



**VIANINI**

RELAZIONE E BILANCIO **2022**  
QUARANTADUESIMO ESERCIZIO



**VIANINI**

**RELAZIONE E BILANCIO 2022 | QUARANTADUESIMO ESERCIZIO**

**VIANINI SPA**

**Sede legale** Via Barberini, 47 - 00187 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 18 APRILE 2023

## ORDINE DEL GIORNO

1. Presentazione del Bilancio d'esercizio e del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, 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 2023-2024 e 2025, previa determinazione del numero dei componenti e relativo compenso;
3. Nomina del Collegio dei Sindaci per il triennio 2023-2024 e 2025 e determinazione degli emolumenti relativi;
4. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; deliberazioni conseguenti.

# CARICHE SOCIALI

## **Consiglio di Amministrazione triennio 2020-2022**

### **PRESIDENTE**

---

Elena De Simone

### **CONSIGLIERI**

---

Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso

Malwina Kozikowska

Marco Longo \*

Lupo Rattazzi \*

Luigi Rossetti \*

Cristina Sgubin \*

## **Collegio dei Sindaci triennio 2020-2022**

### **PRESIDENTE**

---

Alberto De Nigro

### **SINDACI EFFETTIVI**

---

Giampiero Tasco

Fabiana Flamini

## **Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

---

Giorgia Barbaresi

## **Società di Revisione**

---

PricewaterhouseCoopers 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 2022	8
Prospetto di raccordo tra risultato del periodo e Patrimonio Netto della Capogruppo e gli analoghi dati consolidati	18

## **BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2022**

Prospetti contabili consolidati	22
Note esplicative al Bilancio consolidato	32
Elenco delle partecipazioni al 31 dicembre 2022	81
Lettera di attestazione del Bilancio consolidato	83
Relazione della Società di Revisione al Bilancio consolidato	84

## **BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2022**

Prospetti contabili	92
Note esplicative al Bilancio d'esercizio	102
Lettera di attestazione del Bilancio d'esercizio	123
Relazione del Collegio Sindacale	124
Relazione della Società di Revisione al Bilancio d'esercizio	136
Imprese controllate e principali partecipazioni al 31 dicembre 2022	142

# RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2022

## PREMESSA

La presente Relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato e al Bilancio d'esercizio della Vianini SpA (di seguito anche "Il Gruppo") al 31 dicembre 2022, 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 d'esercizio chiusi al 31 dicembre 2022.

**PRINCIPALI RISULTATI  
ECONOMICI E PATRIMONIALI**

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2022 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione percentuale</b>
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>14.316</b>	<b>8.497</b>	<b>5.819</b>	<b>68,5%</b>
Ricavi	8.115	8.263	(148)	(1,8%)
Variazione rimanenze	(219)	(753)	535	(71,0%)
Altri Ricavi Operativi	6.420	987	5.432	n.a.
<b>Costi Operativi</b>	<b>(4.289)</b>	<b>(5.764)</b>	<b>1.475</b>	<b>25,6%</b>
Costi per materie prime	-	(17)	17	100,0%
Costo del lavoro	(411)	(413)	2	0,4%
Altri Costi Operativi	(3.878)	(5.334)	1.456	27,3%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>10.027</b>	<b>2.732</b>	<b>7.295</b>	<b>267,0%</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(318)	(487)	169	34,8%
<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>9.709</b>	<b>2.245</b>	<b>7.464</b>	<b>332,4%</b>
Proventi finanziari	1	-	1	n.a.
Oneri finanziari	(4.204)	(3.870)	(334)	(8,6%)
<b>Risultato Gestione Finanziaria</b>	<b>(4.203)</b>	<b>(3.870)</b>	<b>(333)</b>	<b>(8,6%)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>5.506</b>	<b>(1.625)</b>	<b>7.131</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	(2.101)	5.985	(8.086)	(135,1%)
<b>Risultato delle Attività Continuative</b>	<b>3.405</b>	<b>4.360</b>	<b>(955)</b>	<b>(21,9%)</b>
<b>RISULTATO DI COMPETENZA DEL GRUPPO</b>	<b>3.405</b>	<b>4.360</b>	<b>(955)</b>	<b>(21,9%)</b>

Valori in migliaia di euro

I Ricavi Operativi, pari a 14,3 milioni di euro, risultano in aumento rispetto al 2021 (8,5 milioni di euro) principalmente per effetto dell'operazione di valorizzazione al *fair value* dei terreni di proprietà di Vianini SpA, in ragione del trasferimento in favore di Energia SpA del diritto di superficie di durata trentennale per la realizzazione di impianti fotovoltaici, nonché del portafoglio immobiliare del Gruppo Domus. I Ricavi sono in linea rispetto all'esercizio precedente e sono costituiti per euro 7,8 milioni dai ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi (7,2 milioni nel 2021).

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 10 milioni di euro (2,7 milioni di euro al 31 dicembre 2021, influenzato da oneri non ricorrenti per 1,7 milioni di euro); l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 6,1 milioni di euro (4,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021).

Il Risultato netto della gestione finanziaria, negativo per 4,2 milioni di euro (negativo per 3,9 milioni di euro nell'esercizio 2021), è relativo prevalentemente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare, in aumento rispetto all'esercizio precedente in ragione dell'incremento dei tassi di interesse.

Il Gruppo Vianini chiude l'esercizio 2022 con un risultato netto positivo pari a 3,4 milioni di euro (4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021). L'esercizio 2021 era influenzato dagli effetti positivi derivanti dall'utilizzo delle norme per il riallineamento dei valori fiscali a quelli civilistici degli immobili in portafoglio operato da una società controllata.

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2022 è il seguente:

	31.12.2022	31.12.2021
Attività finanziarie correnti	906	25
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	656	1.205
Passività finanziarie non correnti	(149.170)	(155.107)
Passività finanziarie correnti	(15.069)	(12.750)
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(162.676)</b>	<b>(166.626)</b>

Valori in migliaia di euro

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 162,7 milioni di euro (166,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021), di cui 150 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività del Gruppo Domus. La diminuzione è attribuibile all'incasso derivante dal trasferimento dei diritti di superficie su alcuni terreni di proprietà della Vianini SpA e agli incassi relativi alla vendita di alcuni immobili.

## PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio Netto consolidato di Gruppo si attesta a 116 milioni di euro al 31 dicembre 2022 (112,9 milioni di euro al 31 dicembre 2021); l'incremento è attribuibile principalmente al risultato complessivo dell'esercizio, al netto della distribuzione del dividendo. Di seguito vengono riportati gli indici di bilancio ritenuti maggiormente significativi per il controllo della gestione aziendale:

	2022	2021
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	0,4
Indice di liquidità ( <i>Attività correnti/Passività correnti</i> )	0,4	0,5
ROI ( <i>Return on Investment - Risultato Operativo/Capitale investito</i> )*	3,3	0,8
ROE ( <i>Return on Equity - Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i> )*	3,0	3,9

\* 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.

L'indice economico ROI risulta in aumento rispetto al 2021, principalmente per effetto della valorizzazione al *fair value* dei terreni e degli immobili in portafoglio; l'indice ROE risulta invece in diminuzione per la presenza di componenti non ricorrenti di natura fiscale nell'esercizio 2021, come precedentemente descritto.

## RAPPORTI CON IMPRESE CORRELATE

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione di Vianini SpA ha approvato la sottoscrizione di un contratto di opzione avente ad oggetto l'operazione di concessione da parte di Vianini SpA in favore di Energia SpA, società attiva nella progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione degli impianti fotovoltaici, del diritto di opzione per la costituzione di diritti di superficie di durata trentennale su alcune porzioni dei Terreni di proprietà di Vianini SpA e del diritto di opzione di acquisto dei Terreni su cui è costituito il diritto di superficie da esercitarsi entro i 6 mesi successivi alla data di stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie.

L'operazione si configura come un'operazione tra parti correlate in quanto Vianini SpA ed Energia SpA sono sottoposte al comune controllo di FGC SpA. Tenuto conto del fatto che l'operazione costituisce una operazione di maggiore rilevanza tra parti correlate, la stessa è stata pertanto approvata, in conformità con quanto disposto dal regolamento n. 17221/2010 adottato dalla Consob e dalla procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate adottata da Vianini, dopo aver acquisito il parere del Comitato degli Amministratori Indipendenti. Per maggiori dettagli sulla sopraccitata operazione si rinvia ai comunicati e al Documento informativo relativo ad operazioni tra parti correlate di maggiore rilevanza pubblicato sul sito internet della Società.

Per quanto concerne le altre operazioni effettuate con parti "correlate", così come definite dal Principio Contabile IAS 24, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati, e nell'interesse del Gruppo.

Inoltre si precisa che, nell'esercizio in esame, la Capogruppo, sulla base del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate, adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, non ha concluso ulteriori operazioni di maggior rilevanza né operazioni ordinarie rilevanti, come definite dal Regolamento stesso, tali da richiedere comunicazioni all'Autorità di Vigilanza.

Le altre informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2022 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 23 del Bilancio consolidato.

## GESTIONE DEI RISCHI

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari e rischio di variazione di *fair value* degli investimenti immobiliari. 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 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. Nel corso dell'anno il Gruppo non ha riscontrato criticità relative alla liquidità.

### **Rischio di credito**

Il rischio di credito è minimizzato 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.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.

### **Rischio di variazione dei flussi finanziari**

Il Rischio di variazione dei flussi finanziari 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, prevalentemente accesi dalle società controllate, 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 2022 ammontano a 161,7 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 fino a giugno 2023 per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

### **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, con riferimento al mercato residenziale romano; nonostante l'incertezza dello scenario macroeconomico globale, il mercato immobiliare e, in particolare, il segmento residenziale in cui opera il Gruppo, si è mostrato resiliente e dinamico sul fronte della locazione.

### **Rischio ambiente e sicurezza**

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.

Relativamente al Covid-19, le Società del Gruppo, superata la fase emergenziale, hanno continuato a porre in essere azioni volte principalmente ad assicurare la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori. Le Società hanno elaborato protocolli *ad hoc* che contengono le indicazioni per gestire l'operatività, assicurando la piena tutela della salute delle persone in linea con le indicazioni fornite dal Governo.

### **Continuità aziendale**

Non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale poiché la Società è dotata di adeguati mezzi propri e di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa.

**IMPLICAZIONI DELLE  
TENSIONI GEOPOLITICHE  
SUL BILANCIO CONSOLIDATO**

Il contesto macro-economico continua ad essere caratterizzato dalle tensioni tra Russia e Ucraina. Il Gruppo Vianini non ha alcuna esposizione diretta su questi mercati pur risentendo dell'aumento generalizzato dei prezzi.

**ALTRE INFORMAZIONI**

Alla data di chiusura dell'esercizio 2022 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 unità nel 2021) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri. La media degli addetti nei dodici mesi del 2021 risulta essere di 6 unità (6 unità nel 2021).

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.

**EVOLUZIONE PREVEDIBILE  
DELLA GESTIONE**

Nell'ambito delle attività finalizzate alla dismissione degli *asset* non strategici di Vianini, quali le aree industriali inattive, si colloca l'operazione descritta al paragrafo Eventi e operazioni significative e non ricorrenti. Relativamente a detta operazione, il Contratto di Opzione prevede che, entro sei mesi dalla stipula di ciascun atto di costituzione del diritto di superficie, Energia SpA potrà esercitare l'opzione di acquisto dei terreni. Il corrispettivo aggiuntivo in tali ipotesi è pari a 800.000 euro per il terreno di Aprilia e 870.000 euro per il terreno di Ginosa.

È tuttora in corso l'iter autorizzativo finalizzato alla realizzazione di impianti fotovoltaici relativamente al terreno sito nel Comune di Binetto (BA).

Le società controllate perseguono l'obiettivo di consolidare il portafoglio clienti esistente e di incrementarne i volumi.

**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI  
DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

## INFORMAZIONI SULLA CAPOGRUPPO

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico al 31 dicembre 2022 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente.

