONI SIGNIFICATIVE E NON RICORRENTI

Nel corso del 2019 il Gruppo ha compiuto tre operazioni significative di natura non ricorrente.

In data 24 luglio 2019 si è perfezionata la fusione inversa di Domus Italia 2 Srl in Domus Roma 15 Srl. Tale operazione non ha avuto effetti sul Bilancio consolidato, trattandosi di un'operazione tra società sotto comune controllo.

Successivamente, il Consiglio di Amministrazione della controllata Domus Roma 15 Srl tenutosi in data 25 novembre 2019 ha deliberato la scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili e il mantenimento in capo a Domus Roma di tutti gli elementi patrimoniali riguardanti il settore della locazione di beni immobili.

Tale scissione si colloca nell'ambito di un ampio processo di riorganizzazione societaria del Gruppo Domus ed è motivata dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria focalizzando la propria mission sulle attività connesse alla locazione.

In conseguenza di tale operazione straordinaria, il capitale sociale della costituenda società beneficiaria è stato assegnato, secondo il rapporto di cambio determinato dagli Amministratori della società scissa, alla Unione Generale Immobiliare Srl, fino a quel momento socio di minoranza di Domus Roma 15; l'operazione costituisce un'operazione con parti correlate in quanto la società scissa e la società beneficiaria sono parti correlate rispetto a Vianini essendo sottoposte, insieme a Vianini, a comune controllo di FGC SpA; inoltre, l'operazione si configura quale operazione tra parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi del Regolamento Consob e della procedura "Operazioni con Parti Correlate" di Vianini SpA.

Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Vianini SpA tenutosi in data 25 novembre 2019 ha assunto le delibere di propria competenza in merito all'operazione, previo motivato parere favorevole reso all'unanimità dal Comitato Amministratori Indipendenti di Vianini. Per tutte le altre informazioni inerenti l'operazione, si può fare riferimento al comunicato e al documento informativo pubblicati sul sito www.vianinispaspa.it

Le informazioni di natura economico, patrimoniale e finanziaria relative a tale operazione, sono dettagliate nella Nota n. 24 del Bilancio consolidato.

Le altre informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2019 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 27 del Bilancio consolidato.

Si precisa che, le altre operazioni effettuate con "parti correlate" così come definite dal Principio Contabile IAS 24, rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e della connessa attività finanziaria e sono regolate a condizioni di mercato.

Infine, in data 20 dicembre 2019 è stata perfezionata l'operazione di rinegoziazione del finanziamento con Banca IMI SpA, su diverse linee di finanziamento, che ha determinato una riduzione dei tassi di interesse applicati (-0,30% e -0,60%) e l'allungamento della durata del finanziamento stesso (dicembre 2026). Tale operazione, registrata conformemente ai principi contabili internazionali, ha comportato l'iscrizione di un provento finanziario di 4 milioni di euro.

ATTIVITÀ

CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

1. ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA

Costo storico	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	1	60	5	21	30	117
Incrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2018	1	60	5	21	30	117
01.01.2019	1	60	5	21	30	117
Incrementi	-	6	-	-	-	6
Decrementi	-	-	-	(2)	-	(2)
31.12.2019	1	66	5	19	30	121
Fondo ammortamento e perdite durevoli	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	-	36	3	11	6	56
Incrementi	1	12	1	5	5	24
31.12.2018	1	48	4	16	11	80
01.01.2019	1	48	4	16	11	80
Incrementi	-	13	1	4	6	24
Decrementi	-	-	-	(1)	-	(1)
31.12.2019	1	61	5	19	17	103
Valore netto						
01.01.2018	-	24	2	10	24	60
31.12.2018	-	12	1	5	19	37
31.12.2019	-	5	0	0	13	18

Valori in migliaia di euro

2. IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

Costo storico	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2018	14.498	-	18.299	1.523	243	257	34.820
Incrementi	72	-	-	-	181	-	253
Decrementi	(73)	-	-	-	(7)	-	(80)
Riclassifiche	-	-	(6)	-	(2)	-	(8)
31.12.2018	14.497	-	18.293	1.523	415	257	34.985
01.01.2019	14.497	119	18.293	1.523	415	257	35.104
Incrementi	-	-	-	-	138	310	448
Decrementi	-	-	-	-	(17)	-	(17)
31.12.2019	14.497	119	18.293	1.523	536	567	35.535
Fondo ammortamento e perdite durevoli	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2018	13.272	-	18.299	1.523	223	-	33.317
Incrementi	46	-	-	-	9	-	55
Decrementi	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Riclassifiche	-	-	(6)	-	(2)	-	(8)
31.12.2018	13.318	-	18.293	1.523	228	-	33.362
01.01.2019	13.318	-	18.293	1.523	228	-	33.362
Incrementi	46	49	-	-	32	-	127
Decrementi	-	-	-	-	(9)	-	(9)
31.12.2019	13.364	49	18.293	1.523	251	-	33.480
Valore netto							
01.01.2018	1.226	-	-	-	20	257	1.503
31.12.2018	1.179	-	-	-	187	257	1.623
31.12.2019	1.133	70	-	-	285	567	2.055

Valori in migliaia di euro

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla Nota n. 21.

Con riferimento agli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per il Gruppo al 31 dicembre 2019, si riportano di seguito le seguenti informazioni integrative:

	Terreni e fabbricati
Valore lordo al 1° gennaio 2019	119
Incrementi/(Decrementi)	-
Valore lordo al 31 dicembre 2019	119
Fondo ammortamento al 1° gennaio 2019	-
Ammortamenti	49
Fondo ammortamento al 31 dicembre 2019	49
Valore netto al 31 dicembre 2019	70

Valori in migliaia di euro

Al 31 dicembre 2019 le attività per il diritto di utilizzo (*right-of-use*) sono pari a 70mila euro e includono esclusivamente contratti relativi ad immobili.

L'esposizione del Gruppo, con evidenza delle scadenze delle passività del *leasing* relative ai flussi finanziari contrattuali non attualizzati, è la seguente:

Entro 3 mesi	12
Tra 3 mesi ed 1 anno	38
Tra 1 e 2 anni	21
Tra 2 e 5 anni	-
Oltre 5 anni	-
Totale passività del <i>leasing</i> non attualizzate al 31 dicembre	71

Valori in migliaia di euro

Le passività del *leasing* non correnti e correnti sono di seguito esposte:

Passività non correnti del <i>leasing</i> - parti correlate	20
Passività del <i>leasing</i> non correnti	20
Passività correnti del <i>leasing</i> - parti correlate	50
Passività del <i>leasing</i> correnti	50
Totale passività del <i>leasing</i>	70
Importi rilevati nel Conto Economico consolidato	
Ammortamenti	49
Interessi passivi sulle passività del <i>leasing</i>	1
Costi relativi ai <i>leasing</i> a breve termine	27
Costi relativi ai <i>leasing</i> di attività di modesto valore	75
Importi rilevati nel prospetto dei flussi finanziari	
Totale dei flussi finanziari in uscita per i <i>leasing</i>	50

Valori in migliaia di euro

3. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

	01.01.2018	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al <i>fair value</i>	31.12.2018
Investimenti immobiliari	232.929	167	(471)	37.627	6.608	276.860
Totale	232.929	167	(471)	37.627	6.608	276.860

	01.01.2019	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al <i>fair value</i>	31.12.2019
Investimenti immobiliari	276.860	-	(544)	-	104	276.420
Totale	276.860	-	(544)	-	104	276.420

Valori in migliaia di euro

Gli investimenti immobiliari, pari a 276,4 milioni di euro, sono costituiti da immobili destinati alla locazione, situati in Roma, di proprietà del Gruppo Domus Italia.

Gli immobili sono iscritti al *fair value* sulla base di perizie tecniche redatte da esperti indipendenti, basate sulle indicazioni provenienti dal mercato immobiliare applicabili per la tipologia di investimenti detenuti. In osservanza della Raccomandazione Consob n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, il Gruppo Domus Italia ha utilizzato la procedura, approvata dal Consiglio di Amministrazione, denominata "Processo Nomina Esperti Indipendenti e Valutazione *asset* immobiliari" che ha come obiettivo l'individuazione:

1. dei criteri per la selezione degli Esperti Indipendenti, le modalità per il rinnovo dell'incarico e per la commisurazione del compenso;
2. delle attività di predisposizione, verifica, autorizzazione e trasmissione dei dati rilevanti per lo svolgimento, da parte dell'Esperto Indipendente, delle attività che ad esso sono rimesse;
3. delle modalità di monitoraggio delle attività degli Esperti Indipendenti con particolare riferimento alla corretta applicazione dei criteri di valutazione dei beni.

Di seguito si riportano le informazioni richieste dalla Raccomandazione Consob DEM/9017265 del 26 febbraio 2009.

	Valore Contabile al 31.12.2019	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
Primo Portafoglio	103.940	<i>fair value</i>	103.940	feb-20
Secondo Portafoglio	172.480	<i>fair value</i>	172.480	feb-20
Totale Investimenti immobiliari	276.420		276.420	
Secondo Portafoglio	2.885	costo	3.000	feb-20
Totale Rimanenze	2.885		3.000	
Totale Progetti di Sviluppo	279.305		279.420	

Asset Immobiliari	Valore Contabile al 31.12.2019	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative clausole contrattuali
Primo Portafoglio					
Investimenti Immobiliari	103.940	1.716	mutui ipotecari a tasso fisso	2038/2043	Nessuna
		54.200	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2044	Nessuna
Totale Primo Portafoglio	103.940	55.915			
Secondo Portafoglio					
Investimenti Immobiliari	172.480	107.683	mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	Nessuna
Rimanenze	2.885				
Totale Secondo Portafoglio	175.365	107.683			
Totale Progetti di Sviluppo	279.305	163.598			

Valori in migliaia di euro

4. PARTECIPAZIONI VALUTATE AL PATRIMONIO NETTO

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2018	Incrementi/ (Decrementi)	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Altre movimentazioni	31.12.2018	% possesso
Angitola Scarl in liquidazione	8	-	-	-	8	50,0%
Rofin 2008 Srl	2	(2)	-	-	-	20,0%
Totale	10	(2)	-	-	8	

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2019	Incrementi/ (Decrementi)	Rivalutazioni/ (Svalutazioni)	Altre movimentazioni	31.12.2019	% possesso
Angitola Scarl in liquidazione	8	(8)	-	-	-	0,0%
Rofin 2008 Srl	-	(2)	-	-	-	0,0%
Totale	8	(10)	-	-	-	

Valori in migliaia di euro

5. PARTECIPAZIONI E TITOLI NON CORRENTI

Il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese è il seguente:

	01.01.2018	Incrementi/ (Decrementi)	31.12.2018	% possesso
Consorzio Eurofer	1	-	1	19,6%
Totale	1	-	1	

	01.01.2019	Incrementi/ (Decrementi)	31.12.2019	% possesso
Consorzio Eurofer	1	-	1	19,6%
Totale	1	-	1	

Valori in migliaia di euro

6. ATTIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

La voce, pari a 3mila euro, è costituita da crediti verso altri per depositi cauzionali con scadenza inferiore ai cinque esercizi.

7. IMPOSTE

	01.01.2018	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2018
Imposte differite attive						
Accantonamento fondo rischi	269	17	(35)	-	(3)	248
Altri	4.918	1.127	(1.417)	-	179	4.807
Totale	5.187	1.144	(1.452)	-	176	5.055
Imposte differite passive						
Differenze ammortamenti fiscali	118	-	-	-	-	118
Fair value investimenti immobiliari	6.539	1.904	-	-	-	8.443
Totale	6.657	1.904	-	-	-	8.561

	01.01.2019	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2019
Imposte differite attive						
Accantonamento fondo rischi	248	-	-	-	-	248
Altri	4.807	380	(1.886)	(741)	206	2.766
Totale	5.055	380	(1.886)	(741)	206	3.014
Imposte differite passive						
Differenze ammortamenti fiscali	118	-	-	-	(2)	116
Fair value investimenti immobiliari	8.443	127	-	-	95	8.665
Totale	8.561	127	-	-	93	8.781

Valori in migliaia di euro

Le imposte differite attive sono pari a 3 milioni di euro (5,1 milioni di euro al 31 dicembre 2018) e sono relative principalmente agli effetti fiscali rivenienti dal Gruppo Domus Italia per l'Aiuto alla Crescita Economica (c.d. ACE), per gli interessi deducibili, per lo stanziamento relativo ai cosiddetti decimi IVA e agli effetti relativi al *fair value* degli strumenti derivati.

Le imposte differite passive, pari a 8,8 milioni di euro (8,6 milioni di euro al 31 dicembre 2018), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli immobili.

Le attività per imposte correnti sono pari a 0,5 milioni di euro (1,2 milioni di euro al 31 dicembre 2018) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP; le passività per imposte correnti, pari a 577 mila euro (533 mila euro al 31 dicembre 2018), sono costituite quasi esclusivamente dal debito per decimi IVA; per maggiori dettagli si veda la Nota n. 16.

Le imposte a Conto Economico sono così composte:

	2019	2018
Onere/(Provento) da consolidato fiscale	(293)	(493)
IRAP	402	433
Imposte esercizi precedenti	-	2
Imposte correnti	109	(58)
Accantonamento imposte differite passive	105	1.904
Imposte differite	105	1.904
Accertamento imposte differite attive	(380)	(1.144)
Utilizzo imposte differite attive	1.886	1.452
Imposte anticipate	1.506	308
Totale imposte	1.720	2.154
Totale IRES corrente e differita	1.292	1.369
Totale IRAP corrente e differita	428	783
Imposte esercizi precedenti	-	2
Totale imposte	1.720	2.154
Imposte da attività continuative	1.779	2.054
Imposte da attività cedute o cessate	(59)	100
Totale imposte	1.720	2.154

Valori in migliaia di euro

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

	2019		2018	
	Imposta	Aliquota	Imposta	Aliquota
Risultato ante imposte	3.983	-	6.381	-
Onere fiscale teorico	956	24,00%	1.531	24,00%
Altre variazioni	336	-	(162)	-
Totale IRES corrente e differita	1.292	32,44%	1.369	21,46%

Valori in migliaia di euro

8. RIMANENZE

	31.12.2019	31.12.2018
Materie prime, sussidiarie e di consumo	684	684
Fondo svalutazione	(541)	(541)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	143	143
Immobili destinati alla vendita	2.364	119.942
Prodotti finiti e in corso di costruzione	717	717
Rimanenze	3.224	120.802

Valori in migliaia di euro

La variazione degli immobili destinati alla vendita è dovuta principalmente alla scissione del ramo vendite della controllata Domus Roma 15 Srl. Per ulteriori dettagli si veda anche quanto riportato alla Nota n. 24.