	2022	2021	Variazione	Variazione percentuale
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>4.702</b>	<b>24</b>	<b>4.678</b>	<b>19.491,2%</b>
Costi del personale	(145)	(149)	4	(2,4)%
Altri Costi Operativi	(633)	(1.235)	602	(48,8)%
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(779)</b>	<b>(1.385)</b>	<b>606</b>	<b>(43,8)%</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>3.923</b>	<b>(1.361)</b>	<b>5.284</b>	<b>387,5%</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(13)	(47)	35	(73,3)%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>3.911</b>	<b>(1.408)</b>	<b>5.319</b>	<b>377,8%</b>
Oneri finanziari	(246)	(118)	(128)	(108,8)%
<b>Risultato della gestione finanziaria</b>	<b>(246)</b>	<b>(118)</b>	<b>(128)</b>	<b>(108,8)%</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>3.665</b>	<b>(1.526)</b>	<b>5.191</b>	<b>340,2%</b>
Imposte	(1.159)	335	(1.494)	(445,9)%
<b>Risultato delle attività continuative</b>	<b>2.506</b>	<b>(1.190)</b>	<b>3.696</b>	<b>310,5%</b>
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.506</b>	<b>(1.190)</b>	<b>3.696</b>	<b>310,5%</b>

Valori in migliaia di euro

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 della Vianini SpA rileva un risultato netto positivo di 2,5 milioni di euro (negativo di 1,2 milioni di euro del 31 dicembre 2021), influenzato positivamente dalla valorizzazione al *fair value* di alcuni terreni di proprietà della Vianini SpA, a seguito del trasferimento in favore di Energia SpA del diritto di superficie descritto in precedenza al paragrafo "Rapporti con imprese controllate".

Il Risultato Operativo, comprensivo di tali valutazioni, è inoltre 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 246mila euro (negativo per 118mila euro al 31 dicembre 2021).

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2022, pari a 81,1 milioni di euro, si incrementa rispetto all'esercizio precedente (80,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021) per effetto dell'utile d'esercizio al netto della distribuzione del dividendo.

L'Indebitamento Finanziario Netto è il seguente:

	31.12.2022	31.12.2021
Attività finanziarie correnti	159	95
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	177	176
Passività finanziarie non correnti	-	(2.491)
Passività finanziarie correnti	(12.963)	(11.729)
<b>Posizione Finanziaria Netta (Indebitamento Finanziario Netto) *</b>	<b>(12.627)</b>	<b>(13.949)</b>

Valori in migliaia di euro

\* Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata nella Comunicazione della Consob 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 nella Nota esplicativa n. 24 al Bilancio d'esercizio cui si rinvia

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2022, pari a 12,6 milioni di euro, risulta in diminuzione di 986mila euro rispetto ai 13,9 milioni registrati al 31 dicembre 2021 principalmente per effetto dell'incasso del corrispettivo dei diritti di superficie su alcuni terreni di proprietà della Vianini SpA, al netto della distribuzione del dividendo.

## RAPPORTI CON IMPRESE CORRELATE

Si rinvia a quanto descritto nel paragrafo relativo agli eventi e operazioni significative non ricorrenti per l'operazione di maggiore rilevanza intervenuta tra la Vianini SpA e Energia SpA società sottoposte al comune controllo di FGC SpA.

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.

Inoltre, come già riportato in precedenza, si precisa che, nell'esercizio in esame, la Capogruppo, sulla base del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate, adottato con Delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, non ha concluso ulteriori operazioni di maggior rilevanza né operazioni ordinarie rilevanti, come definite dal Regolamento stesso, tali da richiedere comunicazioni all'Autorità di Vigilanza.

Le informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2022 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 21 del Bilancio d'esercizio.

## CORPORATE GOVERNANCE

Il Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2022 ha nominato per il 2022 quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società la Dott.ssa Giorgia Barbaresi.

L'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D.Lgs. 231/2001 per il triennio 2020-2022 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 [www.vianinisp.com](http://www.vianinisp.com) sezione *Corporate Governance* - Assemblea azionisti.

La Società fa presente che, con l'approvazione del Bilancio relativo chiuso al 31 dicembre 2022, viene a scadere il mandato degli Organi Sociali, per cui invita l'Assemblea a procedere alle Relative nomine per gli esercizi 2023-2024 e 2025.

#### **ALTRE INFORMAZIONI**

Alla data di chiusura dell'esercizio 2022 Vianini SpA contava alle proprie dipendenze 1 sola unità (1 unità nel 2021) con la qualifica di dirigente. La media degli addetti nei dodici mesi del 2022 risulta essere di 1 unità (1 unità nel 2021).

È messa a disposizione presso la sede sociale e sul sito internet della società [www.vianinisp.com](http://www.vianinisp.com) sezione *Corporate Governance* - Assemblea azionisti, 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 l'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 2022 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 2022 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 ripartire l'utile conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA nell'esercizio di 2.505.730 euro come segue:

- 125.286,41 euro quale 5% ad incremento della Riserva Legale;
- 37.585,95 euro quale 1,5% a disposizione del Consiglio di Amministrazione in conformità all'Art. 14 dello Statuto Sociale;
- 1.806.323,22 euro quale dividendo complessivo corrispondente a euro 0,06 per ciascuna delle n. 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione;
- 536.534,42 euro da riportare a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 22 maggio 2023 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 23 maggio 2023 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 24 maggio 2023 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

Roma, 9 marzo 2023

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 31.12.2021

	Risultato del periodo	Patrimonio Netto
<b>Risultato e Patrimonio Netto del periodo come riportati nel Bilancio della società controllante</b>	<b>(1.190)</b>	<b>80.377</b>
Effetto del consolidamento delle società controllate	8.051	32.516
Eliminazione dividendi	(2.500)	-
<b>RISULTATO E PATRIMONIO NETTO DEL PERIODO COME RIPORTATI NEL BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>4.360</b>	<b>112.893</b>

Valori in migliaia di euro

**PROSPETTO DI RACCORDO TRA RISULTATO DEL PERIODO E PATRIMONIO NETTO DELLA CAPOGRUPPO E GLI ANALOGHI DATI CONSOLIDATI AL 31.12.2022**

	<b>Risultato del periodo</b>	<b>Patrimonio Netto</b>
<b>Risultato e Patrimonio Netto del periodo come riportati nel Bilancio della società controllante</b>	<b>2.506</b>	<b>81.080</b>
Effetto del consolidamento delle società controllate	2.399	34.960
Eliminazione dividendi	(1.500)	-
<b>RISULTATO E PATRIMONIO NETTO DEL PERIODO COME RIPORTATI NEL BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>3.405</b>	<b>116.041</b>

Valori in migliaia di euro





**VIANINI**

**BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO VIANINI  
AL 31 DICEMBRE 2022**

# GRUPPO VIANINI

## SITUAZIONE

### PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITÀ	Note	31.12.2022	31.12.2021
Attività immateriali a vita definita	1	2	3
Immobili, impianti e macchinari	2	3.091	2.636
Investimenti immobiliari	3	280.268	275.510
Partecipazioni e titoli non correnti	4	-	1
Imposte differite attive	5	694	1.602
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>284.054</b>	<b>279.752</b>
Rimanenze	6	2.048	2.325
Crediti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	7	2.555 82	2.103 95
Attività finanziarie correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	8	906 24	25 25
Attività per imposte correnti	5	422	238
Altre attività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	9	2.650 2.309	3.086 2.707
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	656	1.205
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>9.238</b>	<b>8.981</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>293.292</b>	<b>288.734</b>

Valori in migliaia di euro

# GRUPPO VIANINI

## SITUAZIONE

### PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		82.531	78.427
Utile/(Perdita) d'esercizio di Gruppo		3.405	4.360
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>116.041</b>	<b>112.893</b>
Benefici ai dipendenti	12	102	116
Passività finanziarie non correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	13	149.170 286	155.107 221
Fondi non correnti	14	-	229
Imposte differite passive	5	3.208	1.388
Debiti per imposte non correnti	5	-	250
Altre passività non correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	15	2.902 2.902	- -
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>155.382</b>	<b>157.090</b>
Fondi correnti	14	1.214	1.338
Debiti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	16	885 150	838 197
Passività finanziarie correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	13	15.069 57	12.750 49
Debiti per imposte correnti	5	261	250
Altre passività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	15	4.440 1.292	3.575 835
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>21.869</b>	<b>18.751</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>177.251</b>	<b>175.841</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ</b>		<b>293.292</b>	<b>288.734</b>

Valori in migliaia di euro

# GRUPPO VIANINI

## CONTO ECONOMICO

### CONSOLIDATO

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Ricavi		8.115	8.263
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	286
Variazione rimanenze		(219)	(753)
Altri ricavi		6.420	987
<i>di cui verso parti correlate</i>		54	37
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>17</b>	<b>14.316</b>	<b>8.497</b>
Costi per materie prime		-	(17)
Costi del personale	13	(411)	(413)
Altri Costi Operativi	18	(3.878)	(5.334)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(258)	(231)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(4.289)</b>	<b>(5.764)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>10.027</b>	<b>2.732</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	19	(318)	(487)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>9.709</b>	<b>2.245</b>
Proventi finanziari		1	-
<i>di cui verso parti correlate</i>		1	-
Oneri Finanziari		(4.204)	(3.870)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(4)	(6)
<b>Risultato Netto della gestione finanziaria</b>	<b>20</b>	<b>(4.203)</b>	<b>(3.870)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>5.506</b>	<b>(1.625)</b>
Imposte	5	(2.101)	5.985
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>3.405</b>	<b>4.360</b>
Soci controllanti		3.405	4.360
Interessenze di pertinenza di terzi		-	-
<i>Valori in migliaia di euro</i>			
<b>Utile/(Perdita) base e diluito per azione</b>	<b>21</b>	<b>0,113</b>	<b>0,145</b>

# GRUPPO VIANINI

## CONTO ECONOMICO

### COMPLESSIVO CONSOLIDATO

	Note	2022	2021
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico</b>		<b>3.405</b>	<b>4.360</b>
<b>Altre componenti del Conto Economico Complessivo:</b>			
<b>Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'Utile/(Perdita) dell'esercizio</b>			
Effetto utili/(perdite) attuariali dei piani a benefici definiti al netto dell'effetto fiscale	22	13	-
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	22	1.537	769
<b>TOTALE ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>1.550</b>	<b>769</b>
<b>UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO RILEVATO NELL'ESERCIZIO</b>		<b>4.955</b>	<b>5.130</b>
<i>Attribuibili a:</i>			
- Soci della controllante		4.955	5.130

Valori in migliaia di euro

# GRUPPO VIANINI

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO 2021

	Note	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
<b>Saldo al 1° gennaio 2021</b>	<b>11</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>36.520</b>	<b>425</b>	<b>109.569</b>	-	<b>109.569</b>
Risultato esercizio precedente a nuovo		-	-	-	425	(425)	-	-	-
Dividendi distribuiti		-	-	-	(1.806)	-	(1.806)	-	<b>(1.806)</b>
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>		-	-	-	<b>(1.381)</b>	<b>(425)</b>	<b>(1.806)</b>	-	<b>(1.806)</b>
Variazione riserva <i>fair value</i> derivati		-	-	-	769	-	769	-	<b>769</b>
Risultato del periodo		-	-	-	-	4.360	4.360	-	<b>4.360</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>22</b>	-	-	-	<b>769</b>	<b>4.360</b>	<b>5.130</b>	-	<b>5.130</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>		<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>35.909</b>	<b>4.360</b>	<b>112.893</b>	-	<b>112.893</b>

*segue*

# GRUPPO VIANINI

segue da pagina precedente

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO 2022

	Note	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
<b>Saldo al 1° gennaio 2022</b>	11	30.105	4.264	38.255	35.909	4.360	112.893	-	112.893
Risultato esercizio precedente a nuovo		-	-	-	4.360	(4.360)	-	-	-
Dividendi distribuiti		-	-	-	(1.806)	-	(1.806)	-	(1.806)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>		-	-	-	<b>2.554</b>	<b>(4.360)</b>	<b>(1.806)</b>	-	<b>(1.806)</b>
Variazione netta riserva TFR		-	-	-	13	-	13	-	13
Variazione riserva <i>fair value</i> derivati		-	-	-	1.537	-	1.537	-	1.537
Risultato del periodo		-	-	-	-	3.405	3.405	-	3.405
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	22	-	-	-	<b>1.550</b>	<b>3.405</b>	<b>4.955</b>	-	<b>4.955</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>		<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>40.012</b>	<b>3.405</b>	<b>116.041</b>	-	<b>116.041</b>

Valori in migliaia di euro

# GRUPPO VIANINI

## RENDICONTO FINANZIARIO

### CONSOLIDATO

	Note	2022	2021
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE</b>	<b>10</b>	<b>1.205</b>	<b>1.975</b>
Utile/(Perdita) dell'esercizio		3.405	4.360
Ammortamenti	19	204	187
(Rivalutazioni)/Svalutazioni	19	116	303
(Rivalutazione) investimenti immobiliari	17	(5.459)	-
Risultato della gestione finanziaria	20	4.202	3.867
(Plusvalenze)/Minusvalenze da Alienazioni		(100)	13
Imposte	5	2.101	(5.985)
Variazione fondi per benefici ai dipendenti	12	4	25
Variazione fondi non correnti/correnti	14	(352)	711
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE</b>		<b>4.120</b>	<b>3.481</b>
(Incremento)/Decremento rimanenze	6	276	705
(Incremento)/Decremento crediti commerciali	7	(566)	(40)
Incremento/(Decremento) debiti commerciali	16	78	(182)
Variazione altre attività e passività non correnti/correnti	9/15	3.735	(470)
Variazioni imposte correnti e differite	5	323	(620)
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO</b>		<b>7.965</b>	<b>2.874</b>
Interessi pagati		(2.724)	(3.064)
Altri proventi/(oneri) incassati/pagati		(568)	-
Imposte pagate		(361)	(359)

*segue*

# GRUPPO VIANINI

## RENDICONTO FINANZIARIO

### CONSOLIDATO

<i>segue da pagina precedente</i>	Note	2022	2021
<b>A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ OPERATIVE</b>		<b>4.312</b>	<b>(549)</b>
Investimenti in attività materiali	2	(630)	(380)
Realizzo vendita attività materiali	2	905	697
Realizzo vendita partecipazioni e titoli non correnti	4	-	7
<b>B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</b>		<b>275</b>	<b>324</b>
Variazioni passività finanziarie correnti	13	(3.329)	1.261
Dividendi distribuiti	11	(1.806)	(1.806)
<b>C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>		<b>(5.135)</b>	<b>(545)</b>
<b>D) DIFFERENZE CAMBIO DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Variazione netta delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti		(548)	(770)
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO (A+B+C+D)</b>	<b>10</b>	<b>656</b>	<b>1.205</b>

Valori in migliaia di euro





**VIANINI**

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2022**

## 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 Barberini 47, 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 2022 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 2023.

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 2022, 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 Consolidata, dal Conto Economico Consolidato, dal Conto Economico Complessivo Consolidato, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto Consolidato, dal Rendiconto Finanziario Consolidato 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 espone separatamente e senza operare compensazioni.

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

La valuta funzionale e quella di presentazione del Gruppo è l'euro, che è anche la valuta funzionale di tutte le Società incluse nel presente Bilancio consolidato.

I principi e criteri contabili applicati nel presente Bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del Bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2021, ad eccezione di quanto riportato in seguito.

È presentato inoltre il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 della Capogruppo Vianini SpA, predisposto secondo gli IFRS come sopra definiti.

## PRINCIPI CONTABILI ED EMENDAMENTI AGLI STANDARD ADOTTATI DAL GRUPPO

### **a) A partire dal 1° gennaio 2022, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:**

- Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Asset; and Annual Improvements 2018-2020, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 28 giugno 2021. Le modifiche hanno l'obiettivo di sostituire i riferimenti al Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements con i riferimenti al Conceptual Framework for Financial Reporting pubblicato a marzo 2018 senza un cambio significativo dei requisiti del principio.

L'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2022 non ha comportato effetti significativi per il Gruppo.

**b) Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2022 e non adottati anticipatamente dal Gruppo:**

- 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. Inoltre, in data 25 giugno 2020, lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IFRS 17*" che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2023. Il principio è stato omologato in data 19 novembre 2021.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimate and Errors: Definition of Accounting Estimates*", con l'obiettivo di distinguere i cambiamenti di principi contabili dai cambiamenti di stime contabili. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n. 357 del 2 marzo 2022, è applicabile ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023. Il principio è stato omologato in data 2 marzo 2022.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 1. Il documento "*Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*" 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 inizialmente sarebbero dovute entrare in vigore dal 1° gennaio 2022, tuttavia lo IASB, con un secondo documento pubblicato in data 15 luglio 2020 denominato "*Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date*", ne ha differito l'entrata in vigore al 1° gennaio 2023. Il processo di omologazione è terminato con l'endorsement avvenuto in data 2 marzo 2022.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*". Le modifiche richiedono ai redattori del bilancio di rilevare le imposte differite su operazioni che, all'atto della rilevazione iniziale, danno luogo ad un importo equivalente di differenze temporanee tassabili e deducibili. Gli emendamenti sono efficaci per gli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2023. Il processo di omologazione è terminato con l'endorsement avvenuto in data 11 agosto 2022.
- In data 9 dicembre 2021 lo IASB ha pubblicato l'emendamento alle disposizioni transitorie dell'IFRS 17 "*Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 - Comparative Information*". La modifica fornisce agli assicuratori un'opzione con l'obiettivo di migliorare la rilevanza delle informazioni da fornire agli investitori in fase di applicazione iniziale del nuovo standard. Il processo di omologazione è terminato con l'endorsement avvenuto in data 11 agosto 2022.

Gli eventuali riflessi che gli emendamenti di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria del Gruppo sono in corso di approfondimenti e valutazione.

**c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati da parte dell'Unione Europea:**

Alla data di approvazione del presente Bilancio consolidato abbreviato, 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:

- Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: a) Classification of Liabilities as Current or Non-current Date (pubblicato il 23 gennaio 2020); b) Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date (pubblicato il 15 luglio 2020); e c) Non-current Liabilities with Covenants (pubblicato il 31 ottobre 2022). Gli emendamenti sono efficaci per gli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2023. È consentita un'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (pubblicato il 22 settembre 2022). La modifica all'IFRS 16 Leases specifica i requisiti per i locatari venditori nella misurazione della passività del *leasing* in un'operazione di "*sales and leaseback*". L'emendamento non modifica la contabilizzazione dei *leasing* non correlati a operazioni di "*sales and leaseback*". Gli emendamenti sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2024 e possono essere applicati anticipatamente. 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 saranno oggetto di approfondimento e valutazione.

Non si prevede che gli standards abbiano un impatto significativo sul Bilancio consolidato del Gruppo.

## PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

### AREA DI CONSOLIDAMENTO

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	2022	2021
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Vianini Energia Srl	Italia	100%	100%
Domus Italia SpA	Italia	100%	100%
Domus Roma 15 Srl *	Italia	100%	100%

\* *Detenuta tramite Domus Italia SpA*

Per l'elenco delle partecipazioni incluse nell'area di consolidamento e per la relativa modalità di consolidamento si fa riferimento al prospetto allegato alla presente Nota (prospetto ex Art. 38 del D.Lgs. n. 127/1991).

### 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.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **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:

	<b>Vita utile dell'attività materiale</b>
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 nella voce "Altri ricavi e proventi".

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 ritenute non significative (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*, 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.

## 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 "Ricavi".

### **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:
- non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
  - 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 cre-

diti 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 copertura 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. 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. 26.

## 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 passività 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

I Fondi 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 sono rilevati quando, in presenza di una obbligazione legale o implicita nei confronti di terzi derivante da un evento passato, è probabile che per soddisfare l'obbligazione si renderà necessario un esborso di risorse il cui ammontare sia stimabile in modo attendibile. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione utilizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto al lordo delle imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo e, se applicabile, il rischio specifico applicabile all'obbligazione; l'incremento della passività dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

## RICAVI DA CONTRATTI CON I CLIENTI

La Società rileva i ricavi in modo che il trasferimento al cliente di beni e/o servizi risulti espresso in un importo che rifletta il corrispettivo a cui la Società ritiene di avere diritto quale compenso per il trasferimento dei beni e/o servizi stessi.

La rilevazione avviene secondo il "five step model framework", il quale prevede:

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

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.

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*. 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 (la controllata Vianini Energia 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 mercato, 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 mercato

Il Rischio di mercato è legato all'oscillazione dei *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; nonostante l'incertezza dello scenario macroeconomico globale, il mercato immobiliare e, in particolare, il segmento residenziale in cui opera il Gruppo, si è mostrato resiliente e ha espresso una maggiore dinamicità sul fronte della locazione.

### 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. Nel corso dell'anno il Gruppo non ha riscontrato criticità relative alla liquidità.

### Rischio di credito

Il rischio di credito è minimizzato 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.
- Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.

#### **Rischio di variazione dei flussi finanziari**

Il Rischio di variazione dei flussi finanziari 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, prevalentemente accesi dalle società controllate, 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 2022 ammontano a 161,7 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 fino a giugno 2023 per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

Un incremento annuo dei tassi di interesse pari all'1%, a parità di altre variabili, avrebbe un impatto negativo sull'utile ante imposte di 1,6 milioni di euro. Un decremento dei tassi di interessi dello stesso livello avrebbe avuto un corrispondente impatto positivo.

#### **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, con riferimento al mercato residenziale italiano ed in particolare quello romano; nonostante l'incertezza dello scenario macroeconomico globale, il mercato immobiliare e, in particolare, il segmento residenziale in cui opera il Gruppo, si è mostrato resiliente e ha espresso una maggiore dinamicità sul fronte della locazione.

#### **Rischio ambiente e sicurezza**

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.

Relativamente al Covid-19, le Società del Gruppo, superata la fase emergenziale, hanno continuato a porre in essere azioni volte principalmente ad assicurare la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori. Le Società hanno elaborato protocolli *ad hoc* che contengono le indicazioni per gestire l'operatività, assicurando la piena tutela della salute delle persone in linea con le indicazioni fornite dal Governo.

## **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 procede 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 ag-

giunta, 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.

## 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, definite 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. 23.

## 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 2022 pari a 30 milioni di euro a fronte di un Patrimonio Netto di Gruppo di 116,1 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

Il Consiglio di Amministrazione della Vianini SpA ha approvato, il 30 maggio 2022, la sottoscrizione di un contratto di opzione avente ad oggetto l'operazione di concessione da parte di Vianini in favore di Energia SpA (società attiva nella progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione di impianti fotovoltaici): i) del diritto di opzione per la costituzione di diritti di superficie di durata trentennale su alcune porzioni dei terreni di proprietà di Vianini localizzati ad Aprilia (LT), Ginosa (TA) e Binetto (BA) subordinatamente e entro 60 giorni successivi al rilascio da parte dell'autorità competente della relativa autorizzazione per l'esecuzione da parte di Energia SpA del progetto di realizzazione, esercizio e gestione di impianti fotovoltaici sul relativo Terreno e ii) del diritto di opzione di acquisto del/i terreno/i su cui è costituito il diritto di superficie da esercitarsi entro i 6 mesi successivi alla data di stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie.

Per maggiori dettagli sull'Operazione, che costituisce un'operazione con parti correlate, si rinvia al Documento informativo e ai Comunicati stampa disponibili sul sito internet della Società.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie trentennale sui terreni e il corrispettivo per l'acquisto della piena proprietà dei terreni sono stati determinati sulla base della valutazione dei terreni effettuata da *advisor* indipendenti su incarico di Energia SpA e di Vianini SpA. Per il processo valutativo per la definizione del valore di mercato del diritto di superficie trentennale e del valore della proprietà dei terreni è stato adottato il criterio reddituale finanziario che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa che sarà in grado di generare, utilizzando un modello DCF (*Discounted Cash Flow*).

Nel corso dell'esercizio Energia SpA ha esercitato il diritto di opzione per la costituzione del diritto di superficie sui terreni di Aprilia e di Ginosa.

Nella tabella di seguito si riportano i valori delle operazioni realizzate nel corso dell'esercizio:

	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)=(B-D)	(F)=(B-A-D)	(G)	(H)=(F-G)
TERRENO	Valore di carico Bilancio al 31.12.2021	Valore di Mercato per la PIENA PROPRIETÀ	Valore di diritto di superficie trentennale	Costi di bonifica	Valore investimenti immobiliari	Fair value	Effetto imposte	Fair value al netto dell'effetto imposte
Aprilia	66.839	2.430.000	1.630.000	-	2.430.000	2.363.161	(698.787)	1.664.375
Ginosa	36.619	2.610.000	1.740.000	282.700	2.327.300	2.290.681	(677.354)	1.613.326
<b>Totale</b>	<b>103.458</b>	<b>5.040.000</b>	<b>3.370.000</b>	<b>282.700</b>	<b>4.757.300</b>	<b>4.653.842</b>	<b>(1.376.141)</b>	<b>3.277.701</b>

Valori in migliaia di euro

I terreni di Aprilia e Ginosa sono stati riclassificati tra gli investimenti immobiliari e valorizzati al *fair value* (Valore di Mercato per la piena proprietà al netto, per il terreno di Ginosa, degli oneri di bonifica).