9. CREDITI COMMERCIALI

La voce è così composta:

	31.12.2019	31.12.2018
Crediti verso clienti entro l'esercizio	3.161	3.050
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.389)	(886)
Crediti verso clienti	1.772	2.164
Crediti verso imprese consortili correlate	-	-
Crediti verso altre imprese correlate	5.432	5.650
Crediti verso correlate	5.432	5.650
Anticipi a fornitori	16	3
Crediti commerciali entro l'esercizio	7.220	7.817
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	183
Totale crediti commerciali	7.400	8.000

Valori in migliaia di euro

I crediti commerciali verso altre imprese correlate si riferiscono principalmente alla garanzia di canone sugli immobili concessa dalla Ical 2 SpA per 5,4 milioni di euro. Ical 2 SpA si è infatti impegnata, per la durata di 36 mesi a decorrere dal mese successivo alla data di fine lavori in relazione a ciascun compendio immobiliare, ad integrare l'eventuale differenza tra quanto effettivamente percepito dalla Domus Roma 15 Srl per la locazione degli immobili e l'importo annuale di ciascuna Garanzia di Canone.

I crediti commerciali esigibili oltre i 12 mesi riguardano ritenute a garanzia per le quali è maturato il diritto all'esigibilità. Il valore di iscrizione approssima il loro *fair value*. La scadenza dei crediti commerciali entro l'esercizio è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018
A scadere	711	432
01-30 gg	80	88
30-60 gg	70	47
60-90 gg	55	51
Oltre 90 gg	2.245	2.432
Scaduto	2.450	2.618
Totale valore lordo	3.161	3.050
Fondo svalutazione	(1.389)	(886)
Totale valore netto	1.772	2.164

Valori in migliaia di euro

10. ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

La voce accoglie risconti attivi su fidejussioni.

11. ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Crediti verso Controllanti	2.724	2.963
Crediti verso correlate	-	199
Crediti per altre attività correnti verso correlate	2.724	3.162
Crediti verso altri	287	396
Totale altre attività correnti	3.011	3.558

Valori in migliaia di euro

La voce "Crediti verso controllanti" è costituita dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (740mila euro), al consolidato IVA (1,1 milioni di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 Srl (873mila euro).

12. DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Depositi bancari e postali	7.273	6.386
Depositi bancari e postali correlate	-	-
Denaro e valori in cassa	5	11
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	7.278	6.397

Valori in migliaia di euro

Il tasso medio dei depositi bancari è pari allo 0,01%.

La voce include inoltre 887mila euro vincolati in favore dei creditori non saldati alla data di efficacia dell'operazione di scissione sino alla scadenza del termine previsto dall'Art. 2503 del Codice Civile.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

13. PATRIMONIO NETTO

Per le movimentazioni intervenute nel Patrimonio Netto consolidato si rinvia agli schemi presentati nei Prospetti di Bilancio.

Capitale sociale

Il capitale sociale è quello della Capogruppo Vianini pari a 30.105.387 euro e composto da 30.105.387 azioni ordinarie nominali da 1 euro ciascuna. Tutte le azioni ordinarie emesse sono interamente versate. Non esistono azioni gravate da vincoli o restrizioni nella distribuzione di dividendi.

Riserve

Il dettaglio delle Riserve è così composto:

Dettaglio Riserve	31.12.2019	31.12.2018
Riserva Legale	4.264	4.264
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Altre riserve di rivalutazione	6.267	6.267
Altre riserve per contributi	4.152	4.152
Riserva TFR	17	17
Plusvalenza azioni proprie	2.679	2.679
Riserva FV derivati	(1.630)	(691)
Riserva FV investimenti immobiliari	458	458
Utili e Perdite a nuovo	22.263	13.996
Totale Riserve	76.725	69.397

Valori in migliaia di euro

La riserva legale, pari a 4,3 milioni di euro, è stata costituita dalla Capogruppo ai sensi dell'Art. 2430 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio si è distribuito agli azionisti, in attuazione della Delibera assembleare del 16 aprile 2019, un dividendo nella misura di 0,06 euro per ogni azione ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

Per gli effetti sul Patrimonio Netto derivanti dall'operazione di scissione, si veda quanto riportato all'interno della Nota n. 24.

14. FONDI PER BENEFICI AI DIPENDENTI E COSTI DEL PERSONALE

Il Trattamento Fine Rapporto rappresenta una passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro.

Tale passività rientra nei cosiddetti piani a benefici definiti e pertanto è determinata applicando la metodologia attuariale.

Le basi tecniche del calcolo attuariale per la determinazione del TFR secondo lo IAS 19 sono di tipo finanziario, di tipo economico e demografico. Le ipotesi finanziarie riguardano il tasso d'inflazione, i tassi di rivalutazione del Fondo TFR pregresso e dei successivi versamenti, nonché il tasso di attualizzazione.

	31.12.2019	31.12.2018
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,70%	1,55%
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	2,62%	2,62%

Valori in percentuale

La movimentazione del TFR, ricalcolato sulla base dello IAS 19 con le ipotesi sopra illustrate, risulta la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018
Passività netta a inizio periodo	41	68
Costo corrente dell'esercizio	24	24
Interessi passivi/(attivi) netti	1	1
(Utili)/Perdite attuariali	-	(10)
Riclassifiche	(5)	4
Variazioni passività destinate alla vendita (Prestazioni pagate)	-	(46)
Passività netta a fine periodo	61	41

Valori in migliaia di euro

Costo del personale

	2019	2018
Salari e stipendi	267	320
Oneri sociali	90	108
Accantonamento per TFR	24	24
Totale costi del Personale	381	452

Valori in migliaia di euro

Forza lavoro

	31.12.2019	31.12.2018	Media 2019	Media 2018
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	5	5	5	6
Totale	6	6	6	7

15. PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI E CORRENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso banche	158.358	203.503
Derivati	2.146	1.542
Debiti per <i>leasing</i> - quota non corrente	20	-
Totale passività finanziarie non correnti	160.524	205.045
Debiti verso banche	10.562	8.380
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	3.460	5.204
Debiti finanziari verso correlate	1.161	26.321
Ratei passivi su interessi	620	232
Debiti per <i>leasing</i> - quota corrente	50	-
Totale passività finanziarie correnti	15.853	40.137
Totale passività finanziarie	176.377	245.182

Valori in migliaia di euro

La diminuzione delle passività finanziarie non correnti e correnti è dovuta essenzialmente alla scissione del ramo d'azienda relativo al settore vendite della controllata Domus Roma 15. Le passività finanziarie non correnti, pari a 160,5 milioni di euro, sono riferibili alle società del Gruppo Domus Italia. In particolare:

- 87 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Banca IMI SpA; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultato rispettati; si segnala che nel corso dell'esercizio tale finanziamento è stato rinegoziato, come riportato nel paragrafo "Eventi e operazioni significative non ricorrenti";
- 71,3 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 2,1 milioni di euro sono relativi alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interessi dei contratti di finanziamenti stipulati presso Banca IMI SpA.

Le passività finanziarie correnti sono pari a 15,9 milioni di euro. In particolare:

- 1,1 milioni di euro sono rappresentati dal debito nei confronti della società correlata Istituto Finanziario 2012 SpA per finanziamenti ricevuti;
- 10,6 milioni di euro sono rappresentati dall'utilizzo di linee di credito messe a disposizione dal sistema bancario;
- 3,5 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine dei e sui finanziamenti concessi da Banca IMI SpA;
- 620mila euro sono relativi al rateo di interessi passivi connessi ai mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018
Entro 3 mesi	11.213	9.626
Tra 3 mesi ed 1 anno	4.640	30.511
Passività finanziarie correnti	15.853	40.137
Tra 1 e 2 anni	3.519	4.499
Tra 2 e 5 anni	12.643	13.495
Oltre 5 anni	144.362	187.051
Passività finanziarie non correnti	160.524	205.045
Totale Passività finanziarie	176.377	245.182

Valori in migliaia di euro

16. FONDI NON CORRENTI E CORRENTI

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1° gennaio 2018	921	2.612	3.533
Accantonamenti	60	-	60
Utilizzi	(121)	(121)	(242)
Riclassifiche	-	(528)	(528)
Saldo al 31 dicembre 2018	860	1.963	2.823
<i>di cui:</i>			
- quota corrente	860	-	860
- quota non corrente	-	1.963	1.963
Totale	860	1.963	2.823
Saldo al 1° gennaio 2019	860	1.963	2.823
Accantonamenti	350	-	350
Utilizzi	-	(644)	(644)
Saldo al 31 dicembre 2019	1.210	1.319	2.529
<i>di cui:</i>			
- quota corrente	1.210	-	1.210
- quota non corrente	-	1.319	1.319
Totale	1.210	1.319	2.529

Valori in migliaia di euro

I fondi per contenziosi sono costituiti per 800mila euro da un fondo rischi accantonato a fronte di un contenzioso emerso a seguito della cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale in Mozzanica; contenzioso che ha ad oggetto la richiesta di risarcimento del danno avanzata dall'acquirente in ragione del presunto inquinamento degli immobili venduti. In primo e secondo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della somma di circa 1,6 milioni di euro (la cui esecutività è stata sospesa) oltre gli interessi di legge, a titolo di risarcimento del danno. La Società, supportata dal parere dei legali, ha presentato ricorso per cassazione ed ha inoltre ritenuto congruo l'accantona-

mento pari al 50% del valore complessivo della condanna considerato che sussistono i presupposti per una definizione transattiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

La Società ha inoltre provveduto ad accantonare nel 2019 ulteriori 350mila euro per fronteggiare nuovi rischi ritenuti probabili ed emersi da contenziosi sorti nel corso dell'esercizio. I fondi per altri rischi si riferiscono allo stanziamento del costo relativo all'IVA inizialmente detratta dal conferente per le spese di costruzione degli immobili soggetti a rettifica ex Art. 19 bis DPR 633/72.

17. DEBITI COMMERCIALI

	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso società collegate	-	14
Debiti verso società controllanti	1	7
Debiti verso altre imprese correlate	2.035	488
Debiti verso correlate	2.036	509
Debiti verso fornitori	819	970
Acconti	7	5
Totale debiti commerciali	2.862	1.484

Valori in migliaia di euro

Il valore dei debiti commerciali correnti approssima il relativo *fair value*; il loro incremento è attribuibile a debiti verso correlate per servizi effettuati in relazione alla vendita degli immobili. Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

18. ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso controllanti	-	720
Debiti verso correlate	15	21
Debiti verso correlate	15	741
Debiti verso istituti previdenziali	25	27
Debiti verso il personale	7	4
Debiti per IVA	-	141
Debiti per ritenute e Irpef	56	30
Depositi cauzionali	1.327	1.201
Debiti verso altri	580	511
Risconti passivi	620	539
Totale altri debiti correnti	2.630	3.194

Valori in migliaia di euro

La riduzione degli altri debiti correnti è prevalentemente dovuta al pagamento del debito IVA esistente al 31 dicembre 2018 alla società controllante.

CONTO ECONOMICO

CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

19. RICAVI OPERATIVI

	2019	2018
Ricavi provenienti dai contratti con i clienti	13.320	14.473
Variazione rimanenze	(1.745)	(2.855)
Altri ricavi	906	7.712
Totale Ricavi Operativi	12.481	19.330
<i>di cui verso correlate</i>	<i>5.257</i>	<i>5.143</i>

Valori in migliaia di euro

I Ricavi Operativi, pari a 12,5 milioni di euro, realizzati completamente in Italia, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti da locazione immobiliare per 6,4 milioni di euro (5,1 milioni di euro al 31 dicembre 2018), ricavi derivanti dalla garanzia di canone per 5,2 milioni di euro (5 milioni di euro al 31 dicembre 2018) e 0,1 milioni di euro dalla valutazione al *fair value* degli immobili destinati alla locazione. I ricavi, nel corrispondente periodo del 2018, erano influenzati positivamente dalla valutazione al *fair value* degli immobili destinati alla locazione pari a 6,6 milioni di euro.

20. COSTI OPERATIVI

	2019	2018
Acquisti materie prime	3	686
Variazioni rimanenze	-	52
Totale costi per materie prime	3	738
Consulenze	358	334
Assicurazioni	76	220
Amministratori e Sindaci	194	240
Altri costi	1.770	2.549
Totale costi per servizi	2.398	3.343
Fitti	80	134
Altri	23	33
Totale costi per godimento beni di terzi	103	167
Imposte indirette	223	382
Imu	1.198	1.306
Oneri diversi di gestione Terzi	287	199
Totale altri costi	1.708	1.887
Totale altri Costi Operativi	4.209	5.397

Valori in migliaia di euro

Il Gruppo continua a perseguire l'obiettivo di efficientare i Costi Operativi e ciò ha comportato un contenimento delle spese relative ad assicurazioni e prestazioni di servizi vari nel corso dell'esercizio 2019 rispetto al 2018.

21. AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI

	2019	2018
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	24	24
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	127	55
Accantonamento fondo rischi	350	60
Svalutazione crediti	828	370
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	1.329	509

Valori in migliaia di euro

22. RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

	2019	2018
Interessi attivi su depositi bancari	-	1
Rinegoziazione finanziamento	4.014	-
Totale proventi finanziari	4.014	1
Interessi passivi su debiti verso banche	31	35
Interessi passivi su mutui	1.367	1.847
Interessi passivi su finanziamenti	2.640	2.604
Commissioni e spese bancarie	896	147
Commissioni su fidejussioni	13	18
Oneri su derivati	665	665
Oneri su finanziamenti	832	521
Interessi passivi su TFR	1	1
Altri	-	16
Totale oneri finanziari	6.445	5.854

Valori in migliaia di euro

Il Risultato Netto della Gestione Finanziaria, negativo per 2,4 milioni di euro (negativo per 5,9 milioni di euro nell'esercizio 2018), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Si evidenzia che tra i proventi finanziari dell'esercizio 2019 sono presenti 4 milioni di euro relativi all'effetto positivo della rinegoziazione del tasso e della durata di alcuni contratti di finanziamento in essere, in accordo a quanto previsto dal principio contabile IFRS 9.