In considerazione del valore di carico di suddetti terreni al 31 dicembre 2021, il *fair value* ha determinato a Conto Economico e a Patrimonio Netto un effetto positivo al lordo delle imposte pari ad euro 4.653.842, al netto delle imposte pari ad euro 3.277.701.

Il corrispettivo attualizzato e incassato alla data di stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie sui terreni verrà ripartito per la durata del diritto di superficie, che ha determinato la rilevazione di un ricavo pari a complessivi euro 20.744 e di una passività riferita ai ricavi da rinviare a esercizi successivi pari a complessivi euro 3.066.556.

# 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
01.01.2021	1	66	5	19	30	121
Incrementi/Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	1	66	5	19	30	121
01.01.2022	1	66	5	19	30	121
Incrementi/Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2022	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
01.01.2021	1	62	5	19	23	110
Incrementi	-	1	-	-	7	8
31.12.2021	1	63	5	19	30	118
01.01.2022	1	63	5	19	30	118
Incrementi	-	1	-	-	-	1
31.12.2022	1	64	5	19	30	119
Valore netto						
01.01.2021	-	4	-	-	7	11
31.12.2021	-	3	-	-	-	3
31.12.2022	-	2	-	-	-	2

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
<b>01.01.2021</b>	<b>14.497</b>	<b>121</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>698</b>	<b>654</b>	<b>35.786</b>
Incrementi	-	298	-	-	364	-	<b>662</b>
Decrementi	-	-	-	-	(13)	-	<b>(13)</b>
Riclassifiche	517	-	-	-	-	(517)	-
<b>31.12.2021</b>	<b>15.014</b>	<b>419</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>1.049</b>	<b>137</b>	<b>36.435</b>
<b>01.01.2022</b>	<b>15.014</b>	<b>419</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>1.049</b>	<b>137</b>	<b>36.435</b>
Incrementi	-	129	-	-	477	153	<b>758</b>
Decrementi	(103)	-	-	-	-	-	<b>(103)</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>14.911</b>	<b>548</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>1.526</b>	<b>290</b>	<b>37.090</b>
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
<b>01.01.2021</b>	<b>13.410</b>	<b>100</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>295</b>	-	<b>33.621</b>
Incrementi	41	50	-	-	89	-	<b>180</b>
Decrementi	-	-	-	-	(2)	-	<b>(2)</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>13.451</b>	<b>150</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>382</b>	-	<b>33.799</b>
<b>01.01.2022</b>	<b>13.451</b>	<b>150</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>382</b>	-	<b>33.799</b>
Incrementi	12	61	-	-	129	-	<b>202</b>
Decrementi	-	-	-	-	(2)	-	<b>(2)</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>13.463</b>	<b>211</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>509</b>	-	<b>33.999</b>
Valore netto							
<b>01.01.2021</b>	<b>1.087</b>	<b>21</b>	-	-	<b>403</b>	<b>654</b>	<b>2.165</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>1.563</b>	<b>269</b>	-	-	<b>667</b>	<b>137</b>	<b>2.636</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>1.448</b>	<b>337</b>	-	-	<b>1.016</b>	<b>290</b>	<b>3.091</b>

Valori in migliaia di euro

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

Al 31 dicembre 2022 le attività per il diritto di utilizzo (*right-of-use*) sono pari a 337mila euro e includono esclusivamente contratti relativi ad immobili.

La variazione di periodo è dovuta prevalentemente al nuovo contratto di locazione della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia, il cui valore complessivo attualizzato è stato iscritto tra le attività per diritti di utilizzo in applicazione del principio contabile IFRS 16. L'incremento residuo è riconducibile all'acquisto di mobili, arredi e macchine d'ufficio.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Entro 3 mesi	14	8
Tra 3 mesi ed 1 anno	43	12
Tra 1 e 2 anni	57	21
Tra 2 e 5 anni	209	58
Oltre 5 anni	20	170
<b>Totale passività del <i>leasing</i> non attualizzate al 31 dicembre</b>	<b>343</b>	<b>269</b>

Valori in migliaia di euro

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

	31.12.2022	31.12.2021
Passività non correnti del <i>leasing</i> - parti correlate	286	221
<b>Passività del <i>leasing</i> non correnti</b>	<b>286</b>	<b>221</b>
Passività correnti del <i>leasing</i> - parti correlate	57	49
<b>Passività del <i>leasing</i> correnti</b>	<b>57</b>	<b>49</b>
<b>Totale passività del <i>leasing</i> non attualizzate al 31 dicembre</b>	<b>343</b>	<b>270</b>

Valori in migliaia di euro

	2022	2021
<b>Importi rilevati nel Conto Economico Consolidato</b>		
Ammortamenti	61	50
Interessi passivi sulle passività del <i>leasing</i>	3	2
Costi relativi ai <i>leasing</i> a breve termine e di modesto valore	25	24
<b>Importi rilevati nel prospetto dei flussi finanziari</b>		
<b>Totale dei flussi finanziari in uscita per i <i>leasing</i></b>	<b>58</b>	<b>50</b>

Valori in migliaia di euro

### 3. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

	01.01.2021	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al <i>fair value</i>	31.12.2021
Investimenti immobiliari	276.220	(710)	-	-	275.510
<b>Totale</b>	<b>276.220</b>	<b>(710)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275.510</b>

	01.01.2022	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al <i>fair value</i>	31.12.2022
Investimenti immobiliari	275.510	(805)	104	5.459	280.268
<b>Totale</b>	<b>275.510</b>	<b>(805)</b>	<b>104</b>	<b>5.459</b>	<b>280.268</b>

Valori in migliaia di euro

Gli investimenti immobiliari, pari a 280,3 milioni di euro, sono costituiti da immobili destinati alla locazione, situati in Roma, di proprietà del Gruppo Domus Italia per 275,7 milioni di euro e da alcuni terreni di proprietà della Vianini SpA per 4,7 milioni di euro, riclassificati in tale voce a seguito del cambio di destinazione d'uso avvenuto con la cessione dei diritti di superficie, come descritto in precedenza

Gli immobili sono iscritti al *fair value* sulla base di perizie tecniche redatte da un esperto indipendente, basate sulle indicazioni provenienti dal mercato immobiliare applicabili per la tipologia di investimenti detenuti. Il *fair value* è determinato attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - *Discounted Cash Flows*"). 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.

Si rileva che nel corso dell'esercizio 2022, la Società ha provveduto, essendo scaduto il precedente incarico, a nominare un nuovo esperto indipendente per il triennio 2022-2024.

	Valore Contabile al 31.12.2022	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
Primo Portafoglio	102.700	<i>fair value</i>	102.700	feb-23
Secondo Portafoglio	172.810	<i>fair value</i>	172.810	feb-23
Terreni	4.758	<i>fair value</i>	4.758	gen-22*
<b>Totale Investimenti immobiliari</b>	<b>280.268</b>		<b>280.268</b>	
Secondo Portafoglio	932	costo	1.450	feb-23
<b>Totale Rimanenze</b>	<b>932</b>		<b>1.450</b>	
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>281.201</b>		<b>281.718</b>	

Valori in migliaia di euro

\* Il valore dei terreni è stato anche definito a seguito della sottoscrizione del contratto di opzione del 1° giugno 2022, come già descritto nel paragrafo "Eventi e operazioni significative non ricorrenti"

Asset Immobiliari	Valore Contabile al 31.12.2022	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative clausole contrattuali
<b>Primo Portafoglio</b>					
Investimenti Immobiliari	102.700	46.900	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2045	nessuna
<b>Totale Primo Portafoglio</b>	<b>102.700</b>	<b>46.900</b>			
<b>Secondo Portafoglio</b>					
Investimenti Immobiliari Rimanenze	172.810 932	104.623	mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
<b>Totale Secondo Portafoglio</b>	<b>173.742</b>	<b>104.623</b>			
<b>Terreni</b>					
Investimenti Immobiliari	4.758	-			
<b>Totale Terreni</b>	<b>4.758</b>	<b>-</b>			
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>281.201</b>	<b>151.523</b>			

Valori in migliaia di euro

#### 4. PARTECIPAZIONI E TITOLI NON CORRENTI

Il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese è il seguente:

	01.01.2021	Incrementi/ (Decrementi)	31.12.2021	% possesso
Consorzio Eurofer	1	-	1	19,6%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	

	01.01.2022	Incrementi/ (Decrementi)	31.12.2022	% possesso
Consorzio Eurofer	1	(1)	-	0%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	

Valori in migliaia di euro

Nel corso dell'esercizio 2022 è stata interamente svalutata la partecipazione nel Consorzio Eurofer per effetto della liquidazione dello stesso.

## 5. IMPOSTE DIFFERITE E IMPOSTE CORRENTI

	01.01.2021	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	31.12.2021
<b>Imposte differite attive</b>					
Accantonamento fondo rischi	248	-	-	-	248
Altri	1.990	212	(610)	(238)	1.355
<b>Totale</b>	<b>2.238</b>	<b>212</b>	<b>(610)</b>	<b>(238)</b>	<b>1.602</b>
<b>Imposte differite passive</b>					
Differenze ammortamenti fiscali	116	-	-	-	116
Fair value investimenti immobiliari	8.489	-	(7.217)	-	1.272
<b>Totale</b>	<b>8.605</b>	<b>-</b>	<b>(7.217)</b>	<b>-</b>	<b>1.388</b>

	01.01.2022	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	31.12.2022
<b>Imposte differite attive</b>					
Accantonamento fondo rischi	248	-	-	-	248
Altri	1.355	268	(464)	(712)	446
<b>Totale</b>	<b>1.602</b>	<b>268</b>	<b>(464)</b>	<b>(712)</b>	<b>694</b>
<b>Imposte differite passive</b>					
Differenze ammortamenti fiscali	116	-	-	-	116
Fair value investimenti immobiliari	1.272	1.608	-	212	3.092
<b>Totale</b>	<b>1.388</b>	<b>1.608</b>	<b>-</b>	<b>212</b>	<b>3.208</b>

Valori in migliaia di euro

Le imposte differite attive sono pari a 0,7 milioni di euro (1,6 milioni di euro al 31 dicembre 2022) e sono relative principalmente agli effetti fiscali rivenienti dal Gruppo Domus Italia per l'Aiuto alla Crescita Economica (c.d. ACE) e per gli interessi indeducibili.

Le imposte differite passive, pari a 3,2 milioni di euro (1,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli investimenti immobiliari e agli effetti relativi al *fair value* degli strumenti derivati. L'incremento, pari a 1,6 milioni di euro, è riconducibile al *fair value* di alcuni terreni di proprietà della Vianini SpA

Le attività per imposte correnti sono pari a 0,4 milioni di euro (0,2 milioni di euro al 31 dicembre 2021) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP; le passività per imposte correnti, pari a 261 mila euro (250 mila euro al 31 dicembre 2021), sono costituite dal debito per imposta sostitutiva.

Le imposte a Conto Economico sono così composte:

	2022	2021
Onere/(Provento) da consolidato fiscale	12	(234)
IRAP	284	272
Imposta sostitutiva riallineamento	-	751
Imposte esercizi precedenti	1	45
<b>Imposte correnti</b>	<b>297</b>	<b>834</b>
Accantonamento imposte differite passive	1.608	-
Utilizzo imposte differite passive	-	(7.217)
<b>Imposte differite</b>	<b>1.608</b>	<b>(7.217)</b>
Accertamento imposte differite attive	(268)	(212)
Utilizzo imposte differite attive	464	610
<b>Imposte anticipate</b>	<b>196</b>	<b>398</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>2.101</b>	<b>(5.985)</b>
Totale IRES corrente e differita	1.496	(5.876)
Totale IRAP corrente e differita	604	(906)
Imposta sostitutiva riallineamento	-	751
Imposte esercizi precedenti	1	45
<b>Totale imposte</b>	<b>2.101</b>	<b>(5.985)</b>

Valori in migliaia di euro

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

	2022		2021	
	Imposta	Aliquota	Imposta	Aliquota
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>5.506</b>	-	<b>(1.625)</b>	-
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>1.321</b>	<b>24,0%</b>	<b>(390)</b>	<b>24,0%</b>
Riallineamento fiscale	-	-	6.010	-
Altre variazioni	175	-	256	-
<b>Totale IRES corrente e differita</b>	<b>1.496</b>	<b>27,2%</b>	<b>5.876</b>	<b>-361,6%</b>

Valori in migliaia di euro

## 6. RIMANENZE

	31.12.2022	31.12.2021
Materie prime, sussidiarie e di consumo	684	684
Fondo svalutazione	(541)	(541)
<b>Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	<b>143</b>	<b>143</b>
Immobili destinati alla vendita	932	1.261
Prodotti finiti e in corso di costruzione	972	920
<b>Rimanenze</b>	<b>2.048</b>	<b>2.325</b>

Valori in migliaia di euro

La variazione degli immobili destinati alla vendita è dovuta ad alcune vendite effettuate dalla controllata Domus Roma 15 Srl. Per ulteriori dettagli si veda anche quanto riportato alla Nota n. 17.

## 7. CREDITI COMMERCIALI

La voce è così composta:

	31.12.2022	31.12.2021
Crediti verso clienti entro l'esercizio	3.795	3.277
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.567)	(1.453)
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>2.228</b>	<b>1.823</b>
Crediti verso altre imprese correlate	82	95
<b>Crediti verso correlate</b>	<b>82</b>	<b>95</b>
Anticipi a fornitori	65	5
<b>Crediti commerciali entro l'esercizio</b>	<b>2.375</b>	<b>1.923</b>
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	180
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>2.555</b>	<b>2.103</b>

Valori in migliaia di euro

Il valore di iscrizione dei crediti, valutati al costo ammortizzato, approssima il loro *fair value*. La scadenza dei crediti commerciali entro l'esercizio è la seguente:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>A scadere</b>	<b>750</b>	<b>704</b>
01-30 gg	119	130
30-60 gg	79	66
60-90gg	67	60
Oltre 90 gg	2.780	2.316
<b>Scaduto</b>	<b>3.045</b>	<b>2.572</b>
<b>Totale valore lordo</b>	<b>3.795</b>	<b>3.277</b>
Fondo svalutazione	(1.567)	(1.453)
<b>Totale valore netto</b>	<b>2.228</b>	<b>1.823</b>

Valori in migliaia di euro

## 8. ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

Al 31 dicembre 2022 le attività finanziarie, pari a 0,9 milioni di euro, sono relative alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interesse dei contratti di finanziamenti stipulati presso Intesa Sanpaolo SpA (già Banca IMI).

## 9. ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Crediti verso Controllanti	2.309	2.707
<b>Crediti per altre attività correnti verso correlate</b>	<b>2.309</b>	<b>2.707</b>
Crediti verso altri	329	379
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>2.638</b>	<b>3.086</b>

*Valori in migliaia di euro*

La voce “crediti verso controllanti” è costituita dai crediti verso la Caltagirone SpA per l’adesione al consolidato fiscale (1.397mila euro), al consolidato IVA (41mila euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro).

## 10. DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Depositi bancari e postali	654	1.204
Denaro e valori in cassa	3	1
<b>Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>656</b>	<b>1.205</b>

*Valori in migliaia di euro*

La variazione del periodo è attribuibile all’impiego delle disponibilità liquide per ridurre le passività finanziarie.

# PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

## CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

### 11. 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	31.12.2022	31.12.2021
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	22	13
Plusvalenza azioni proprie al netto effetto fiscale	2.679	2.679
Riserva FV derivati al netto dell'effetto fiscale	670	(867)
Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale	459	459
Risultati esercizi precedenti	25.763	23.205
<b>Totale Riserve</b>	<b>82.531</b>	<b>78.427</b>

*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.

Le movimentazioni intervenute nelle riserve sono relative alla contabilizzazione di proventi e oneri imputati a Patrimonio Netto e all'attuazione delle deliberazioni assembleari della Capogruppo del 14 aprile 2022 sulla base delle quali la quota parte del risultato d'esercizio non distribuita è stata portata a nuovo.

## 12. 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.

	31.12.2022	31.12.2021
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,70%	1,00%
Tasso annuo di inflazione	2,50%	1,75%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	3,38%	2,81%

Valori in percentuale

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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Passività netta a inizio periodo</b>	<b>116</b>	<b>91</b>
Costo corrente dell'esercizio	19	24
Interessi passivi/(attivi) netti	1	-
(Utili)/Perdite attuariali	(19)	1
(Prestazioni pagate)	(15)	-
<b>Passività netta a fine periodo</b>	<b>102</b>	<b>116</b>

Valori in migliaia di euro

### Costo del personale

	2022	2021
Salari e stipendi	290	291
Oneri sociali	102	97
Accantonamento per TFR	19	24
<b>Totale costi del personale</b>	<b>411</b>	<b>413</b>

Valori in migliaia di euro

## Forza lavoro

	31.12.2022	31.12.2021	Media 2022	Media 2021
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	5	5	5	5
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## 13. PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI E CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Debiti verso banche	148.884	153.745
Derivati	-	1.141
Debiti per <i>leasing</i> - quota non corrente	286	221
<b>Totale passività finanziarie non correnti</b>	<b>149.170</b>	<b>155.107</b>
Debiti verso banche	11.398	9.100
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	3.576	3.576
Ratei passivi su interessi	38	25
Debiti per <i>leasing</i> - quota corrente	57	49
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>15.069</b>	<b>12.750</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>164.239</b>	<b>167.856</b>

Valori in migliaia di euro

Le passività finanziarie non correnti, sono pari a 149,2 milioni di euro. In particolare:

- 88,6 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Intesa Sanpaolo SpA (già Banca IMI); tale finanziamento prevede *covenant* finanziari che risultato rispettati;
- 59,8 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 0,5 milioni di euro sono rappresentati da linee di credito a breve concessa dal sistema bancario;
- 0,3 milioni di euro sono relativi alla quota non corrente del debito per *leasing*.

Le passività finanziarie correnti sono pari a 15,1 milioni di euro. In particolare:

- 3,6 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 2,5 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine di altri finanziamenti concessi dal sistema bancario;
- 8,9 milioni di euro sono rappresentati da linee di credito a breve concessa dal sistema bancario.

Al 31 dicembre 2022 gli oneri relativi ai finanziamenti, inclusivi degli oneri su derivati per operazioni di copertura, ammontano a circa 4,1 milioni di euro. Per ulteriori dettagli si veda quanto riportato alla Nota n. 20.

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	31.12.2022	31.12.2021
Entro 3 mesi	9.181	6.779
Tra 3 mesi ed 1 anno	5.888	5.971
<b>Passività finanziarie correnti</b>	<b>15.069</b>	<b>12.750</b>
Tra 1 e 2 anni	3.634	6.068
Tra 2 e 5 anni	10.938	10.729
Oltre 5 anni	134.598	138.310
<b>Passività finanziarie non correnti</b>	<b>149.170</b>	<b>155.107</b>
<b>Totale Passività finanziarie</b>	<b>164.239</b>	<b>167.856</b>

Valori in migliaia di euro

Si rileva che il valore delle suddette passività finanziarie, iscritte al costo ammortizzato, approssima il relativo *fair value*.

#### 14. FONDI NON CORRENTI E CORRENTI

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
<b>Saldo al 1° gennaio 2021</b>	<b>880</b>	<b>707</b>	<b>1.587</b>
Accantonamenti	-	478	478
Utilizzi	(20)	(478)	(498)
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>860</b>	<b>707</b>	<b>1.567</b>
<i>di cui:</i>			
- quota corrente	860	478	1.338
- quota non corrente	-	229	229
<b>Totale</b>	<b>860</b>	<b>707</b>	<b>1.567</b>
<b>Saldo al 1° gennaio 2022</b>	<b>860</b>	<b>707</b>	<b>1.567</b>
Utilizzi	-	(352)	(352)
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>860</b>	<b>354</b>	<b>1.214</b>
<i>di cui:</i>			
- quota corrente	860	354	1.214
- quota non corrente	-	-	-

Valori in migliaia di euro

I fondi per contenziosi sono costituiti principalmente 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'accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna anche considerato che sussistono i presupposti per una definizione transattiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

I fondi per altri rischi sono relativi principalmente a contenziosi di natura fiscale.

## 15. ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI E CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Debiti per canoni anticipati	2.902	-
<b>Totale altre passività non correnti</b>	<b>2.902</b>	<b>-</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.902</i>	<i>-</i>
Debiti verso controllanti	907	665
Debiti verso correlate	220	171
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>1.127</b>	<b>835</b>
Debiti verso istituti previdenziali	35	31
Debiti verso il personale	20	22
Depositi cauzionali	1.606	1.400
Altri debiti	511	530
Debiti per canoni anticipati	1.139	757
<b>Totale altri debiti correnti</b>	<b>4.440</b>	<b>3.575</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.292</i>	<i>835</i>
<b>Totale altre passività</b>	<b>7.342</b>	<b>3.575</b>

Valori in migliaia di euro

I debiti per risconti passivi si riferiscono al corrispettivo dell'operazione di costituzione dei diritti di superficie di terreni di Aprilia e Ginosa incassato nell'esercizio ma di competenza degli esercizi successivi, la cui quota entro l'esercizio ammonta a 165mila euro (per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo relativo agli eventi e operazioni significative non ricorrenti).

La voce Altre passività non correnti accoglie la quota a lungo termine dei risconti passivi relativi al corrispettivo della cessione dei diritti di superficie trentennali di alcuni terreni di proprietà della Vianini SpA, pari a circa 2,9 milioni di euro.

## 16. DEBITI COMMERCIALI

	31.12.2022	31.12.2021
Debiti verso società collegate	-	26
Debiti verso società controllanti	1	1
Debiti verso altre imprese correlate	149	169
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>150</b>	<b>197</b>
Debiti verso fornitori	733	608
Acconti	1	33
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>885</b>	<b>838</b>

Valori in migliaia di euro

Il valore dei debiti commerciali correnti, iscritti al costo ammortizzato, approssima il relativo *fair value*.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

# CONTO ECONOMICO

## CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

### 17. RICAVI OPERATIVI

	2022	2021
Ricavi	8.115	8.263
Variazione rimanenze	(219)	(753)
Altri ricavi	6.420	987
<b>Totale Ricavi Operativi</b>	<b>14.316</b>	<b>8.497</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>54</i>	<i>323</i>

Valori in migliaia di euro

I ricavi, pari a 8,1 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi per 7,8 milioni di euro rilevati secondo IFRS 16 (7,2 milioni di euro al 31 dicembre 2021), e da ricavi da vendita di unità immobiliari per 0,3 milioni di euro.

Gli altri ricavi sono costituiti principalmente dalla valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari, pari a 5,4 milioni di euro e dal ribaltamento degli oneri condominiali ai conduttori.

## 18. COSTI OPERATIVI

	2022	2021
Acquisti materie prime	-	18
<b>Totale costi per materie prime</b>	<b>-</b>	<b>18</b>
Consulenze	179	351
Assicurazioni	30	18
Amministratori e Sindaci	122	95
Costi gestione immobili	1.113	920
Altri costi	745	635
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>2.188</b>	<b>2.018</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>255</i>	<i>227</i>
Fitti	12	5
Altri	13	18
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>25</b>	<b>24</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Imposte indirette	1.565	2.729
Oneri diversi di gestione terzi	99	564
<b>Totale altri costi</b>	<b>1.665</b>	<b>3.293</b>
<b>Totale altri Costi Operativi</b>	<b>3.878</b>	<b>5.334</b>

Valori in migliaia di euro

Gli altri Costi Operativi risultano in diminuzione rispetto al precedente esercizio per effetto della rilevazione, nell'esercizio 2021, di maggiori oneri per contenziosi di natura fiscale e perdite su crediti riconducibili alla definizione con esito negativo del giudizio di Cassazione di un contenzioso avente ad oggetto il credito per la fornitura di talune traverse ferroviarie.