23. UTILE/(PERDITA) PER AZIONE

Il Risultato Netto per azione è calcolato dividendo il Risultato Netto del periodo attribuibile al Gruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

	2019	2018
Utile/(Perdita) netto (in migliaia di euro)	2.322	1.871
Risultato delle attività continuative attribuibile ai soci della controllante	2.322	1.735
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (in migliaia)	30.105	30.105
Risultato base per azione (euro per azione)	0,077	0,062
Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione)	0,077	0,058

Il Risultato Netto diluito per azione coincide con il risultato base in quanto sono presenti nel capitale sociale della Vianini SpA solo azioni ordinarie.

24. RISULTATO DELLE ATTIVITÀ OPERATIVE CESSATE

Il Consiglio di Amministrazione della controllata Domus Roma 15 Srl tenutosi in data 25 novembre 2019 ha deliberato la scissione parziale non proporzionale e asimmetrica, in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, del ramo d'azienda costituito dagli elementi patrimoniali riguardanti il settore della vendita di beni immobili e il mantenimento in capo a Domus Roma di tutti gli elementi patrimoniali riguardanti il settore della locazione di beni immobili.

Tale scissione si colloca nell'ambito di un ampio processo di riorganizzazione societaria del Gruppo Domus, realizzatosi nel corso dell'esercizio 2019, ed è motivata dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria focalizzando la propria mission sulle attività connesse alla locazione.

A seguito della summenzionata operazione gli effetti economici del c.d. Ramo Vendite della controllata Domus Roma 15 Srl, anche con riferimento ai dati comparativi presentati, sono stati esposti nella specifica voce qui commentata come *discontinued operation*, come richiesto dal principio contabile internazionale IFRS 5 - *Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations*.

Di seguito si riportano i risultati economici e finanziari al 31 dicembre 2019 ed al 31 dicembre 2018 del ramo d'azienda ceduto.

	31.12.2019	31.12.2018
Ricavi derivanti da contratto	12.470	14.504
Variazione rimanenze	(12.351)	(10.810)
Costi per materie prime	(118)	(128)
Altri Costi Operativi	(147)	(2.976)
Margine Operativo Lordo	(146)	590
Oneri finanziari	-	(241)
Risultato ante imposte	(146)	349
Imposte	59	(100)
Risultato delle attività cedute o cessate	(87)	249

Valori in migliaia di euro

	31.12.2019	31.12.2018
Flusso di cassa operativo	(87)	249
Flusso di cassa da attività di investimento	-	(3.719)
Flusso di cassa da attività finanziarie	-	(6.862)
Flusso di cassa generato dalle attività cedute o cessate	(87)	(10.332)

Valori in migliaia di euro

Si riporta di seguito il valore contabile delle attività e passività al momento della scissione:

	31.12.2019
Immobili, impianti e macchinari	7
Rimanenze	103.588
Imposte differite attive	741
Altre attività correnti	1.623
Totale attivo (A)	105.959
Passività finanziarie non correnti	28.217
Passività finanziarie correnti	25.154
Totale passivo (B)	53.371
Attività nette trasferite (A) - (B)	52.588

Valori in migliaia di euro

Come è possibile evincere dalla tabella sotto riportata, dalla valutazione al *fair value* di tali attività e passività è emerso un plusvalore pari a 7,7 milioni di euro che ha incrementato il Patrimonio Netto di Gruppo al 31 dicembre 2019.

	31.12.2019
Patrimonio Netto di terzi al 31.12.2018 (A)	60.328
Attività nette trasferite (B)	52.588
Aumento del Patrimonio Netto del Gruppo dall'operazione di scissione	7.740

Valori in migliaia di euro

25. ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre componenti del Conto Economico Complessivo al lordo del relativo effetto fiscale:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto
Derivati di copertura	(604)	146	(458)	(775)	187	(588)
Utile/(Perdita) attuariale da TFR	-	-	-	7	(2)	5

Valori in migliaia di euro

26. INFORMAZIONI PER SETTORE DI ATTIVITÀ

In applicazione dell'IFRS 8, di seguito vengono riportati gli schemi relativi all'informativa di settore di attività. Il Gruppo Vianini identifica il settore di attività come un insieme di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli di altri settori di attività del Gruppo. Tale suddivisione viene utilizzata dalla Direzione Aziendale per effettuare l'analisi dell'andamento delle attività e per la gestione specifica dei rischi collegati a ciascun settore.

31.12.2018	Gestione Immobiliare	Altre attività	Eliminazioni di settore	Consolidato
Ricavi di settore da terzi	19.057	273	-	19.330
Ricavi di settore	19.057	273	-	19.330
Risultato di settore (MOL)	14.451	(1.708)	-	12.743
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	(201)	(308)	-	(509)
Risultato Operativo	14.250	(2.016)	-	12.234
Risultato della Gestione Finanziaria	-	-	-	(5.853)
Risultato ante imposte	-	-	-	6.381
Imposte	-	-	-	(2.054)
Risultato delle attività continuative	-	-	-	4.327
Risultato delle attività cedute o cessate	-	-	-	249
Risultato dell'esercizio	-	-	-	4.576
Attività di settore	416.355	7.164	-	423.519
Passività di settore	251.504	10.314	-	261.818
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	-	8	-	8
Investimenti in attività materiali e immateriali	182	71	-	253

31.12.2019	Gestione Immobiliare	Altre attività	Eliminazioni di settore	Consolidato
Ricavi di settore da terzi	12.434	47	-	12.481
Ricavi di settore	12.434	47	-	12.481
Risultato di settore (MOL)	9.100	(1.212)	-	7.888
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	(927)	(402)	-	(1.329)
Risultato Operativo	8.173	(1.614)	-	6.559
Risultato della Gestione Finanziaria	-	-	-	(2.430)
Risultato ante imposte	-	-	-	4.129
Imposte	-	-	-	(1.720)
Risultato delle attività continuative	-	-	-	2.409
Risultato delle attività cedute o cessate	-	-	-	(87)
Risultato dell'esercizio	-	-	-	2.322
Attività di settore	296.438	6.532	-	302.970
Passività di settore	181.054	12.763	-	193.817
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	-	-	-	-
Investimenti in attività materiali e immateriali	139	315	-	454

Valori in migliaia di euro

Il settore "Altre attività" comprende la Capogruppo Vianini Spa e le controllate Ind 2004 Srl, operativa nella prestazione di servizi finanziari e Vianini Energia SpA, società che produce e gestisce impianti di energia rinnovabile; al momento tali controllate non risultano operative.

27. TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE

Transazioni con società sotto comune controllo

Le operazioni poste in essere dalle società del Gruppo con parti correlate ivi incluse le operazioni infragruppo, rientrano generalmente nella gestione ordinaria e riguardano principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate e con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo, comunque con società correlate come definite dallo IAS 24. Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale, estranee alla normale gestione dell'impresa.

31.12.2018	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali						
Crediti commerciali	-	-	5.650	5.650	8.000	70,6%
Altre attività correnti	2.964	-	198	3.162	3.558	88,9%
Debiti commerciali	7	14	488	509	1.484	34,3%
Passività finanziarie correnti	-	-	26.321	26.321	40.137	65,6%
Altre passività correnti	720	-	21	741	3.194	23,2%
Rapporti economici						
Ricavi Operativi	-	-	4.971	4.971	14.473	34,3%
Altri Ricavi Operativi	-	-	172	172	7.712	2,2%
Altri Costi Operativi	-	-	4.065	4.065	5.397	75,3%
Oneri finanziari	7	-	174	181	5.854	3,1%
Oneri da attività operative cessate	-	-	145	145	3.345	4,3%

31.12.2019	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali						
Crediti commerciali	-	-	5.431	5.431	7.400	73,4%
Altre attività correnti	2.724	-	-	2.724	3.011	90,5%
Debiti commerciali	1	-	2.034	2.035	2.862	71,1%
Passività finanziarie correnti	-	-	1.161	1.161	15.853	7,3%
Altre passività correnti	-	-	15	15	2.630	0,6%
Rapporti economici						
Ricavi Operativi	-	-	5.185	5.185	13.320	38,9%
Altri Ricavi Operativi	-	-	72	72	906	7,9%
Altri Costi Operativi	1	-	430	431	4.209	10,2%
Oneri finanziari	1	-	169	170	6.445	2,6%
Oneri da attività operative cessate	-	-	125	125	265	47,2%

Valori in migliaia di euro

Di seguito rapporti maggiormente significativi:

- i crediti commerciali sono principalmente nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (5,4 milioni di euro);
- le altre attività correnti sono relative principalmente ai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (740mila euro), al consolidato IVA (1,1 milioni di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 Srl (873mila euro);
- i debiti commerciali sono principalmente nei confronti di Vianini Lavori SpA per lavori di edilizia residenziale (195mila euro), di Intermedia Srl per servizi di agenzia (155mila euro) e della società beneficiaria della scissione a cui spetta un conguaglio dall'operazione di 1.619mila euro;
- le passività finanziarie non correnti sono relative al debito residuo sul finanziamento ricevuto da Istituto Finanziario SpA (1,2 milioni di euro);
- i Ricavi Operativi sono nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (5,2 milioni di euro);
- gli altri Ricavi Operativi sono costituiti principalmente da recupero spese di manutenzione e utenze cantiere nei confronti della Vianini Lavori SpA (24mila euro) e dal recupero degli oneri condominiali sfitti nei confronti di Ical 2 SpA (48mila euro);
- gli altri Costi Operativi sono costituiti principalmente dai costi per servizi di agenzia verso Intermedia Srl (143mila euro);
- gli oneri finanziari sono costituiti principalmente da interessi passivi verso Istituto Finanziario SpA (169mila euro).

28. POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Si fornisce di seguito il dettaglio dell'Indebitamento Netto a breve, a medio e a lungo termine, così come raccomandato dalla Comunicazione della Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

	31.12.2019	31.12.2018
A. Cassa	5	11
B. Depositi bancari	7.273	6.386
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	7.278	6.397
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
E. Crediti finanziari correnti	1	1
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
F. Debiti bancari correnti	10.562	8.380
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.460	5.204
H. Debiti verso altri finanziatori correnti	1.831	26.553
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	15.853	40.137
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.210</i>	<i>26.321</i>
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)	8.574	33.739
K. Debiti bancari non correnti	158.357	203.503
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	2.166	1.542
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	160.523	205.045
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	169.097	238.784

Valori in migliaia di euro

29. GERARCHIA DEL FAIR VALUE SECONDO IFRS 13

La seguente tabella evidenzia il livello gerarchico per le attività e passività che sono valutate al *fair value*:

31.12.2018	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate al <i>fair value</i> disponibili per la vendita					
Investimenti immobiliari	3	-	276.860	-	276.860
Totale attività		-	276.860	-	276.860
Passività valutate al <i>fair value</i> disponibili per la vendita					
Passività finanziarie non correnti	15	-	1.542	-	1.542
Totale passività		-	1.542	-	1.542

31.12.2019	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate al <i>fair value</i> disponibili per la vendita					
Investimenti immobiliari	3	-	276.420	-	276.420
Totale attività		-	276.420	-	276.420
Passività valutate al <i>fair value</i> disponibili per la vendita					
Passività finanziarie non correnti	15	-	2.146	-	2.146
Totale passività		-	2.146	-	2.146

Valori in migliaia di euro

30. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 149 DUODECIES DELLA DELIBERA DELLA CONSOB 11971/99

L'incarico alla società di revisione KPMG SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 19 aprile 2013 per il periodo 2013/2021. I compensi corrisposti alla società di revisione ammontano per l'esercizio 2019 ad un totale di 93,7mila euro, di cui 4mila euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 8mila euro per servizi vari relativi allo svolgimento di specifiche procedure di revisione c.d. *Agreed Upon Procedures* e 11,3mila euro per le attività di revisione limitata sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

31. FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, nel corso del mese di gennaio 2020, è risultato conclamato l'insorgere del nuovo virus c.d. COVID-19, con un'epidemia che si è velocemente trasmessa in molti Paesi del mondo, definita dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "situazione pandemica".

L'Italia rappresenta, al momento di emissione del presente documento, uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale e prima tra i Paesi europei. Ciò ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte delle Autorità Governative di una serie di provvedimenti severi, limitando non solo la circolazione delle persone, ma a volte anche di beni e servizi, tesi al contenimento del rischio di ulteriore espansione del Coronavirus presso la popolazione italiana.

La Società ha preso atto che l'emergenza COVID-19 verosimilmente produrrà effetti sul regolare e ordinario svolgimento delle attività aziendali, pur in presenza delle azioni mitigative già tempestivamente poste in essere dalla Società e volte principalmente a garantire la continuità operativa, garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori.

La Società, al riguardo, ha ritenuto che l'andamento dell'emergenza accompagnato dalle incertezze legate agli ulteriori sviluppi in termini di impatto sulla salute pubblica e, conseguentemente, sul tessuto produttivo, economico e sociale del Paese non permetta allo stato attuale ogni approssimazione di quantificazione degli effetti sull'andamento 2020 del Gruppo.

ALLEGATI

ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2019

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Valuta	Tipo di possesso		tramite
				Diretto	Indiretto	
Imprese incluse nel Consolidamento con il Metodo Integrale						
Ind 2004 Srl	Roma	10.000,00	euro	99,99%	-	-
Vianini Energia Srl	Roma	10.000,00	euro	99,99%	0,01%	Ind 2004 Srl
Domus Italia SpA	Roma	20.000.000,00	euro	100,00%	-	-
Domus Roma 15 Srl	Roma	30.000,00	euro	-	100,00%	Domus Italia SpA

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00195 VIA MONTELLO,10

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

1. I sottoscritti Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rosario Testa, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della Vianini S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,
delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato, nel corso dell'anno 2019.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio consolidato:
 - 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.
 - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 7 marzo 2020

Il Presidente

F.to Elena De Simone

Il Dirigente Preposto

F.to Rosario Testa



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014

*Agli Azionisti della
Vianini S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Vianini (nel seguito anche il “Gruppo”), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, del conto economico, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l’esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

Valutazione degli investimenti immobiliari

Note esplicative al bilancio: paragrafo relativo ai principi contabili adottati – sezione “Investimenti immobiliari”, sezione “Uso di stime”, nota esplicativa n.3 “Investimenti immobiliari”.

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2019 include Investimenti immobiliari per €276.420 migliaia, valutati al relativo <i>fair value</i>. Il Gruppo ha determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi (“Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows”).</p> <p>Tale metodo è caratterizzato da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, circa:</p> <ul style="list-style-type: none">— i flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento;— i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione. <p>Per tali ragioni abbiamo considerato la valutazione degli investimenti immobiliari un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none">— comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali;— verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dal Gruppo ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— coinvolgimento di esperti del network KPMG nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;— esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alla valutazione degli investimenti immobiliari.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Vianini S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del

Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

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

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

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti della Vianini S.p.A. (già Vianini Industria S.p.A.) ci ha conferito in data 19 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

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



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Vianini S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 1 aprile 2020

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio



VIANINI

**BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA VIANINI SPA
AL 31 DICEMBRE 2019**

VIANINI SPA

SITUAZIONE

PATRIMONIALE-FINANZIARIA

ATTIVITÀ	Note	31.12.2019	31.12.2018
Attività Immateriali a vita definita	1	12.190	18.285
Immobili, impianti e macchinari	2	1.563.241	1.300.236
Investimenti in partecipazioni	3	90.514.262	90.523.974
Attività finanziarie non correnti	4	3.300	3.300
Imposte differite attive	5	619.875	514.325
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		92.712.868	92.360.120
Rimanenze	6	195.316	195.316
Crediti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	7	1.229.719 <i>80.675</i>	1.754.078 <i>153.315</i>
Attività finanziarie correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	8	109.335 <i>108.699</i>	116.431 <i>115.535</i>
Attività per imposte correnti	5	58.861	73.857
Altre attività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	9	2.705.176 <i>2.619.540</i>	3.095.192 <i>2.919.551</i>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	3.714	61.990
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		4.302.121	5.296.864
TOTALE ATTIVITÀ		97.014.989	97.656.984

Valori in euro

VIANINI SPA

SITUAZIONE

PATRIMONIALE-FINANZIARIA

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ	Note	31.12.2019	31.12.2018
Capitale sociale		30.105.387	30.105.387
Altre riserve		55.442.613	58.875.141
Utile/(Perdita) di Periodo		(1.275.902)	(1.626.129)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11	84.272.098	87.354.399
Fondi per i dipendenti	12	23.542	14.382
Imposte differite passive	5	114.589	114.589
PASSIVITÀ E FONDI NON CORRENTI		138.131	128.971
Fondi correnti	13	1.210.000	860.000
Debiti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	14	552.525 <i>55.416</i>	515.022 <i>47.104</i>
Passività finanziarie correnti	15	10.561.719	8.379.702
Altre passività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	16	280.516 <i>1.240</i>	418.890 <i>1.240</i>
PASSIVITÀ E FONDI CORRENTI		12.604.760	10.173.614
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ		97.014.989	97.656.984

Valori in euro

VIANINI SPA

CONTO ECONOMICO

	Note	31.12.2019	31.12.2018
Altri ricavi		46.628	273.358
<i>di cui verso parti correlate</i>		<i>24.000</i>	<i>24.120</i>
TOTALE RICAVI OPERATIVI	17	46.628	273.358
Costi per materie prime	18	-	(51.664)
Costi del Personale	12	(144.349)	(214.112)
Altri Costi Operativi	18	(1.103.187)	(1.704.705)
<i>di cui verso parti correlate</i>		<i>(83.420)</i>	<i>(95.518)</i>
TOTALE COSTI OPERATIVI		(1.247.536)	(1.970.481)
MARGINE OPERATIVO LORDO		(1.200.908)	(1.697.123)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	19	(401.769)	(307.639)
RISULTATO OPERATIVO		(1.602.677)	(2.004.762)
Proventi finanziari		1	117
Oneri finanziari		(69.609)	(79.059)
Risultato della gestione finanziaria	20	(69.608)	(78.942)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		(1.672.285)	(2.083.704)
Imposte sul reddito	5	396.383	457.575
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		(1.275.902)	(1.626.129)

Valori in euro

VIANINI SPA

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

	2019	2018
Utile/(Perdita) del periodo rilevato a Conto Economico	(1.275.902)	(1.626.129)
Componenti che non saranno mai riclassificate nell'Utile/(Perdita) dell'esercizio		
Utili/(Perdite) dalla rideterminazione di attività finanziarie disponibili per la vendita al netto dell'effetto fiscale	(76)	3.550
PROVENTI/(ONERI) DIRETTAMENTE IMPUTATI A PATRIMONIO NETTO	(76)	3.550
UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO RILEVATO NEL PERIODO	(1.275.978)	(1.622.579)

Valori in euro

VIANINI SPA

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO 2018

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 1° gennaio 2018	30.105.387	4.264.290	38.255.316	21.348.191	(3.181.390)	90.791.794
Operazioni con gli azionisti						
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	(3.181.390)	3.181.390	-
Somme a disposizione del CDA	-	-	-	-	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806.323)	-	(1.806.323)
Totale operazioni con azionisti	-	-	-	(4.987.713)	3.181.390	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	3.550	-	3.550
Risultato del periodo	-	-	-	-	(1.626.129)	(1.626.129)
Utile/(Perdita) complessivo rilevato nel periodo	-	-	-	3.550	(1.626.129)	(1.622.579)
Altre variazioni	-	-	-	(8.493)	-	(8.493)
Saldo al 31 dicembre 2018	30.105.387	4.264.290	38.255.316	16.355.535	(1.626.129)	87.354.399

segue

VIANINI SPA

segue da pagina precedente

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO 2019

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultato del periodo	Totale
Saldo al 1° gennaio 2019	30.105.387	4.264.290	38.255.316	16.355.535	(1.626.129)	87.354.399
Operazioni con gli azionisti						
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	(1.626.129)	1.626.129	-
Somme a disposizione del CDA	-	-	-	-	-	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806.323)	-	(1.806.323)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(3.432.452)	1.626.129	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	(76)	-	(76)
Risultato del periodo	-	-	-	-	(1.275.902)	(1.275.902)
Utile/(Perdita) complessivo rilevato nel periodo	-	-	-	(76)	(1.275.902)	(1.275.902)
Altre variazioni	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 dicembre 2019	30.105.387	4.264.290	38.255.316	12.923.007	(1.275.902)	84.272.098

Valori in euro

VIANINI SPA

RENDICONTO FINANZIARIO

	31.12.2019	31.12.2018
DISPONIBILITÀ E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE	61.990	30.437
Utile/(Perdita) d'esercizio	(1.275.902)	(1.626.128)
Ammortamenti	51.769	52.856
(Rivalutazioni)/Svalutazioni	10.801	204.022
Risultato Netto della gestione finanziaria	58.807	69.701
(Plusvalenze)/Minusvalenze da Alienazioni	-	(19.491)
Imposte su reddito	(396.383)	(457.575)
Variazione fondi per dipendenti	8.936	(28.289)
Variazione fondi non correnti/correnti	350.000	(96.552)
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE	(841.972)	(1.901.456)
(Incremento)/Decremento rimanenze	-	51.664
(Incremento)/Decremento crediti commerciali	524.359	561.636
Incremento/(Decremento) debiti commerciali	(99.580)	(777.317)
Variazione altre attività e passività non correnti/correnti	(98.358)	(688.818)
Variazioni imposte correnti e differite	320.084	444.713
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	(195.467)	(2.309.578)
Interessi incassati	1	117
Interessi pagati	(58.584)	(69.198)
Imposte pagate	(14.255)	(29.137)

segue

VIANINI SPA

RENDICONTO FINANZIARIO

<i>segue da pagina precedente</i>	31.12.2019	31.12.2018
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ OPERATIVE	(268.305)	(2.407.796)
Investimenti in attività materiali	(171.595)	(71.600)
Investimenti in partecipazioni e titoli non correnti	(1.166)	-
Realizzo vendita attività immateriali e materiali	-	98.000
Realizzo vendita di partecipazioni e titoli non correnti	-	-
Variazioni attività finanziarie non correnti	-	16.760
Variazioni attività finanziarie correnti	7.096	31.101
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	(165.665)	74.261
Variazioni passività finanziarie correnti	2.182.017	4.171.411
Dividendi distribuiti	(1.806.323)	(1.806.323)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO	375.694	2.365.088
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(58.276)	31.553
D) DIFFERENZE CAMBIO DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI	-	-
DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	3.714	61.990

Valori in euro



VIANINI

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO
AL 31 DICEMBRE 2019**

INFORMAZIONI GENERALI

La Vianini SpA è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via Montello n. 10, con durata fino al 31 dicembre 2100.

Alla data della presente relazione, gli azionisti in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 31 dicembre 2017 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del D.Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 sono:

Francesco Gaetano Caltagirone

La predetta partecipazione è detenuta:

- direttamente (0,173%)
- indirettamente tramite le società:
 - Caltagirone SpA: 54,141%
 - Capitolium Srl: 26,166%

Il presente Bilancio d'esercizio è stato autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 9 marzo 2020.

Alla data di predisposizione del presente bilancio, la controllante ultima è la FGC SpA, per effetto delle azioni detenute tramite proprie controllate.

CONFORMITÀ AI PRINCIPI CONTABILI IFRS/IAS

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, redatto sul presupposto della continuità aziendale è stato predisposto ai sensi dell'Art. 2 del D.Lgs. 38/2005 ed in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data del bilancio, nonché ai precedenti International Accounting Standard (IAS). Per semplicità l'insieme di tutti i principi e delle interpretazioni è di seguito definito con "IFRS". Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto delle disposizioni dell'articolo 9 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005 n. 38, delle disposizioni del Codice Civile, delle Delibere Consob n. 15519 ("Disposizioni in materia di schemi di bilancio da emanare in attuazione dell'Art. 9, comma 3, del Decreto Legislativo n. 38/2005") e n. 15520 ("Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo n. 58/1998") entrambe del 27 luglio 2006, nonché della Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 ("Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'Art. 116 del TUF").

CRITERI DI PRESENTAZIONE

Il Bilancio d'esercizio è costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto e dalle Note esplicative. Relativamente alla presentazione di tali schemi, la società ha operato le seguenti scelte:

- la Situazione Patrimoniale-Finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- il Conto Economico è classificato in base alla natura dei costi;
- il Conto Economico Complessivo, partendo dal risultato dell'esercizio, espone l'effetto degli utili e delle perdite rilevati direttamente a Patrimonio Netto;
- il prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto è esposto in base al metodo delle variazioni di patrimonio;
- il rendiconto finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Il criterio generale adottato è il costo storico ad eccezione delle voci di bilancio rilevate e misurate al *fair value* in base a specifici IFRS come descritto nei criteri di valutazione esposti di seguito.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel “*Framework for the preparation and presentation of financial statements*” e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 19.

Si ricorda che la Consob con Delibera n. 15519 del 27 luglio 2006 ha richiesto che nei citati prospetti di bilancio vengano evidenziate, qualora di importo significativo, sotto-voci aggiuntive a quelle già specificatamente richieste dallo IAS 1 e negli altri principi internazionali al fine di evidenziare distintamente dalle voci di riferimento gli ammontari delle posizioni e delle transazioni con parti correlate, nonché relativamente al Conto Economico, i componenti positivi o negativi di reddito derivanti da operazioni non ricorrenti o inusuali.

Le attività e passività sono esposte separatamente e senza operare compensazioni.

Il Bilancio di esercizio è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in euro, tranne quando diversamente indicato.

Si precisa, inoltre, che con il termine “corrente” s’intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per “non corrente” i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

I principi ed i criteri contabili applicati nel presente bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo.

PRINCIPI CONTABILI E INTERPRETAZIONE APPLICABILI E DI PROSSIMA APPLICAZIONE

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dalla Società

A partire dal 1° gennaio 2019, la Società ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- “IFRS 16 - “*Leases*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986. L’IFRS 16 sostituisce il principio IAS 17 *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4-Determinare se un accordo contiene un *leasing*, SIC 15 - *Leasing* operativo - Incentivi e SIC 27 - La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del *leasing*. Il principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sul controllo per distinguere i contratti di *lease* dai contratti per la fornitura di servizi. In particolare, per determinare se un contratto rappresenti o meno un *leasing*, l’IFRS 16 richiede di verificare se il locatario abbia o meno il diritto di controllare l’utilizzo di una determinata attività per un determinato periodo di tempo. Il principio si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente e in tema di rilevazione contabile prevede un unico modello di rilevazione per il locatario (*lessee*) richiedendo, quale regola generale, la rilevazione tra le attività del diritto d’utilizzo del bene (*right-of-use asset*) e al passivo patrimoniale la passività finanziaria (*lease liability*), che rappresenta l’obbligazione a pagare la quota capitale dei canoni di *leasing*. Non sono, invece, particolarmente rilevanti le modifiche introdotte dal nuovo principio contabile con riferimento al bilancio del locatore (*lessor*).

IFRS 16 **Prima applicazione dell'IFRS 16**

La Vianini ha applicato l'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019; in tale contesto, è stata condotta un'analisi dettagliata per verificare gli impatti derivanti dall'introduzione di tale nuovo principio. L'approccio di transizione adottato è il “*Modified Retrospective*”, che ha comportato la rilevazione del diritto di utilizzo alla data dell'applicazione iniziale con importo pari alla passività del *leasing*.