## 19. AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI E ACCANTONAMENTI

	2022	2021
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	1	7
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	202	180
Svalutazione crediti	114	300
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti</b>	<b>318</b>	<b>487</b>

Valori in migliaia di euro

## 20. RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

	2022	2021
Altri proventi	1	-
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>1</i>	<i>-</i>
Interessi passivi su debiti verso banche	168	59
Interessi passivi su mutui	1.102	908
Interessi passivi su finanziamenti	1.525	1.193
Commissioni e spese bancarie	65	58
Oneri su derivati	568	862
Oneri su finanziamenti	736	749
Interessi passivi su TFR	1	1
Altri	39	39
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>4.204</b>	<b>3.870</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>4</i>	<i>3</i>
<b>Risultato della gestione finanziaria</b>	<b>4.203</b>	<b>3.870</b>

Valori in migliaia di euro

Il Risultato netto della gestione finanziaria, negativo per 4,2 milioni di euro (negativo per 3,9 milioni di euro nell'esercizio 2021), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati al settore immobiliare.

## 21. 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.

	2022	2021
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	3.405	4.360
Risultato delle attività continuative attribuibile ai soci della controllante	3.405	4.360
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (in migliaia)	30.105	30.105
<b>Risultato base per azione (euro per azione)</b>	<b>0,113</b>	<b>0,145</b>
Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione)	0,113	0,145

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

## 22. 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:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto
Derivati di copertura	2.022	(485)	1.537	1.012	(243)	769
Utile/(perdita) attuariale da TFR	19	(6)	13	-	-	-

Valori in migliaia di euro

## 23. 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.

31.12.2021	Gestione Immobiliare	Altre attività	Eliminazioni di settore	Consolidato
Ricavi di settore da terzi	8.473	24	-	8.497
<b>Ricavi di settore</b>	<b>8.473</b>	<b>24</b>	-	<b>8.497</b>
<b>Risultato di settore (MOL)</b>	<b>4.100</b>	<b>(1.367)</b>	-	<b>2.733</b>
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	(440)	(47)	-	(487)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>3.660</b>	<b>(1.414)</b>	-	<b>2.246</b>
Risultato della Gestione Finanziaria	-	-	-	(3.871)
<b>Risultato ante imposte</b>	-	-	-	<b>(1.624)</b>
Imposte	-	-	-	5.985
<b>Risultato dell'esercizio</b>	-	-	-	<b>4.361</b>
Attività di settore	283.725	5.740	-	289.465
Passività di settore	162.755	13.213	-	175.968
Investimenti in attività materiali e immateriali	661	1	-	662

31.12.2022	Gestione Immobiliare	Altre attività	Eliminazioni di settore	Consolidato
Ricavi di settore da terzi	14.268	48	-	14.316
<b>Ricavi di settore</b>	<b>14.268</b>	<b>48</b>	-	<b>14.316</b>
<b>Risultato di settore (MOL)</b>	<b>10.762</b>	<b>(735)</b>	-	<b>10.027</b>
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti	(305)	(13)	-	(318)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>10.456</b>	<b>(747)</b>	-	<b>9.709</b>
Risultato della Gestione Finanziaria	-	-	-	(4.203)
<b>Risultato ante imposte</b>	-	-	-	<b>5.506</b>
Imposte	-	-	-	(2.066)
<b>Risultato dell'esercizio</b>	-	-	-	<b>3.440</b>
Attività di settore	287.930	5.362	-	293.292
Passività di settore	162.386	14.830	-	177.216
Investimenti in attività materiali e immateriali	607	154	-	761

Valori in migliaia di euro

Il settore "altre attività" comprende la Capogruppo Vianini SpA diversa dalla gestione immobiliare e la controllata Vianini Energia SpA che, al momento, non risulta operativa.

## 24. 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.

31.12.2021	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali</b>						
Crediti commerciali	-	-	95	95	2.103	4,5%
Attività finanziarie correnti	-	-	24	24	25	96,6%
Altre attività correnti	2.707	-	-	2.707	3.086	87,7%
Debiti commerciali	1	26	169	197	838	23,5%
Passività finanziarie correnti	-	-	49	49	12.750	0,4%
Altre passività correnti	663	-	172	835	3.575	23,4%
<b>Rapporti economici</b>						
Ricavi Operativi	-	-	286	286	8.263	3,5%
Altri Ricavi Operativi	-	-	37	37	987	3,7%
Altri Costi Operativi	-	-	231	231	4.693	4,9%
Oneri finanziari	-	-	3	3	3.867	0,1%

31.12.2022	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali</b>						
Crediti commerciali	-	-	82	82	2.555	3,2%
Attività finanziarie correnti	-	-	24	24	906	2,7%
Altre attività correnti	2.309	-	-	2.309	2.650	87,1%
Passività finanziarie non correnti	-	-	286	286	149.170	0,2%
Altre passività non correnti	-	-	2.902	2.902	2.902	100,0%
Debiti commerciali	1	-	149	150	885	17,0%
Passività finanziarie correnti	-	-	57	57	15.069	0,4%
Altre passività correnti	907	-	385	1.292	4.440	29,1%
<b>Rapporti economici</b>						
Altri Ricavi Operativi	-	-	54	54	6.420	0,8%
Altri Costi Operativi	-	-	258	258	3.878	6,6%
Proventi finanziari	-	-	1	1	1	100,0%
Oneri finanziari	1	-	3	4	4.204	0,1%

Valori in migliaia di euro

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione di Vianini SpA ha approvato la sottoscrizione di un contratto di opzione avente ad oggetto l'operazione di concessione da parte di Vianini SpA in favore di Energia SpA, società attiva nella progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione degli impianti fotovoltaici, del diritto di opzione per la costituzione di diritti di superficie di durata trentennale su alcune porzioni di alcuni terreni di proprietà di Vianini SpA e del diritto di opzione di acquisto dei Terreni su cui è costituito il diritto di superficie da esercitarsi entro i 6 mesi successivi alla data di stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie, come già descritto in precedenza.

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

L'incarico alla società di revisione Pricewaterhouse Coopers SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 23 aprile 2020 per il periodo 2022/2030. I compensi corrisposti alla società di revisione ammontano per l'esercizio 2022 ad un totale di 102,7mila euro, di cui 19,8mila euro per altri servizi, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

#### **Transazioni con Amministratori, Sindaci e Persona/e Dirigente della Società**

Nel corso dell'esercizio non sono stati erogati finanziamenti ad Amministratori, Sindaci e Dirigenti aventi responsabilità strategiche ed alla data del 31 dicembre 2022 il Gruppo non vanta crediti per finanziamenti loro concessi.

Si precisa che, alla data del 31 dicembre 2022, i compensi spettanti agli Amministratori per cariche ricoperte nella Società e nel Gruppo sono pari a 171 migliaia di euro (138 migliaia di euro nel 2021). Tali compensi rappresentano benefici a breve termine.

La Società non ha in organico dirigenti con responsabilità strategiche.

Per il dettaglio dei compensi spettanti ai componenti degli organi di amministrazione, 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.

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

## 25. 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, aggiornata sulla base del Richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021. Per effetto di tale aggiornamento sono stati adeguati anche i saldi comparativi riportati.

	31.12.2022	31.12.2021
A. Disponibilità liquide	656	1.205
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	906	25
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>1.563</b>	<b>1.230</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
E. Debito finanziario corrente	12.763	9.173
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	2.306	3.576
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>15.069</b>	<b>12.750</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>57</i>	<i>49</i>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>13.506</b>	<b>11.519</b>
I. Debito finanziario non corrente	149.170	155.107
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>149.170</b>	<b>155.107</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>286</i>	<i>221</i>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>162.676</b>	<b>166.626</b>

Valori in migliaia di euro

## 26. 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*:

31.12.2021	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività</b>					
Investimenti immobiliari	3	-	275.510	-	275.510
<b>Totale attività</b>		-	<b>275.510</b>	-	<b>275.510</b>
<b>Passività valutate al <i>fair value</i></b>					
Passività finanziarie non correnti	13	-	1.141	-	1.141
<b>Totale passività</b>		-	<b>1.141</b>	-	<b>1.141</b>

31.12.2022	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività</b>					
Investimenti immobiliari	3	-	275.510	4.757	280.268
Attività finanziarie correnti	8	-	881	-	881
<b>Totale attività</b>		-	<b>276.391</b>	<b>4.757</b>	<b>281.149</b>

Valori in migliaia di euro

Nel corso del 2022 non vi sono stati trasferimenti tra i vari livelli.

Si precisa inoltre che gli immobili sono iscritti al *fair value* sulla base di perizie tecniche redatte da esperti indipendenti, basate prevalentemente sulle indicazioni provenienti dal mercato immobiliare applicabili per la tipologia di investimenti detenuti.

## 27. FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

# ALLEGATI

## ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2022

Denominazione	Sede legale	Capitale sociale	Valuta	Tipo di possesso		tramite
				Diretto	Indiretto	
<b>Imprese incluse nel Consolidamento con il Metodo Integrale</b>						
Vianini Energia Srl	Roma	10.000,00	euro	99,99%	-	-
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 - 00187 VIA BARBERINI, 47

## **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 Giorgia Barbaresi, 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 2022.
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, 9 marzo 2023

**Il Presidente**

F.to Elena De Simone

**Il Dirigente Preposto**

F.to Giorgia Barbaresi

## ***Relazione della società di revisione indipendente***

*ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014*

Agli Azionisti della  
Vianini SpA

---

### ***Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato***

---

#### ***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Vianini (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato 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 al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del DLgs n° 38/2005.

#### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Vianini SpA (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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

---

#### ***PricewaterhouseCoopers SpA***

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

### **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.

---

#### **Aspetti chiave**

#### **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

---

### **Valutazione degli investimenti immobiliari**

*Nota esplicative al bilancio consolidato: i) Criteri di valutazione – “Investimenti immobiliari”, “Uso di stime”, ii) Nota 3 “Investimenti immobiliari”.*

La voce Investimenti immobiliari al 31 dicembre 2022 ammonta a circa Euro 280 milioni, pari a circa il 96 per cento del totale attivo, ed include immobili e terreni destinati alla locazione valutati al *fair value*. Il Gruppo ha determinato, con il supporto di un esperto esterno, il *fair value* degli investimenti immobiliari attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi (“Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows”). Tale metodo è caratterizzato da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, relative ai:

- (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 e, nel caso dei terreni, sulla produzione lorda di energia che si attende che verrà prodotta dagli impianti fotovoltaici che insisteranno sui terreni;
- (ii) parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione.

Per tali ragioni abbiamo considerato la valutazione degli investimenti immobiliari un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Nell'ambito delle attività di revisione contabile, abbiamo svolto le seguenti principali attività, al fine di indirizzare tale aspetto chiave, anche con il supporto degli esperti in valutazioni immobiliari appartenenti alla rete PwC:

- (i) comprensione e valutazione del processo implementato dalla Direzione per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, per la quale la Direzione si è avvalsa anche del supporto di consulenti esterni;
  - (ii) verifica della documentazione contrattuale a supporto dei movimenti intervenuti nell'esercizio;
  - (iii) verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto indipendente incaricato dal Gruppo ai fini della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari;
  - (iv) coinvolgimento di esperti della rete PwC nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;
  - (v) esame dell'informativa fornita nelle note esplicative.
-

### ***Altri aspetti***

Il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 23 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

### ***Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale 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'articolo 9 del DLgs n° 38/2005 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 ad 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 SpA 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 prese dagli utilizzatori 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti 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 ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio 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 ad 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 azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio 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'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014***

L'assemblea degli azionisti della Vianini SpA ci ha conferito in data 23 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'articolo 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/2014 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'articolo 11 del citato Regolamento.