Definizione di *leasing*

In precedenza la Società stabiliva all'inizio del contratto se il contratto era, o conteneva, un *leasing* secondo l'IFRIC 4. In conformità all'IFRS 16, la Società valuta se il contratto è o contiene un *leasing* sulla base della definizione di *leasing* riportata all'interno del principio. Alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 16, la Società ha deciso di adottare l'espedito pratico che consente di non riesaminare quali operazioni costituiscono un *leasing*. L'IFRS 16 è stato applicato solo ai contratti che erano stati individuati in precedenza come *leasing*. I contratti che non erano stati identificati come *leasing* applicando lo IAS 17 e l'IFRIC 4 non sono stati valutati nuovamente al fine di stabilire se fossero un *leasing*. Pertanto, la definizione di *leasing* contenuta nell'IFRS 16 è stata applicata solo ai contratti sottoscritti o modificati il 1° gennaio 2019 o in data successiva.

Modello contabile per il locatario

In qualità di locatario, in precedenza la Società classificava i *leasing* come operativi o finanziari valutando se il *leasing* trasferiva sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. Secondo l'IFRS 16, la Società rileva nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria le attività per il diritto di utilizzo e le passività del *leasing* per la maggior parte dei *leasing*.

La Società ha deciso di applicare le esenzioni alla rilevazione dei *leasing* di breve termine (inferiore a un anno - *short term lease*) e ai *leasing* di beni di modico valore (*low value lease*), ovvero quelli in cui il bene, quando nuovo, oppure il valore complessivo del contratto, siano pari o inferiori a 5.000 dollari. Per queste tipologie di contratto la società rileva i pagamenti dovuti come costo con un criterio a quote costanti, o con un altro criterio sistematico, se maggiormente rappresentativo. In caso di *leasing* di breve durata, lo stesso viene considerato quale nuovo *leasing* in caso di modifiche contrattuali o variazioni della durata. Con riferimento ai *leasing* classificati come operativi in base allo IAS 17, alla data di applicazione iniziale, le passività del *leasing* sono state determinate per un importo pari al valore attuale dei pagamenti residui dovuti per i *leasing*, attualizzati utilizzando il tasso di finanziamento marginale della Società al 1° gennaio 2019. Le attività per il diritto di utilizzo sono state valutate ad un importo pari alla passività del *leasing*, rettificato dell'importo degli eventuali pagamenti anticipati o accumulati dovuti per il *leasing*. Inoltre, la Società ha utilizzato i seguenti principali espedienti pratici per applicare l'IFRS 16 ai *leasing* classificati in precedenza come operativi secondo lo IAS 17:

- ha applicato un unico tasso di attualizzazione ad un portafoglio di *leasing* con caratteristiche simili;
- ha applicato l'esenzione dalla rilevazione delle attività per il diritto di utilizzo e delle passività del *leasing* ai contratti la cui durata è inferiore a 12 mesi;
- ha escluso i costi diretti iniziali dalla valutazione dell'attività per il diritto di utilizzo alla data dell'applicazione iniziale;
- si è basato sulle esperienze acquisite alla data di applicazione iniziale del principio per determinare la durata del *leasing* contenente opzioni di proroga o di risoluzione.

Non si segnalano impatti sul bilancio relativamente all'applicazione dell'IFRS 16.

- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 14 marzo 2019 con il Regolamento n. 412. Le modifiche introdotte, che si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente e rientranti nell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali, riguardano i seguenti principi: (i) IFRS 3 - *Business Combinations* e IFRS 11 - *Joint Arrangements*: lo IASB ha chiarito come contabilizzare l'incremento di interessenza in una *joint operation* che rispetta la definizione di *business*; (ii) IAS 12 - *Income Taxes*: lo IASB ha chiarito che gli effetti fiscali correlati al pagamento di dividendi (inclusi i pagamenti relativi a strumenti finanziari classificati nel Patrimonio Netto) sono rilevati in modo coerente con le transazioni o gli eventi sottostanti che hanno generato gli importi oggetto di distribuzione (es. rilevazione nel prospetto dell'utile/(perdita), ad OCI o nel Patrimonio Netto); (iii) IAS 23 - *Borrowing Costs*: lo IASB ha chiarito che i *general borrowing* per il calcolo degli oneri finanziari da capitalizzare sui *qualifying assets* non includono i *borrowings* che sono relativi specificatamente ai *qualifying asset* in fase di costruzione o sviluppo. Nel momento in cui tali *qualifying asset* sono disponibili per l'uso, i relativi *borrowings* sono considerati *general borrowing* ai fini dello IAS 23.
- Modifiche allo IAS 19 - *Employee Benefits*. Il documento “*Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 13 marzo 2019 con il Regolamento n. 402, chiarisce alcuni aspetti contabili relativi a modifiche, riduzioni o estinzioni di un piano a benefici definiti. Le modifiche si applicano per modifiche di piani, riduzioni o transazioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2019 o la data in cui vengono applicate per la prima volta.
- Modifiche allo IAS 28 - *Investments in associates and joint venture*. Il documento “*Long-term interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*”, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta l'8 febbraio 2019 con il Regolamento n. 237, ha l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti nei casi in cui le società finanziano società collegate e *joint venture* con azioni privilegiate o mediante finanziamenti per i quali non è previsto il rimborso nel prevedibile futuro (“*Long-Term Interests*” o “*LTI*”). In particolare, l'emendamento chiarisce che tali tipologie di crediti, sebbene rappresentino un'estensione dell'investimento netto in tali partecipate a cui si applica lo IAS 28, sono comunque soggette alle disposizioni in materia di riduzione di valore (“*impairment*”) dell'IFRS 9. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente.
- *IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 23 ottobre 2018 con il Regolamento n. 1595, che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. L'IFRIC 23 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente.
- Modifiche all'IFRS 9 - *Financial Instruments*. Il documento “*Prepayment features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*”, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 22 marzo 2018 con il Regolamento n. 498, ha l'obiettivo di modificare i requisiti dell'IFRS 9 con riferimento alle seguenti due fattispecie: (i) le attività finanziarie che contengono opzioni di pagamento anticipato mediante compensazione negativa possono ora essere valutate al costo ammortizzato o al *fair value* tramite le altre componenti di Conto Economico Complessivo (FVOCI) se soddisfano gli altri

requisiti rilevanti dell'IFRS 9; (ii) vengono introdotti nuovi criteri di contabilizzazione nel caso di modifiche non sostanziali che non comportano una *derecognition* in caso di modifiche o scambio di passività finanziarie a tasso fisso. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019, o successivamente. Con riferimento all'IFRS 16, l'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2019 non ha comportato effettivi significativi.

Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2019 e non adottati anticipatamente dalla Società

- In data 29 marzo 2018 lo IASB ha pubblicato la versione rivista del *Conceptual Framework for Financial Reporting*. Le principali modifiche rispetto alla versione del 2010 riguardano un nuovo capitolo in tema di valutazione, migliori definizioni e *guidance*, in particolare con riferimento alla definizione di passività, e chiarimenti di importanti concetti, come *stewardship*, prudenza e incertezza nelle valutazioni. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 6 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2075.
- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material*" con l'obiettivo di affinare e di allineare la definizione di "*Material*" presente in alcuni IFRS, in modo che la stessa sia anche coerente con il nuovo *Conceptual Framework for Financial Reporting* approvato a marzo 2018 ed omologato dall'UE in data 6 dicembre 2019. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 10 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2014.
- In data 26 settembre 2019 lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest rate benchmark reform*". L'obiettivo del documento è quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull'ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all'IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio; pertanto, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 e all'IFRS 7, introducendo delle deroghe temporanee all'applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (*hedge accounting*) dell'IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n. 34.

Alla data di approvazione del presente bilancio, sono in corso da parte della Società le analisi al fine di verificare l'esistenza di eventuali impatti derivanti dall'applicazione di tali nuovi principi contabili ed interpretazioni.

Principi contabili e interpretazioni di prossima applicazione

Alla data di approvazione del presente bilancio, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione Europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, alcuni ancora in fase di consultazione, tra i quali si segnala quanto segue:

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 17 *Insurance Contracts*, che sostituisce l'attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. Nel mese di giugno 2019, lo IASB ha pubblicato un *exposure draft* che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2022. Alla data di riferimento del presente bilancio le modifiche all'IFRS 17 non sono state ancora approvate dallo IASB in via definitiva.
- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 3. Il documento "*Amendment to IFRS 3 Business Combinations*" ha introdotto una definizione di *business* molto più restrittiva rispetto a quella contenuta nell'attuale versione dell'IFRS 3, nonché un percorso logico da seguire per verificare se una transazione è configurabile come una "*business combination*" o una semplice acquisizione di un *asset*. L'emendamento dovrà essere applicato alle acquisizioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2020.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 1. Il documento "*Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendments to IAS 1)*" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022. È consentita l'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria della Società sono in corso di approfondimenti e valutazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE

ATTIVITÀ IMMATERIALI

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, chiaramente identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri.

Tali elementi sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all'uso. Per ciascuna attività immateriale al momento di prima rilevazione viene determinata la vita utile; nel caso in cui, sulla base di un'analisi di tutti i fattori rilevanti, non è prevedibile un limite al periodo in cui ci si attende che si genereranno flussi di cassa in entrata per la Società, l'attività immateriale viene considerata a vita utile indefinita. La stima della vita utile è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della vita utile. Nell'esercizio in cui l'attività immateriale diviene

disponibile per l'uso l'ammortamento è determinato tenendo conto del momento effettivo in cui la condizione si manifesta.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività immateriale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

Gli immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili e necessari alla messa in funzione del bene per l'uso per cui è stato acquistato, incrementato, in presenza di obbligazioni attuali, del valore attuale del costo stimato per lo smantellamento e la rimozione dell'attività.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene, sono capitalizzati come parte del costo del bene stesso fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso previsto o la vendita.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al Conto Economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività applicando il criterio del *component approach*.

Gli immobili, impianti e macchinari sono esposti al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate in base alle modalità descritte nel seguito. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. La vita utile stimata dei principali immobili, impianti e macchinari è la seguente:

	Vita utile dell'attività materiale
Fabbricati destinati all'industria	25 anni
Impianti antinquinamento	7 anni
Impianti specifici	6 anni
Attrezzature	4 anni
Mobili e macchine d'ufficio	8 anni
Autoveicoli da trasporto	5 anni
Macchine elettroniche	5 anni

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del *component approach*.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività materiale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione ed il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

PERDITE DI VALORE

Periodicamente viene verificata l'esistenza di eventi o cambiamenti di situazione che indichino che il valore di carico degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali a vita definita non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo si procede alla determinazione del loro valore recuperabile e, nel caso in cui il valore netto contabile ecceda il valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali è rappresentato dal maggiore tra il valore corrente al netto dei costi di dismissione e il loro valore d'uso. Il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'attività o, per le attività che non generano autonomamente flussi finanziari ampiamente indipendenti, dall'insieme di attività che compongono l'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene (*cash generating unit*).

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività.

Una riduzione di valore è riconosciuta nel Conto Economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa *cash generating unit* a cui essa è allocata, è superiore al valore recuperabile: le perdite di valore di *cash generating unit* sono dapprima imputate a riduzione dell'avviamento allocato alla *cash generating*, quindi alle altre attività, in proporzione al relativo valore contabile. Qualora vengano meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata su beni materiali ed immateriali diversi da avviamento, il valore contabile dell'attività viene ripristinato con imputazione a Conto Economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attivo in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal *test* sia superiore al valore dell'attività oggetto del *test* allocato alla *cash generating unit* cui la stessa appartiene, l'ammontare residuo è allocato alle attività incluse nella *cash generating unit* in proporzione del loro valore di carico.

Tale allocazione ha come limite minimo l'ammontare più alto tra:

- il relativo *fair value* dell'attività al netto dei costi di dismissione;
- il relativo valore in uso, come sopra definito;
- zero.

Le perdite di valore sono contabilizzate nel Conto Economico nell'apposita voce relativa alle svalutazioni.

PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ CONTROLLATE E COLLEGATE

Per società controllate si intendono tutte le società su cui la Vianini SpA è esposta a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con le stesse e nel contempo ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tali entità. Le società collegate, sono le imprese nelle quali la Vianini SpA esercita un'influenza notevole, che si presume sussistere quando la partecipazione è compresa tra il 20% e il 50% dei diritti di voto.

Nel valutare l'esistenza del controllo e dell'influenza notevole si prendono in considerazione anche i diritti di voto potenzialmente effettivamente esercitabili o convertibili.

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo rettificato per perdite di valore.

Le perdite di valore sono riconosciute a Conto Economico e possono essere ripristinate laddove si verificano i presupposti. Nel caso in cui la perdita di pertinenza della società ecceda il valore contabile della partecipazione e la partecipante sia impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite, il valore contabile è annullato e l'eventuale eccedenza è rilevata in un apposito fondo del passivo nell'ambito dei fondi per rischi ed oneri futuri.

RIMANENZE

Le rimanenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo ed il valore netto di presumibile realizzo.

I prodotti finiti rappresentati da immobili e da aree edificabili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, se minore.

Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Per le altre rimanenze, il costo d'acquisto viene determinato con il metodo del FIFO ed include gli oneri accessori di competenza. Al fine di determinare il valore netto di presumibile realizzo, il valore di eventuali rimanenze obsolete o di lento rigiro viene svalutato in relazione alla previsione di utilizzo/realizzo netto futuro, mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo a riduzione del valore delle rimanenze stesse.

STRUMENTI FINANZIARI

Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 prevede specifiche disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di *business* secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Le attività finanziarie sono classificate in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al *fair value* rilevato nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo (FVOCI) e al *fair value* rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le analisi che un'entità deve svolgere per classificare le attività finanziarie nelle suddette categorie seguono una prima distinzione a seconda se siamo in presenza di un titolo di capitale, un titolo di debito o un derivato.

Tutte le attività finanziarie rappresentate da TITOLI DI CAPITALE sono sempre rilevate al *fair value*.

Nel caso in cui il titolo sia detenuto con finalità di trading, le variazioni di *fair value* devono essere rilevate a Conto Economico, mentre per tutti gli altri investimenti l'entità potrà decidere, alla Data di rilevazione iniziale, di rilevare successivamente tutte le variazioni di *fair value* nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo (OCI), esercitando la FVTOCI option. In tal caso, gli importi accumulati a OCI non saranno mai riversati nell'utile/(perdita) dell'esercizio anche in caso di eliminazione contabile dell'investimento. L'applicazione dell'opzione "FVTOCI" è irrevocabile e le riclassifiche tra le tre categorie non sono concesse.