---

### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

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

Gli amministratori della Vianini SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

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

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

#### ***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/1998***

Gli amministratori della Vianini SpA 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 2022, 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) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/1998, con il bilancio consolidato del gruppo Vianini al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del gruppo Vianini al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010, 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, 28 marzo 2023

PricewaterhouseCoopers SpA



Massimiliano Loffredo  
(Revisore legale)





**VIANINI**

**BILANCIO D'ESERCIZIO DELLA VIANINI SPA  
AL 31 DICEMBRE 2022**

# VIANINI SPA

## SITUAZIONE

### PATRIMONIALE-FINANZIARIA

ATTIVITÀ	Note	31.12.2022	31.12.2021
Immobili, impianti e macchinari	1	1.448.188	1.564.234
Investimenti immobiliari	2	4.757.300	-
Partecipazioni e titoli non correnti	3	90.509.264	90.513.454
Imposte differite attive	4	460.888	457.175
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>97.175.640</b>	<b>92.534.863</b>
Rimanenze	5	195.316	195.316
Crediti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	6	365.213 101.578	392.647 129.011
Attività finanziarie correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	7	158.635 157.449	95.485 94.299
Attività per imposte correnti	4	58.861	58.861
Altre attività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	8	2.357.725 2.260.844	2.772.143 2.696.528
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	176.729	176.360
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>3.312.479</b>	<b>3.690.811</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>100.488.119</b>	<b>96.225.674</b>

Valori in euro

# VIANINI SPA

## SITUAZIONE

### PATRIMONIALE-FINANZIARIA

<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Capitale sociale		30.105.387	30.105.387
Altre riserve		48.469.487	51.460.841
Utile/(Perdita) d'esercizio di Gruppo		2.505.730	(1.190.386)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>10</b>	<b>81.080.604</b>	<b>80.375.843</b>
Benefici ai dipendenti	11	42.477	42.087
Passività finanziarie non correnti	14	-	2.491.311
Imposte differite passive	4	1.490.731	114.589
Altre passività non correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	15	2.901.710 2.901.710	- -
<b>TOTALE PASSIVITÀ E FONDI NON CORRENTI</b>		<b>4.434.917</b>	<b>2.647.987</b>
Fondi correnti	12	860.000	860.000
Debiti commerciali <i>di cui verso parti correlate</i>	13	330.165 54.213	356.296 91.010
Passività finanziarie correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	14	12.962.664 1.565.144	11.729.177 2.629.177
Altre passività correnti <i>di cui verso parti correlate</i>	15	819.769 448.393	256.371 1.240
<b>TOTALE PASSIVITÀ E FONDI CORRENTI</b>		<b>14.972.598</b>	<b>13.201.844</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>19.407.515</b>	<b>15.849.832</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ</b>		<b>100.488.119</b>	<b>96.225.674</b>

Valori in euro

# VIANINI SPA

## CONTO ECONOMICO

	Note	2022	2021
Altri ricavi <i>di cui verso parti correlate</i>		4.701.886 45.844	24.000 24.000
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>16</b>	<b>4.701.886</b>	<b>24.000</b>
Costi del personale	11	(145.296)	(148.942)
Altri Costi Operativi <i>di cui verso parti correlate</i>	17	(633.238) (27.800)	(1.235.834) (52.259)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(778.534)</b>	<b>(1.384.776)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>3.923.352</b>	<b>(1.360.776)</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	18	(12.588)	(47.096)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>3.910.765</b>	<b>(1.407.871)</b>
Oneri Finanziari <i>di cui verso parti correlate</i>		(245.757) 37.014	(117.690) (24.774)
<b>Risultato Netto della gestione finanziaria</b>	<b>19</b>	<b>(245.757)</b>	<b>(117.690)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>3.665.008</b>	<b>(1.525.562)</b>
Imposte	4	(1.159.278)	335.176
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>2.505.730</b>	<b>(1.190.386)</b>

Valori in euro

# VIANINI SPA

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

	Note	2022	2021
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico</b>		<b>2.505.730</b>	<b>(1.190.386)</b>
<b>Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio</b>			
Effetto utile/perdite attuariali al netto dell'effetto fiscale	20	5.354	(357)
<b>TOTALE ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>5.354</b>	<b>(357)</b>
<b>UTILE/(PERDITA) COMPLESSIVO RILEVATO NELL'ESERCIZIO</b>		<b>2.511.084</b>	<b>(1.190.743)</b>

Valori in euro

# VIANINI SPA

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO 2021

	Note	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultato del periodo	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldo al 1° gennaio 2021</b>	<b>10</b>	<b>30.105.387</b>	<b>4.264.290</b>	<b>38.255.316</b>	<b>11.646.944</b>	<b>(899.028)</b>	<b>83.372.909</b>
Risultato esercizio precedente a nuovo		-	-	-	(899.028)	899.028	-
Dividendi distribuiti		-	-	-	(1.806.323)	-	<b>(1.806.323)</b>
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.705.351)</b>	<b>899.028</b>	<b>(1.806.323)</b>
Variazione netta riserva TFR		-	-	-	(357)	-	<b>(357)</b>
Risultato del periodo		-	-	-	-	(1.190.386)	<b>(1.190.386)</b>
<b>Utile/(Perdita) complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(357)</b>	<b>(1.190.386)</b>	<b>(1.190.743)</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>		<b>30.105.387</b>	<b>4.264.290</b>	<b>38.255.316</b>	<b>8.941.236</b>	<b>(1.190.386)</b>	<b>80.375.843</b>

*segue*

# VIANINI SPA

segue da pagina precedente

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO 2022

	Note	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultato del periodo	Totale Patrimonio Netto
<b>Saldo al 1° gennaio 2022</b>	10	30.105.387	4.264.290	38.255.316	8.941.236	(1.190.386)	80.375.843
Risultato esercizio precedente a nuovo		-	-	-	(1.190.386)	1.190.386	-
Dividendi distribuiti		-	-	-	(1.806.323)	-	(1.806.323)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>		-	-	-	<b>(2.996.709)</b>	<b>1.190.386</b>	<b>(1.806.323)</b>
Variazione netta riserva TFR		-	-	-	5.354	-	5.354
Risultato del periodo		-	-	-	-	2.505.730	2.505.730
<b>Utile/(Perdita) complessivo rilevato nell'esercizio</b>	20	-	-	-	<b>5.354</b>	<b>2.505.730</b>	<b>2.511.084</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>		<b>30.105.387</b>	<b>4.264.290</b>	<b>38.255.316</b>	<b>5.949.881</b>	<b>2.505.730</b>	<b>81.080.604</b>

Valori in euro

# VIANINI SPA

## RENDICONTO FINANZIARIO

	Note	2022	2021
<b>DISPONIBILITÀ E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE</b>	<b>9</b>	<b>176.360</b>	<b>323.668</b>
Utile/(Perdita) d'esercizio		2.505.730	(1.190.386)
Ammortamenti	18	12.588	47.096
(Rivalutazioni)/Svalutazioni	3	4.656	3.781
(Rivalutazioni)/Svalutazioni investimenti immobiliari	2	(4.653.842)	-
Risultato netto della gestione finanziaria	19	241.100	113.909
Imposte su reddito	4	1.159.278	(335.176)
Variazione fondi per dipendenti	11	7.912	9.035
Variazione fondi non correnti/correnti	12	-	(20.000)
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE</b>		<b>(722.578)</b>	<b>(1.371.741)</b>
(Incremento)/Decremento crediti commerciali	6	27.433	463.285
Incremento/(Decremento) debiti commerciali	13	(27.179)	(84.894)
Variazione altre attività e passività non correnti/correnti	8/15	3.913.344	(495.576)
Variazioni imposte correnti e differite	4	-	459.639
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO</b>		<b>3.191.021</b>	<b>(1.029.287)</b>
Interessi pagati		(84.676)	(67.847)

*segue*

# VIANINI SPA

## RENDICONTO FINANZIARIO

<i>segue da pagina precedente</i>		2022	2021
<b>A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ D'ESERCIZIO</b>		<b>3.106.345</b>	<b>(1.097.134)</b>
Investimenti in attività materiali	1	-	(878)
Realizzo vendita di partecipazioni e titoli non correnti	3	-	6.679
<b>B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</b>		<b>-</b>	<b>5.802</b>
Variazioni passività finanziarie non correnti/correnti	14	(1.300.000)	2.750.000
Dividendi distribuiti	10	(1.805.976)	(1.805.976)
<b>C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</b>		<b>(3.105.976)</b>	<b>944.024</b>
Variazione Netta delle Disponibilità		369	(147.308)
<b>DISPONIBILITÀ E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO</b>		<b>176.729</b>	<b>176.360</b>

*Valori in euro*





**VIANINI**

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO  
AL 31 DICEMBRE 2022**

## INFORMAZIONI GENERALI

La Vianini SpA (la Capogruppo) è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via Barberini 47, 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 2022 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 sono:

**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 d'esercizio è stato autorizzato alla pubblicazione dagli Amministratori in data 9 marzo 2023.

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

## GESTIONE DEL CAPITALE

La politica del Consiglio è di mantenere una solida base di capitale con l'obiettivo di mantenere la fiducia degli investitori, dei creditori e del mercato e di sostenere lo sviluppo futuro dei business del Gruppo.

## CONFORMITÀ AI PRINCIPI CONTABILI IFRS/IAS

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, 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 di 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:

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

I principi contabili applicati sono illustrati nei Criteri di presentazione del Bilancio consolidato a cui si fa riferimento. Le partecipazioni in società controllate sono contabilizzate al costo, al netto delle perdite durevoli di valore.

# ATTIVITÀ

## CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

### 1. IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

Costo storico	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>01.01.2021</b>	<b>14.495</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>517</b>	<b>35.029</b>
Incrementi	-	-	-	1	-	1
Decrementi	517	-	-	-	(517)	-
<b>31.12.2021</b>	<b>15.012</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>205</b>	<b>-</b>	<b>35.030</b>
<b>01.01.2022</b>	<b>15.012</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>205</b>	<b>-</b>	<b>35.030</b>
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	(103)	-	-	-	-	(103)
<b>31.12.2022</b>	<b>14.909</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>205</b>	<b>-</b>	<b>34.927</b>
Ammortamento e perdite durevoli	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>01.01.2021</b>	<b>13.409</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>33.426</b>
Incrementi	41	-	-	-	-	41
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2021</b>	<b>13.450</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>33.467</b>
<b>01.01.2022</b>	<b>13.450</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>33.467</b>
Incrementi	12	-	-	-	-	12
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2022</b>	<b>13.462</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>33.479</b>
<b>Valore netto</b>						
<b>01.01.2021</b>	<b>1.086</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>517</b>	<b>1.603</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>1.562</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1.563</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>1.447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1.448</b>

Valori in migliaia di euro

Gli immobili, impianti e macchinari non presentano restrizioni in relazione alla titolarità ed alla proprietà.

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. 18.

## 2. INVESTIMENTI IMMOBILIARI

	01.01.2022	Incrementi	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2022
Investimenti immobiliari	-	4.654	103	-	4.757
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>4.654</b>	<b>103</b>	<b>-</b>	<b>4.757</b>

Valori in migliaia di euro

	Valore Contabile al 31.12.2022	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
Terreno OPC Aprilia	2.430	fair value	2.430	gen-22
Terreno OPC Ginosa	2.327	fair value	2.327	gen-22
<b>Totale Investimenti immobiliari</b>	<b>4.757</b>		<b>4.757</b>	

Valori in migliaia di euro

Gli investimenti immobiliari si incrementano nel corso dell'esercizio a seguito della costituzione del diritto di superficie trentennale sui Terreni di Aprilia e di Ginosa in favore di Energia SpA. Per maggiori dettagli sull'operazione si rinvia al paragrafo relativo agli eventi e operazioni significative non ricorrenti.

## 3. INVESTIMENTI IN PARTECIPAZIONI

	31.12.2021	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	31.12.2022
Imprese controllate	90.512	-	(3)	90.509
Altre Imprese	1	(1)	-	-
<b>Totale</b>	<b>90.513</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>	<b>90.509</b>

Valori in migliaia di euro

Le partecipazioni in Imprese Controllate risultano essere:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2021	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2021	% di possesso	Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2021	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2021
Ind 2004 Srl	99,99	6	(6)	-	-	-	-	-
Vianini Energia Srl	99,99	5	5	(1)	10	99,99	10	-
Domus Italia SpA	100	90.503	-	-	90.503	100	99.905	9.402
		<b>90.514</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>90.513</b>			

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2022	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2022	% di possesso	Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2022	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2022
Vianini Energia Srl	99,99	9	1	(3)	6	99,99	7	-
Domus Italia SpA	100	90.503	-	-	90.503	100	102.040	11.537
		<b>90.512</b>	<b>1</b>	<b>(3)</b>	<b>90.509</b>			

Valori in migliaia di euro

Il *management* valuta la recuperabilità del valore del Gruppo Domus Italia avvalendosi del supporto di perizie effettuate da un esperto indipendente che determinano il *fair value* degli Immobili. Il *fair value* è determinato attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - *Discounted Cash Flows*"). La movimentazione della partecipazione in Vianini Energia Srl riguarda la copertura delle perdite dell'esercizio precedente e la svalutazione a seguito della perdita dell'esercizio in corso.