Per quanto riguarda invece la classificazione delle attività finanziarie rappresentate dai CREDITI E DAI TITOLI DI DEBITO, è necessario considerare due elementi:

1. il modello di *business* adottato dalla società. In particolare:
 - *Held to Collect* (HTC), modello avente l'obiettivo di possedere l'attività finanziaria per l'incasso dei flussi contrattuali;

- *Held To Collect and Sale* (HTC&S), modello avente l'obiettivo sia di incassare i flussi contrattuali derivanti dall'attività finanziaria sia di vendere l'attività finanziaria stessa;
 - altro modello di *business* diverso dai due precedenti.
2. le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rinvenienti dallo strumento finanziario. In particolare si dovrà verificare se tali flussi di cassa contrattuali sono rappresentati unicamente dal pagamento del capitale e dagli interessi o diversamente includono anche altre componenti. Questa verifica è denominata SPPI Test (*Solely Payment of Principal and Interest Test*).

L'IFRS 9 fornisce le definizioni di capitale e interessi:

- il capitale è il *fair value* dell'attività finanziaria all'iscrizione iniziale e tale importo può cambiare nel tempo lungo la vita dello strumento finanziario (ad esempio, tramite rimborsi);
- gli interessi rappresentano, invece, la compensazione per il valore temporale del denaro e il rischio di credito sul capitale residuo.

Un'attività finanziaria rappresentata quindi da titoli di debito potrà essere classificata nelle seguenti categorie:

1. Costo ammortizzato quando:
 - a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il *business model* adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria esclusivamente per incassare flussi di cassa contrattuali (modello di *business* HTC).

In questa categoria, gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al *fair value*, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

2. *Fair Value Through Other Comprehensive Income* (FVTOCI) quando:
 - a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il *business model* adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria sia per incassare flussi di cassa contrattuali che flussi di cassa generati dalla vendita (modello di *business* HTC&S).

In tale categoria gli strumenti finanziari classificati sono inizialmente rilevati al *fair value*, inclusivo dei costi dell'operazione.

Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite/(utili) per riduzione di valore e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre variazioni del *fair value* dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di Conto Economico Complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI saranno riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

3. *Fair Value Through Profit Or Loss* in via residuale, ossia quando:
 - a. non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
 - b. nel caso in cui si eserciti la *fair value option*.

Gli strumenti finanziari classificati in tale categoria sono inizialmente e successivamente rilevati al *fair value*. I costi dell'operazione e le variazioni del *fair value* sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite per riduzione di valore

L'IFRS 9 prevede un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('*expected credit loss*' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderati in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti.

Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici: il "*General deterioration method*" e il "*Simplified approach*"; in particolare:

- il "*General deterioration method*" richiede la classificazione in tre *stage* degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell'IFRS 9. I tre *stage* riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell'ECL;
- il "*Simplified approach*" prevede, per i crediti commerciali, *contract asset* e crediti derivanti da contratti di *leasing*, l'adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della perdita secondo l'approccio semplificato deve essere *lifetime*, pertanto non è richiesta la *stage allocation*. Per tale tipologia, pertanto, i crediti sono suddivisi per *cluster* omogenei, con riferimenti ai quali sono successivamente determinati, per ogni *cluster*, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle lifetime expected credit losses utilizzando le informazioni disponibili.

Nei casi in cui trova applicazione il General Deterioration Method, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre *stage* in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- *Stage 1*: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: *rating*) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di *impairment*. Permangono in *Stage 1*, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (*12-month ECL*) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di *default* nei prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in *Stage 1* sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'*asset*;
- *Stage 2*: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di *impairment*. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di *default* lungo l'intera vita attesa dello strumento finanziario (*Lifetime ECL*). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in *stage 2* sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'*asset*;
- *Stage 3*: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di *impairment* alla Data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di *default* lungo l'intera vita attesa dello strumento.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono contabilizzati al *fair value* e comprendono i depositi bancari ed il denaro in cassa, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

LIVELLI GERARCHICI DI VALUTAZIONE DEL *FAIR VALUE*

In relazione alle attività e passività finanziarie rilevate nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli *input* utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- livello 1:** determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per le attività o per le passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- livello 2:** determinazione del *fair value* in base a *input* diversi da prezzi quotati inclusi nel "livello 1" ma che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) per le attività o per le passività;
- livello 3:** determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui *input* non sono osservabili per le attività o per le passività.

BENEFICI PER I DIPENDENTI

La passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e relativa a programmi a benefici definiti (TFR), al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali stimando l'ammontare dei benefici futuri che i dipendenti hanno maturato alla data di riferimento. La passività è rilevata per competenza lungo il periodo di maturazione del diritto.

Relativamente al Trattamento di Fine Rapporto, in seguito alle modifiche apportate alla disciplina dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successivi Decreti e Regolamenti attuativi ('Riforma Previdenziale') emanati nei primi mesi del 2007, si segnala che:

- il TFR maturato al 31 dicembre 2006 continua ad essere considerato un piano a benefici definiti;
- il TFR maturato a partire dal 1° gennaio 2007, per le aziende italiane con un numero di dipendenti superiore a 50 unità, è considerato un piano a contribuzione definita.

La determinazione del valore attuale degli impegni della Società è effettuata da attuari esterni con il "metodo della proiezione unitaria del credito" (*projected unit credit method*). Con tale metodo, la passività è proiettata al futuro per determinare il probabile ammontare da pagare al momento della risoluzione del rapporto di lavoro ed è poi attualizzata per tener conto del tempo che trascorrerà prima dell'effettivo pagamento. Il calcolo tiene conto del TFR maturato per prestazioni di lavoro già effettuate ed è basato su ipotesi attuariali che riguardano principalmente il tasso di interesse, che riflette il rendimento di mercato di titoli di aziende primarie con scadenza coerente con quella attesa dell'obbligazione e il *turnover* dei dipendenti.

Per le quote di TFR destinate alla previdenza integrativa ovvero al fondo INPS a partire dalla data di opzione esercitata dal dipendente, la Società non è debitrice delle quote di TFR maturate dopo il 31 dicembre 2006 e pertanto nel calcolo attuariale del TFR è esclusa la componente relativa alla dinamica salariale futura.

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quale differenza tra il valore di bilancio della passività ed il valore attuale degli impegni della Società a fine periodo, dovuta al modificarsi dei parametri attuariali utilizzati in precedenza, sono imputati direttamente nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo.

La componente finanziaria è invece iscritta nel Conto Economico nella voce proventi ed oneri finanziari.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I Fondi per rischi ed oneri riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai Fondi per rischi e oneri sono rilevati quando, alla data di riferimento, esiste una obbligazione legale o implicita, che deriva da un evento passato, e sia probabile un esborso di risorse per soddisfare l'obbligazione e l'ammontare di tale esborso sia stimabile.

Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione; l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario. Se la passività è relativa ad attività materiali, il fondo è rilevato in contropartita all'attività cui si riferisce; la rilevazione dell'onere a Conto Economico avviene attraverso il processo di ammortamento dell'immobilizzazione materiale alla quale l'onere stesso si riferisce.

RICAVI DA CONTRATTI CON I CLIENTI

L'introduzione del nuovo principio IFRS 15 ha modificato profondamente la modalità di rilevazione dei ricavi.

L'obiettivo dell'introduzione del principio contabile IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, è proprio quello di creare un quadro di riferimento completo ed omogeneo per la rilevazione dei ricavi, applicabile a tutti i contratti commerciali (ad eccezione dei contratti di *leasing*, dei contratti assicurativi e degli strumenti finanziari).

L'adozione del nuovo principio ha come obiettivo:

- la concentrazione della disciplina dei ricavi in un unico principio (*five step model framework*).
- l'introduzione di un modello basato sul concetto di trasferimento del 'controllo';
- la misurazione dei ricavi sulla base del corrispettivo che l'entità ritiene di essere titolata ad incassare all'adempimento del contratto;
- l'introduzione di nuovi e specifici criteri per l'allocazione dei corrispettivi per beni e servizi all'interno dei contratti;
- l'introduzione di una specifica disciplina per la contabilizzazione dei corrispettivi 'variabili' o 'potenziali'.

Il "*five step model framework*" si basa su 5 fasi cruciali nella determinazione dei ricavi:

1. identificazione del contratto;
2. identificazione dei beni e servizi oggetto del contratto;
3. definizione del prezzo della transazione;
4. allocazione delle obbligazioni contrattuali della componente variabile del prezzo;
5. trasferimento del controllo.

Con l'IFRS 15 i ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente.

Per l'IFRS 15, nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione di fare, separatamente individuata, l'entità rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo. Per le obbligazioni di fare adempite nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (*over the time*), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi possono essere utilizzati modelli basati su dati di *input* o su dati di *output*. La Società utilizza il Metodo basato sugli *input* (*cost-to-cost method*). Secondo tale ultima metodologia, i ricavi sono rilevati sulla base degli *input* impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto agli *input* totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli *input* risultano distribuiti uniformemente nel tempo, la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. La Società stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transizione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi della Società vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la stessa risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.

Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

La Società capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di recuperarli. La Società capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che tali costi saranno recuperati.

RICONOSCIMENTO DEI COSTI

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo, cioè il tasso di interesse che rende finanziariamente equivalenti tutti i flussi in entrata ed in uscita che compongono una determinata operazione. Per ciò che riguarda gli oneri finanziari capitalizzati si rimanda a quanto indicato nei criteri di valutazione degli immobili, impianti e macchinari.

DIVIDENDI

I dividendi sono rilevati quando è stabilito il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla Delibera assembleare di distribuzione degli stessi. La distribuzione di dividendi a terzi viene registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione viene approvata dall'Assemblea degli Azionisti.

IMPOSTE

Le imposte correnti sul reddito del periodo sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore; si tiene conto, inoltre, degli effetti derivanti dall'attivazione da parte della Società del consolidato fiscale nazionale con la controllante Caltagirone SpA. Di conseguenza, la Società ha riflesso in bilancio i rapporti patrimoniali relativi alla fiscalità Ires attribuita alla società controllante nelle voci "Crediti verso Controllante" e "Debiti verso Controllante" anziché nei "Debiti tributari" e "Crediti tributari".

Le imposte differite attive e passive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti nel Bilancio consolidato ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, in base alle aliquote fiscali e alla normativa fiscale vigenti o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'iscrizione di attività per imposte differite attive è effettuata quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperare l'attività. La recuperabilità delle imposte differite attive viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo.

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel Conto Economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a Patrimonio Netto attraverso il Conto Economico Complessivo, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a Patrimonio Netto. Le imposte correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili, sono incluse tra gli "Altri Costi Operativi".

In presenza di trattamenti fiscali incerti, il Gruppo determina la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale. Se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è

ritenuta improbabile, il Gruppo calcola l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso.

AGGREGAZIONI DI IMPRESA

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione (*acquisition method*). Secondo tale metodo:

- v. il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al *fair value*, calcolato come la somma dei *fair value* delle attività trasferite e delle passività assunte dalla Società alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel Conto Economico nel momento in cui sono sostenuti;
- vi. alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le imposte differite attive e passive, le attività e passività per benefici ai dipendenti, le passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi alla Società emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita, e le attività (o gruppi di attività e passività) destinate alla vendita, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento;
- vii. l'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel Conto Economico come provento derivante dalla transazione conclusa;
- viii. eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel Conto Economico.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, la Società riporta nel proprio Bilancio d'esercizio i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione.

Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Nell'ambito del passaggio agli IFRS, la Società ha deciso di rideterminare solo le aggregazioni aziendali avvenute successivamente al 1° gennaio 2004. Per le acquisizioni avvenute prima di tale data, l'avviamento corrisponde all'importo contabilizzato secondo i precedenti principi contabili (Principi Contabili Italiani).

USO DI STIME

La predisposizione del Bilancio richiede da parte degli amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di Bilancio, quali la Situazione Patrimoniale-Finanziaria, il Conto Economico ed il Rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci successivi a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

I principi contabili e le voci di bilancio che richiedono più di altri una maggiore soggettività nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sul bilancio sono i seguenti:

- *Imposte*: le imposte sul reddito (correnti e differite) sono determinate secondo una prudente interpretazione delle normative fiscali vigenti. Questo processo comporta talvolta complesse stime nella determinazione del reddito imponibile e delle differenze temporanee deducibili ed imponibili tra valori contabili e fiscali in particolare in tutti quei casi in cui i trattamenti fiscali risultano incerti o di complessa interpretazione. Per tale motivo gli amministratori determinano la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale e se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, gli amministratori procedono a calcolare l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso. In aggiunta, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.
- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: in accordo al modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di *default* che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (*forward looking*).
- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI, ERRORI E CAMBIAMENTI DI STIMA

I principi contabili adottati sono modificati da un periodo all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla situazione patrimoniale, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'impresa.

I cambiamenti dei principi contabili sono contabilizzati retroattivamente con l'imputazione degli effetti a Patrimonio Netto d'apertura per il più remoto dei periodi presentati. Gli altri importi comparativi indicati per ciascun periodo precedente vengono parimenti rettificati come se il nuovo principio fosse stato applicato sin dall'inizio. L'approccio prospettico è effettuato solo quando risulta impraticabile ricostruire l'informazione comparativa.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è contabilizzata come richiesto dal principio stesso. Se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retroattivo o, se impraticabile, prospettico. Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili illustrato in precedenza. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a Conto Economico nel periodo in cui l'errore è rilevato. I cambiamenti di stima sono contabilizzati prospetticamente a Conto Economico nel periodo in cui avviene il cambiamento se influisce solo su quest'ultimo oppure nel periodo in cui è avvenuto il cambiamento e nei periodi successivi se il cambiamento influisce anche su questi ultimi.

GESTIONE DEI RISCHI

L'attività della Vianini SpA è sottoposta genericamente a vari rischi finanziari, in particolare il rischio di credito e il rischio di tasso di interesse. La gestione dei rischi finanziari della Società è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.

La Società non presenta aree di rischio di credito particolarmente rilevanti, le procedure operative consentono un controllo del rischio connesso al credito, limitando la vendita di prodotti e/o servizi a clienti che abbiano un adeguato livello di affidamento e di garanzie. Pertanto, la massima esposizione al rischio di credito è rappresentata dal valore di iscrizione in bilancio.

La Società presenta una contenuta esposizione al rischio di tasso di interesse, che impatta in maniera limitata sulle passività finanziarie.

La Società non ha fatto uso di strumenti finanziari derivati né esistono, con riferimento all'attività di questo, specifici rischi finanziari, di prezzo, di credito e di liquidità diversi da quelli che derivano dall'attività operativa.

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge e regolamentari.

ATTIVITÀ

CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

1. ATTIVITÀ IMMATERIALI A VITA DEFINITA

	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.12.2019
Altre	18	-	-	(6)	12
Totale	18	-	-	(6)	12

Valori in migliaia di euro

2. IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

Costo storico	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2018	14.496	18.293	1.522	222	122	34.655
Decrementi	(1)	(2)	-	(18)	-	(21)
31.12.2018	14.495	18.291	1.522	204	122	34.634
01.01.2019	14.495	18.291	1.522	204	122	34.634
Incrementi	-	-	-	-	308	308
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2019	14.495	18.291	1.522	204	430	34.942
Ammortamento e perdite durevoli	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2018	13.271	18.293	1.522	216	-	33.302
Incrementi	46	-	-	1	-	47
Decrementi	-	(2)	-	(13)	-	(15)
31.12.2018	13.317	18.291	1.522	204	-	33.334
01.01.2019	13.317	18.291	1.522	204	-	33.334
Incrementi	46	-	-	-	-	46
31.12.2019	13.363	18.291	1.522	204	-	33.380
Valore netto						
01.01.2018	1.225	-	-	6	122	1.353
31.12.2018	1.178	-	-	-	122	1.300
31.12.2019	1.132	-	-	-	430	1.562

Valori in migliaia di euro

Gli immobili, impianti e macchinari non presentano restrizioni in relazione alla titolarità ed alla proprietà, le variazioni sono connesse ad una normale attività aziendale.

Per il dettaglio della vita utile dei cespiti si rinvia al paragrafo relativo ai criteri di valutazione.

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla Nota n. 19.

3. INVESTIMENTI IN PARTECIPAZIONI

	31.12.2018	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	31.12.2019
Imprese controllate	90.515	8	(10)	90.513
Imprese collegate	8	(8)	-	-
Altre Imprese	1	-	-	1
Totale	90.524	-	(10)	90.514

Valori in migliaia di euro

Le partecipazioni in Imprese Controllate risultano essere:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2018	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2018	% di possesso	Patrimonio netto di pertinenza al 31.12.2018	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2018
Ind 2004 Srl	99,99	-	10	(3)	7	99,99	7	-
Vianini Energia Srl	99,99	7	3	(5)	5	99,99	5	-
Domus Italia SpA	100	90.503	-	-	90.503	100	93.657	(3.154)
		90.510	13	(8)	90.515			

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2019	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2019	% di possesso	Patrimonio netto di pertinenza al 31.12.2019	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2019
Ind 2004 Srl	99,99	7	3	(5)	5	99,99	5	-
Vianini Energia Srl	99,99	5	5	(5)	5	99,99	5	-
Domus Italia SpA	100,00	90.503	-	-	90.503	100,00	89.757	746
		90.515	8	(10)	90.513			

Valori in migliaia di euro

Il *management* valuta la recuperabilità del valore del Gruppo Domus Italia avvalendosi del supporto di perizie effettuate da esperti indipendenti che determinano il *fair value* degli Immobili.

Le movimentazioni della partecipazione in IND 2004 Srl e della partecipazione in Vianini Energia Srl riguardano la copertura delle perdite dell'esercizio precedente e la svalutazione a seguito della perdita dell'esercizio in corso.

Le partecipazioni in Imprese Collegate sono costituite:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2018	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2018	% di possesso
Angitola Scarl in liquidazione	50,00	8	-	-	8	50,00
Rofin 2008 Srl	20,00	2	(2)	-	-	20,00
		10	(2)	-	8	

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2019	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2019	% di possesso
Angitola Scarl in liquidazione	50,00	8	(8)	-	-	50,00
		8	(8)	-	-	

Valori in migliaia di euro

Nel corso del 2019 è stata chiusa la liquidazione della Angitola Scarl con conseguente eliminazione della partecipazione.

Le partecipazioni in Altre Imprese sono costituite:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2018	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2018	% di possesso
Consorzio EUROFER	19,50	1	-	-	1	19,50
		1	-	-	1	

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2019	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2019	% di possesso
Consorzio EUROFER	19,50	1	-	-	1	19,50
		1	-	-	1	

Valori in migliaia di euro

4. ATTIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI

La voce reca gli importi per depositi cauzionali costituiti presso terzi.

5. IMPOSTE

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra imponibile fiscale e risultato di bilancio.

I crediti per imposte differite attive sono pari a 620mila euro (514mila euro nel 2018) e sono accertati, principalmente, in relazione a fondi tassati fiscalmente e alle perdite fiscali di esercizio.

Il debito per imposte differite passive (115mila euro) è costituito essenzialmente da imposte differite accertate in relazione alla maggiore quota degli ammortamenti fiscalmente detraibili.

L'utilizzo di tali accantonamenti si prevede possa verificarsi oltre l'esercizio successivo.

	01.01.2018	Accantonamenti a Conto Economico	Utilizzi a Conto Economico	Altre variazioni a Patrimonio Netto	31.12.2018
Imposte differite attive					
Perdite esercizi precedenti	173	-	-	-	173
Altri	382	25	(56)	(10)	341
Totale	555	25	(56)	(10)	514
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	-	115
Totale	115	-	-	-	115

	01.01.2019	Accantonamenti a Conto Economico	Utilizzi a Conto Economico	Altre variazioni a Patrimonio Netto	31.12.2019
Imposte differite attive					
Perdite esercizi precedenti	173	-	-	-	173
Altri	341	114	(8)	-	447
Totale	514	114	(8)	-	620
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	-	115
Totale	115	-	-	-	115

Valori in migliaia di euro

Crediti e Debiti per Imposte Correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti e debiti per imposte correnti:

	31.12.2019	31.12.2018
IRES a credito	5	5
Debiti lordi per IRAP	-	-
Acconti versati	25	25
Altri crediti vs Erario	29	44
Totale	59	74

Valori in migliaia di euro

Le imposte sono così composte:

Imposte	2019	2018
IRAP	-	-
Imposta esercizi precedenti	1	1
Onere/(Provento) da consolidato fiscale	(292)	(490)
Imposte correnti	(291)	(489)
Imposte differite	-	-
Imposte anticipate	105	31
Totale imposte	(396)	(458)

Valori in migliaia di euro

Le imposte sono così suddivise:

	2019	2018
IRES corrente e differita	(380)	(463)
IRAP corrente e differita	(16)	5
Totale	(396)	(458)

Valori in migliaia di euro

A partire dall'esercizio 2017 la Vianini SpA ha aderito al Consolidato Nazionale e Mondiale (CNM), in capo alla Caltagirone SpA e trasferisce un credito per IRES di circa 292mila euro. La riconciliazione dell'aliquota teorica ed effettiva risulta la seguente:

IRES	31.12.2019		31.12.2018	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Risultato ante imposte	(1.672)	24,00%	(2.084)	24,00%
Onere fiscale teorico	(401)	-	(500)	-
Imposte indeducibili	75		150	
Svalutazione partecipazioni	11		5	
Totale	86		155	
Onere fiscale effettivo	(1.586)		(1.929)	
	380	(22,72%)	463	(22,22%)

Valori in migliaia di euro

6. RIMANENZE

Le rimanenze al 31 dicembre 2019 sono pari a 195mila euro (195mila euro al 31 dicembre 2018) e sono rappresentate principalmente da materie prime, sussidiarie e di consumo.

	31.12.2019	31.12.2018
Materie prime, sussidiarie e di consumo	750	750
Prodotti finiti	475	475
Fondo svalutazione	(1.030)	(1.030)
Valore netto materie prime, sussidiarie e di consumo	195	195

Valori in migliaia di euro

Le giacenze sono presenti tutt'ora negli stabilimenti.

7. CREDITI COMMERCIALI

La voce è così composta:

	31.12.2019	31.12.2018
Crediti verso clienti	1.596	2.128
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(627)	(711)
Crediti verso clienti > 12 mesi	180	184
Crediti verso clienti	1.149	1.601
Crediti verso imprese Controllate	65	65
Crediti verso Altre imprese del Gruppo	16	88
Crediti verso correlate	81	153
Totale crediti commerciali	1.230	1.754

Valori in migliaia di euro

Il fondo svalutazione crediti ha subito un decremento nel corso del 2019 dovuto sostanzialmente alla liquidazione della collegata Angitola che ne ha valso l'utilizzo a fronte di perdite creditorie.

I Crediti verso Clienti sono riferiti a clienti nazionali.

I Crediti commerciali verso Correlate riguardano la controllata Vianini Energia Srl (65mila Euro) e la correlata Vianini Lavori SpA (15mila Euro).

I crediti commerciali esigibili oltre i 12 mesi riguardano ritenute a garanzia per le quali è maturato il diritto alla esigibilità, il valore di iscrizione approssima il loro *fair value*.

	A scadere	1-30 giorni	30-60 giorni	60-90 giorni	Oltre 90 giorni	Scaduto	Totale valore lordo	Fondo svalutazione	Totale valore netto
31.12.2018	-	-	-	-	2.465	2.465	2.465	(711)	1.754
31.12.2019	-	-	-	-	1.857	1.857	1.857	(627)	1.230

Valori in migliaia di euro

8. ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Attività finanziarie verso controllate	109	115
Attività finanziarie verso correlate	109	115
Risconti attivi su fidejussioni	1	1
Attività finanziarie verso terzi	1	1
Totale attività finanziarie correnti	110	116

Valori in migliaia di euro

Le attività finanziarie verso le Imprese correlate sono riferibili a finanziamenti rimborsabili a richiesta del finanziatore erogati nei confronti della controllata IND 2004 (32mila euro) e Vianini Energia Srl (77mila Euro).

9. ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Crediti verso altri	86	176
Altre attività correnti verso terzi	86	176
Crediti verso controllanti	2.620	2.919
Altre attività correnti verso correlate	2.620	2.919
Totale altre attività correnti	2.706	3.095

Valori in migliaia di euro

I crediti verso controllanti comprendono i crediti verso FGC SpA (23mila euro) per l'adesione al consolidato IVA e verso la Caltagirone SpA per il consolidamento fiscale (698mila euro), per il consolidato IVA fino a tutto l'esercizio 2019 (1,03 mln di euro) e per il residuo corrispettivo sulla vendita della Parted 1982 Srl (873mila euro).

10. DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Depositi bancari e postali	-	52
Denaro e valori in cassa	4	10
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	4	62

Valori in migliaia di euro

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

11. PATRIMONIO NETTO

Per le movimentazioni intervenute nel Patrimonio Netto si rinvia agli schemi presentati nei Prospetti di Bilancio.

Capitale sociale

Il capitale sociale è pari a 30.105.387 euro e composta da n. 30.105.387 azioni ordinarie da nominali 1 euro ciascuna.

Altre riserve

Le Altre riserve ammontanti complessivamente a 55,44 milioni di euro (58,87 milioni di euro al 31 dicembre 2018), sono costituite dalle seguenti voci:

	31.12.2019	31.12.2018
Riserva da rivalutazione monetaria	6.267	6.267
Riserva legale	4.264	4.264
Riserva straordinaria	38.255	38.255
Riserva contributi in conto capitale	4.152	4.152
Riserva plusvalenza vendita azioni proprie	2.679	2.679
Altre riserve	367	367
Utili/(Perdite) a nuovo	(541)	2.891
Totale Riserve	55.443	58.875

Valori in migliaia di euro

Di seguito forniamo l'analisi di Patrimonio Netto in relazione alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità:

PROSPETTO INFORMATIVO SUL PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE 2019

Natura/ Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	30.105	-	-	-	-
Riserva legale	4.264	B	-	-	-
Riserva straordinaria	38.255	A B C	38.255	-	-
Riserva da rivalutazione	6.267	A B C	6.267	-	-
Riserva Plusvalenze vendite azioni proprie	2.679	A B C	2.679	-	-
Riserva contributi industriali	4.152	A B C	4.152	-	-
Altre riserve	367	-	-	-	-
Utili portati a nuovo	9.366	A B C	9.366	3.181 **	3.913 *
Perdite portate a nuovo	(9.906)	-	-	-	-
Totale disponibile	85.549		60.719	-	-
Quota non distribuibile	-		9.906	-	-
Residua quota distribuibile	-		50.813	-	-

Valori in migliaia di euro

Legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

* Utilizzata per distribuzione dividendi del 2016 (602), del 2017 (1.505), del 2018 (1.806)

** Copertura delle perdite del 2017

Nel corso dell'esercizio si è distribuito agli azionisti, in attuazione della Delibera assembleare del 16 aprile 2019, un dividendo nella misura di euro 0,06 per ogni azioni ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

12. FONDI PER BENEFICI AI DIPENDENTI E COSTI DEL PERSONALE

Il Fondo Trattamento Fine Rapporto rappresenta una passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro. Tale passività rientra nei cosiddetti piani a benefici definiti e pertanto è determinata applicando la metodologia attuariale.

Di seguito si riportano le ipotesi del calcolo attuariale:

	31.12.2019	31.12.2018
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,70%	1,55%
Tasso annuo di inflazione	1,50%	1,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	2,62%	2,62%

Valori in percentuale

La movimentazione del TFR, ricalcolato sulla base dello IAS 19 con le ipotesi sopra illustrate, risulta la seguente:

	31.12.2019	31.12.2018
Passività netta al 1° gennaio	14	48
Costo corrente dell'esercizio	7	7
Rivalutazione (<i>interest cost</i>)	-	1
(Utili)/Perdite attuariali	2	(5)
(Prestazioni pagate)	-	(37)
Passività netta al 31 dicembre	23	14

Valori in migliaia di euro

Il costo complessivo, riportato in migliaia di euro, relativo al personale è il seguente:

	2019	2018
Salari e stipendi	91	144
Oneri sociali	44	63
Accantonamento per TFR	9	7
Totale costi del Personale	144	214

Valori in migliaia di euro

Forza lavoro

	31.12.2019	31.12.2018	Media 2019	Media 2018
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	-	-	-	1
Totale	1	1	1	2

13. FONDI CORRENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Altri fondi rischi ed oneri a B/T	1.210	860
Totale	1.210	860

Valori in migliaia di euro

I fondi correnti sono costituiti principalmente da accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi in essere il cui principale riguarda la cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale di Mozzanica, come indicato nei precedenti esercizi. L'incremento del periodo è conseguente ad un aggiornamento delle situazioni processuali.

14. DEBITI COMMERCIALI

	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso fornitori	497	468
Debiti commerciali verso terzi	497	468
Debiti verso società collegate	-	14
Debiti verso imprese correlate	56	33
Debiti commerciali verso correlate	56	47
Totale	553	515

Valori in migliaia di euro

Il valore dei debiti, commerciali correnti approssima il loro *fair value*.

I debiti verso fornitori sono riferiti a fornitori nazionali ed includono 172mila euro di fatture da ricevere.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

15. PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

Debiti finanziari correnti	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso banche	10.562	8.380
Totale	10.562	8.380

Valori in migliaia di euro

I debiti verso banche rappresentano l'esposizione a fine esercizio nei confronti del sistema bancario, anche con ricorso a finanziamenti a breve termine, per far fronte alle temporanee necessità regolati sulla base di tassi variabili. Si segnala che il tasso medio per il 2019 è pari allo 0,32%.

16. ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

	31.12.2019	31.12.2018
Debiti verso istituti previdenziali	11	15
Debiti verso il personale	7	4
Debiti per IVA	-	141
Debiti per ritenute e Irpef	25	18
Debiti verso altri	236	240
Altri Debiti verso terzi	279	418
Altri debiti verso imprese controllate	1	1
Altri debiti verso imprese correlate	1	1
Totale	280	419

Valori in migliaia di euro

I debiti verso altri comprendono il debito per Utili a disposizione del Consiglio di Amministrazione secondo l'Art. 14 dello Statuto Sociale (96mila euro).

CONTO ECONOMICO

CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

17. RICAVI OPERATIVI

	2019	2018
Altri ricavi	47	273
Totale Ricavi Operativi	47	273

Valori in migliaia di euro

18. COSTI OPERATIVI

	2019	2018
Variazioni rimanenze	-	52
Costi per materie prime	-	52
Consulenze	398	193
Assicurazioni	9	148
Amministratori e Sindaci	179	219
Prestazioni di servizio varie	150	601
Costi per servizi	736	1.161
Fitti	22	21
Altri	53	53
Totale costi per godimento beni di terzi	75	74
Imposte indirette	211	405
Oneri diversi di gestione terzi	81	65
Totale altri costi	292	470
Totale altri Costi Operativi	1.103	1.757

Valori in migliaia di euro

Per i Costi Operativi del personale si rinvia alla Nota n. 12.

19. AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI ED ACCANTONAMENTI

	2019	2018
Ammortamenti Immobilizzazioni Immateriali	6	6
Ammortamenti Immobilizzazioni Materiali	46	47
Accantonamenti fondo rischi	-	60
Accantonamento fondo svalutazioni e crediti	350	195
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	402	308

Valori in migliaia di euro

20. RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

	2019	2018
Svalutazione di partecipazioni	(10)	(8)
Interessi passivi su debiti verso banche	(31)	(13)
Altri interessi passivi	-	(23)
Commissioni e spese bancarie	(14)	(16)
Altri	(14)	(19)
Totale oneri finanziari	(69)	(79)
Risultato Netto gestione finanziaria	(69)	(79)

Valori in migliaia di euro

Le svalutazioni di partecipazioni riguardano le perdite registrate dalla Società Controllata Vianini Energia Srl per euro 5mila e dalla IND 2004 per euro 5mila.

21. TRANSAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni poste in essere dalla società Vianini SpA con parti correlate, rientrano generalmente nella gestione ordinaria e sono regolate a condizioni di mercato e riguardano, principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate, controllate, con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo. Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale, estranee alla normale gestione dell'impresa.

31.12.2018	Società controllante	Società controllate	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali							
Crediti commerciali	-	65	-	88	153	1.754	8,72%
Attività finanziarie correnti	-	115	-	-	115	116	99,14%
Altre attività correnti	2.919	-	-	-	2.919	3.095	94,31%
Debiti commerciali	-	-	14	33	47	605	7,77%
Altre passività correnti	-	1	-	-	1	329	0,30%
Rapporti economici							
Altri Ricavi Operativi	-	-	-	24	24	273	8,79%
Altri Costi Operativi	-	-	-	96	96	1.705	5,63%
Oneri finanziari	-	9	-	-	9	79	11,39%

31.12.2019	Società controllante	Società controllate	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali							
Crediti commerciali	-	65	-	16	81	1.230	6,59%
Attività finanziarie correnti	-	109	-	-	109	110	99,09%
Altre attività correnti	2.620	-	-	-	2.620	2.706	96,82%
Debiti commerciali	-	-	-	56	56	553	10,13%
Altre passività correnti	-	1	-	-	1	280	0,36%
Rapporti economici							
Altri Ricavi Operativi	-	-	-	24	24	47	51,06%
Altri Costi Operativi	-	-	-	83	83	1.103	7,52%

Valori in migliaia di euro

ALTRE INFORMAZIONI

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i Crediti finanziari sono relativi alla quota del finanziamento soci concesso a titolo gratuito alla Vianini Energia Srl (77mila euro) e alla IND 2004 (32mila euro);
- le altre attività correnti sono relative al credito verso la Caltagirone SpA e FGC SpA descritti alla Nota n. 9.
- i costi operativi per 83mila euro riguardano le prestazioni di servizi offerte da società del Gruppo, di cui 53mila euro riguardano il canone di locazione della sede addebitato dalla società correlata ICAL 2 SpA.

Transazioni con amministratori, sindaci e personale dirigente delle aziende del Gruppo

Per il dettaglio dei compensi spettanti ai componenti degli organi di amministrazione e controllo si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione redatta ai sensi dell'Art. 123 ter del Testo Unico, messa a disposizione del pubblico e pubblicata come richiesto dall'Art. 84 quater del Regolamento Emittenti sul sito internet della Società <http://www.vianinisp.com/assemblea-azionisti/2019>.

La stessa Relazione sulla remunerazione, inoltre, contiene le informazioni sulle partecipazioni detenute nella Società e nelle società controllate di ogni componente gli organi di amministrazione e controllo.

22. INFORMATIVA PER SETTORI DI ATTIVITÀ

La Vianini SpA a seguito della cessione del ramo d'azienda è di fatto una holding di partecipazione, per tale ragione svolge la propria attività esclusivamente in Italia, pertanto non sono stati individuati né settori di attività, né settori geografici distinti.

23. ALTRE INFORMAZIONI

Si fornisce di seguito il dettaglio dell'indebitamento netto a breve, a medio e a lungo termine, così come raccomandato dalla Comunicazione della Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

	31.12.2019	31.12.2018
A. Cassa	4	10
B. Altre disponibilità liquide	-	52
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A+B+C)	4	62
E. Crediti finanziari correnti	109	116
F. Debiti bancari correnti	10.562	8.380
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H. Altri debiti finanziari correnti	-	-
I. Indebitamento finanziario corrente (F+G+H)	10.562	8.380
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I-E-D)	10.449	8.202
K. Debiti bancari non correnti	-	-
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	-	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K+L+M)	-	-
O. Indebitamento finanziario netto (J+N)	10.449	8.202

Valori in migliaia di euro

Informativa ai sensi dell'Art. 149 duodecies Delibera Consob 11971/99

L'incarico alla società di revisione KPMG SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 19 aprile 2013 per il periodo 2013/2021. I compensi di competenza per l'esercizio 2019 ammontano a circa 33,4mila euro, di cui mille euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli Unico e 770 e 6mila euro allo svolgimento delle attività di revisione sulla Situazione Patrimoniale-Finanziaria predisposta ai fini del consolidato semestrale abbreviato, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

24. FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, nel corso del mese di gennaio 2020, è risultato conclamato l'insorgere del nuovo virus c.d. CODIV-19, con un'epidemia che si è velocemente trasmessa in molti Paesi del mondo, definita dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "situazione pandemica".

L'Italia rappresenta, al momento di emissione del presente documento, uno dei Paesi più coinvolti a livello mondiale e prima tra i Paesi europei. Ciò ha determinato una forte pressione sul sistema sanitario del Paese e la conseguente emanazione da parte delle autorità Governative di una serie di provvedimenti severi, limitando non solo la circolazione delle persone, ma a volte anche di beni e servizi, tesi al contenimento del rischio di ulteriore espansione del Coronavirus presso la popolazione italiana.

La società ha preso atto che l'emergenza CODIV-19 verosimilmente produrrà effetti sul regolare e ordinario svolgimento delle attività aziendali, pur in presenza delle azioni mitigative già tempestivamente poste in essere dalle Società e volte principalmente a garantire la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori.

La società, al riguardo, ha ritenuto che l'andamento dell'emergenza accompagnata dalle incertezze legate agli ulteriori sviluppi in termini di impatto sulla salute pubblica e, conseguentemente, sul tessuto produttivo, economico e sociale del Paese non permetta allo stato attuale ogni approssimazione di quantificazione degli effetti sull'andamento 2020 del Gruppo.

25. PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323 euro corrispondente a 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 18 maggio 2020 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 19 maggio 2020 ai fini della legittimazione al pagamento degli utili e di fissare la data di pagamento del dividendo, al netto della ritenuta di legge in quanto applicabile, a partire dal 20 maggio 2020 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00195 VIA MONTELLO,10

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

1. I sottoscritti Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Rosario Testa, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della Vianini S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,
delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'anno 2019.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio d'esercizio.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio d'esercizio:
 - 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.
 - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 7 marzo 2020

Il Presidente

F.to Elena De Simone

Il Dirigente Preposto

F.to Rosario Testa



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014

*Agli Azionisti della
Vianini S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, del conto economico e del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

Recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate

Note esplicative al bilancio d'esercizio: paragrafo relativo ai principi contabili adottati – sezione "Partecipazioni in società controllate e collegate", nota esplicativa n.3 "Investimenti in Partecipazioni".

Aspetto chiave	Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave
<p>Il bilancio al 31 dicembre 2019 include nella voce Investimenti in Partecipazioni, la partecipazione nella controllata Domus Italia S.p.A. valutata al costo per €90.503 migliaia.</p> <p>Ai fini della valutazione della recuperabilità del valore della suddetta partecipazione, gli Amministratori hanno determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari detenuti direttamente dalla società controllata Domus Italia S.p.A. e indirettamente tramite la sua controllata al fine di identificare eventuali perdite per riduzioni di valore della partecipazione in Domus Italia S.p.A.. Tale <i>fair value</i> è determinato mediante il metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").</p> <p>La determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari è caratterizzata da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, circa:</p> <ul style="list-style-type: none">— i flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento;— i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione. <p>Per tali ragioni abbiamo considerato la recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none">— comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali;— verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dalla Domus Italia S.p.A. e dalla sua controllata ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— coinvolgimento di esperti del network KPMG nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;— esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alle partecipazioni in imprese controllate ed alla verifica della relativa recuperabilità.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Vianini S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti della Vianini S.p.A. (già Vianini Industria S.p.A.) ci ha conferito in data 19 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.



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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Vianini S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

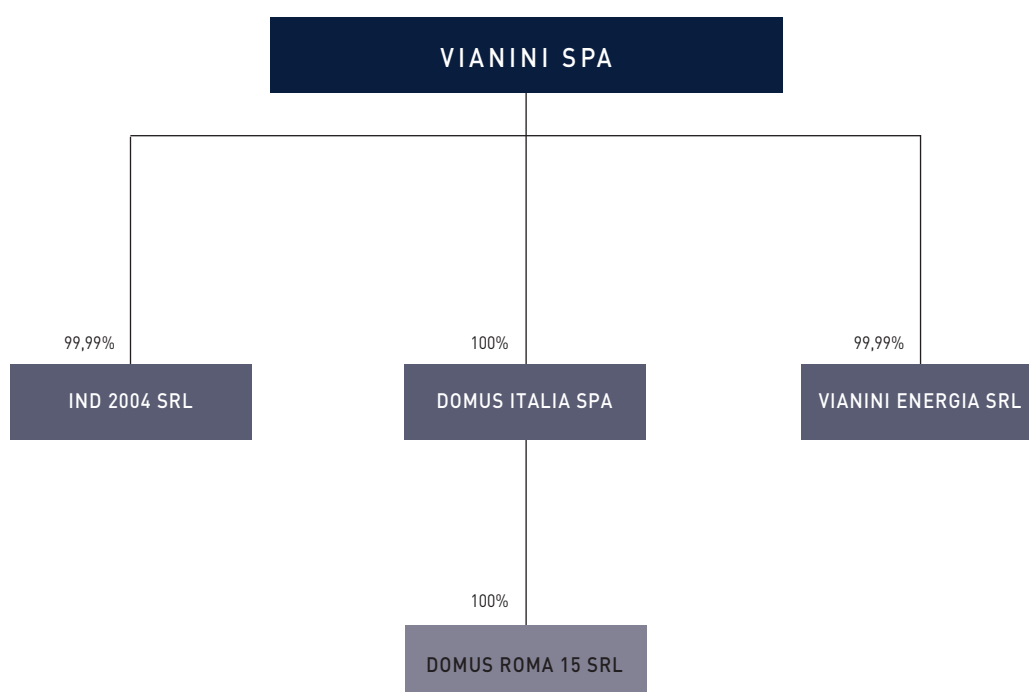
Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 1 aprile 2020

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio

GRUPPO VIANINI IMPRESE CONTROLLATE E PRINCIPALI PARTECIPAZIONI AL 31 DICEMBRE 2019



Editing e impaginazione

PRC | PROMOZIONE
RICERCHE
CONSULENZE | prcsr.eu

Aprile 2020