Le partecipazioni in Altre Imprese sono state azzerate nel corso dell'esercizio a seguito della liquidazione del consorzio:

Società	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2022	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2022	% di possesso
Consorzio EUROFER	119,5	1	(1)	-	-	-
	-	<b>1</b>	<b>(1)</b>	-	-	-

Valori in migliaia di euro

#### 4. IMPOSTE DIFFERITE E IMPOSTE CORRENTI

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

I crediti per imposte differite attive sono pari a 457mila euro (582mila euro nel 2021) e sono accertati, principalmente, in relazione a fondi tassati fiscalmente e alle perdite fiscali di esercizio.

Il debito per imposte differite passive è costituito da imposte differite accertate in relazione alla valutazione al *fair value* degli investimenti immobiliari (1.376mila euro) e alla maggiore quota degli ammortamenti fiscalmente detraibili (115mila euro).

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

	01.01.2021	Accantonamenti a Conto Economico	Utilizzi a Conto Economico	31.12.2021
<b>Imposte differite attive</b>				
Perdite esercizi precedenti	173	-	-	173
Altri	409	5	(130)	284
<b>Totale</b>	<b>582</b>	<b>5</b>	<b>(130)</b>	<b>457</b>
<b>Imposte differite passive</b>				
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	115
<b>Totale</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>115</b>

	01.01.2022	Accantonamenti a Conto Economico	Utilizzi a Conto Economico	31.12.2022
<b>Imposte differite attive</b>				
Perdite esercizi precedenti	173	-	-	173
Altri	284	12	(7)	289
<b>Totale</b>	<b>457</b>	<b>12</b>	<b>(7)</b>	<b>462</b>
<b>Imposte differite passive</b>				
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	115
<i>Fair value</i> Investimenti immobiliari	-	1.376	-	1.376
<b>Totale</b>	<b>115</b>	<b>1.376</b>	<b>-</b>	<b>1.491</b>

Valori in migliaia di euro

#### Crediti e Debiti per Imposte Correnti

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

	31.12.2022	31.12.2021
IRES a credito	5	5
Acconti versati	25	25
Altri crediti vs Erario	29	29
<b>Totale</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

Valori in migliaia di euro

Le imposte sono così composte:

<b>Imposte</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
IRAP	-	-
Imposta esercizi precedenti	11	-
Onere/(Provento) da Consolidato Fiscale	(222)	(460)
<b>Imposte correnti</b>	<b>(211)</b>	<b>(460)</b>
<b>Imposte differite</b>	<b>1.376</b>	-
<b>Imposte anticipate</b>	<b>(6)</b>	<b>125</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>1.159</b>	<b>(335)</b>

*Valori in migliaia di euro*

Le imposte sono così suddivise:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
IRES corrente e differita	900	(336)
IRAP corrente e differita	259	1
<b>Totale</b>	<b>1.159</b>	<b>(335)</b>

*Valori in migliaia di euro*

A partire dall'esercizio 2017 Vianini SpA ha aderito al Consolidato Nazionale e Mondiale (CNM) in capo alla Caltagirone SpA e trasferisce perdite fiscali e interessi non dedotti per complessivi 222mila euro.

La riconciliazione dell'aliquota teorica ed effettiva risulta la seguente:

IRES	31.12.2022		31.12.2021	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Risultato ante imposte	3.665	24,00%	(1.526)	24,00%
<b>Onere fiscale teorico</b>	-	<b>880</b>	-	<b>(366)</b>
Imposte indeducibili	36		130	
Svalutazione partecipazioni	5		4	
<b>Totale</b>	<b>41</b>		<b>134</b>	
<b>Onere fiscale effettivo</b>	<b>3.706</b>		<b>(1.392)</b>	
	<b>(900)</b>	<b>(24,56%)</b>	<b>336</b>	<b>(22,02%)</b>

Valori in migliaia di euro

## 5. RIMANENZE

Le rimanenze al 31 dicembre 2022 sono pari a 195mila euro (195mila euro al 31 dicembre 2021) e sono rappresentate principalmente da materie prime, sussidiarie e di consumo.

	31.12.2022	31.12.2021
Materie prime, sussidiarie e di consumo	684	684
Prodotti finiti	541	541
Fondo svalutazione	(1.030)	(1.030)
<b>Valore netto materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	<b>195</b>	<b>195</b>

Valori in migliaia di euro

## 6. CREDITI COMMERCIALI

La voce è così composta:

	31.12.2022	31.12.2021
Crediti verso clienti	492	492
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(408)	(408)
Crediti verso clienti > 12 mesi	180	180
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>264</b>	<b>264</b>
Crediti verso imprese Controllate	65	65
Crediti verso Altre imprese del Gruppo	36	63
<b>Crediti verso correlate</b>	<b>101</b>	<b>128</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>365</b>	<b>392</b>

Valori in migliaia di euro

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 (36mila euro).

I crediti commerciali esigibili oltre i 12 mesi riguardano ritenute a garanzia per le quali è maturato il diritto alla esigibilità.

	A scadere	Oltre 90 giorni	Scaduto	Totale valore lordo	Fondo svalutazione	Totale valore netto
31.12.2021	6	794	794	800	(408)	392
31.12.2022	6	767	767	773	(408)	365

Valori in migliaia di euro

Il valore dei suddetti crediti, iscritti al costo ammortizzato, approssima il loro *fair value*.

## 7. ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Attività finanziarie verso controllate	157	94
<b>Attività finanziarie verso correlate</b>	<b>157</b>	<b>94</b>
Risconti attivi su fidejussioni	1	1
<b>Attività finanziarie verso terzi</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Totale attività finanziarie correnti</b>	<b>158</b>	<b>95</b>

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 Ind 2004 Srl (24mila euro) e Vianini Energia Srl (133mila euro).

## 8. ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Crediti verso altri	97	75
<b>Altre attività correnti verso terzi</b>	<b>97</b>	<b>75</b>
Crediti verso Controllanti	2.261	2.697
<b>Altre attività correnti verso correlate</b>	<b>2.261</b>	<b>2.697</b>
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>2.358</b>	<b>2.772</b>

Valori in migliaia di euro

I crediti verso controllanti comprendono i crediti verso Caltagirone SpA per il consolidato fiscale (1.387mila euro) e per il residuo corrispettivo sulla vendita della PARTED 1982 SpA (873mila euro).

## 9. DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Depositi bancari e postali	176	175
Denaro e valori in cassa	-	1
<b>Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>176</b>	<b>176</b>

Valori in migliaia di euro

# PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

## CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

### 10. 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 euro 30.105.387 e composta da n. 30.105.387 azioni ordinarie da nominali 1 euro ciascuna. Tutte le azioni ordinarie emesse sono interamente versate. Non esistono azioni gravate da vincoli o restrizioni nella distribuzione di dividendi.

#### Altre riserve

Le Altre riserve ammontanti complessivamente a 51,46 milioni di euro (54,17 milioni di euro al 31 dicembre 2021), sono costituite dalle seguenti voci:

	31.12.2022	31.12.2021
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	371	367
Utili/(Perdite) a nuovo	(7.519)	(4.523)
<b>Totale Altre riserve</b>	<b>48.469</b>	<b>51.461</b>

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 2022

	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	371	-	-	-	-
Utili portati a nuovo	5.754	A B C	5.754	-	3.612 *
Perdite portate a nuovo	(13.272)	-	-	-	-
<b>TOTALE DISPONIBILE</b>	<b>78.575</b>		<b>57.107</b>	-	-
Quota non distribuibile	-	-	13.272	-	-
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43.835</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 2020 (1.806) e del 2021 (1.806)

## 11. 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:

	31.12.2022	31.12.2021
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,70%	1,00%
Tasso annuo di inflazione	2,50%	1,75%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	3,38%	2,81%

*Valori in percentuale*

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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Passività netta al 1° gennaio</b>	<b>42</b>	<b>33</b>
Costo corrente dell'esercizio	8	8
Rivalutazione ( <i>Interest Cost</i> )	-	-
(Utili)/Perdite attuariali	(8)	1
<b>Passività netta al 31 dicembre</b>	<b>42</b>	<b>42</b>

*Valori in migliaia di euro*

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

	2022	2021
Salari e stipendi	93	95
Oneri sociali	45	46
Accantonamento per TFR	7	8
<b>Totale costi del personale</b>	<b>145</b>	<b>149</b>

*Valori in migliaia di euro*

## Forza lavoro

	31.12.2022	31.12.2021	Media 2022	Media 2021
Dirigenti	1	1	1	1
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 12. FONDI CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Altri fondi rischi ed oneri a B/T	860	860
<b>Totale</b>	<b>860</b>	<b>860</b>

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. Tale contenzioso 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'accantonamento 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.

### 13. DEBITI COMMERCIALI

	31.12.2022	31.12.2021
Debiti verso fornitori	276	265
<b>Debiti commerciali verso terzi</b>	<b>276</b>	<b>265</b>
Debiti verso imprese correlate	54	91
<b>Debiti commerciali verso correlate</b>	<b>54</b>	<b>91</b>
<b>Totale</b>	<b>330</b>	<b>356</b>

Valori in migliaia di euro

Il valore dei debiti commerciali correnti, iscritti al costo ammortizzato, approssima il loro *fair value*.

I debiti verso fornitori sono riferiti a fornitori nazionali ed includono 111mila euro di fatture da ricevere.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

### 14. PASSIVITÀ FINANZIARIE NON CORRENTI E CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Debiti verso banche	-	2.491
<b>Totale passività finanziarie non correnti</b>	<b>-</b>	<b>2.491</b>
Debiti verso banche	8.900	6.600
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	2.498	2.500
Debiti verso imprese correlate	1.565	2.629
Altre passività finanziarie correnti	-	-
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>12.963</b>	<b>11.729</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>12.963</b>	<b>14.220</b>

Valori in migliaia di euro

Le passività finanziarie correnti si riferiscono per 2.498mila euro alla quota esigibile entro l'esercizio del finanziamento concesso da UniCredit SpA (finanziamento concesso a novembre 2021, durata 36 mesi e tasso annuo fisso 0,35%) e per 1.565mila euro al finanziamento a breve termine concesso dalla controllata Domus Roma 15 Srl a luglio 2021, per far fronte alle temporanee necessità, e regolato sulla base di un tasso variabile di mercato (tasso medio per il 2022 pari a 1,59%).

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	31.12.2022	31.12.2021
Entro 3 mesi	10.465	9.229
Tra 3 mesi ed 1 anno	2.498	2.500
<b>Passività finanziarie correnti</b>	<b>12.963</b>	<b>11.729</b>
Tra 1 e 2 anni	-	2.491
Tra 2 e 5 anni	-	-
Oltre 5 anni	-	-
<b>Passività finanziarie non correnti</b>	<b>-</b>	<b>2.491</b>
<b>Totale Passività finanziarie</b>	<b>12.963</b>	<b>14.220</b>

Valori in migliaia di euro

Si rileva che il valore delle suddette passività finanziarie, iscritte al costo ammortizzato, approssima il relativo *fair value*.

#### 15. ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI E CORRENTI

	31.12.2022	31.12.2021
Debiti per canoni anticipati	2.902	-
<b>Altre passività non correnti</b>	<b>2.902</b>	<b>-</b>
Debiti verso istituti previdenziali	16	16
Debiti verso il personale	20	18
Debiti per ritenute e Irpef	8	11
Debiti per canoni anticipati	165	-
Debiti verso altri	328	210
<b>Altri Debiti verso terzi</b>	<b>537</b>	<b>255</b>
Altri debiti verso Imprese Controllate	1	1
Altri debiti verso Controllanti	282	-
<b>Altri Debiti verso imprese correlate</b>	<b>283</b>	<b>1</b>
<b>Altre passività correnti</b>	<b>820</b>	<b>256</b>
<b>Totale Altre passività</b>	<b>3.722</b>	<b>256</b>

Valori in migliaia di euro

I debiti per risconti passivi si riferiscono al corrispettivo dell'operazione di costituzione dei diritti di superficie dei terreni di Aprilia e Ginosa incassato nell'esercizio ma di competenza degli esercizi successivi, la cui quota entro l'esercizio ammonta a 165mila euro (per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo relativo agli eventi e operazioni significative non ricorrenti). I debiti verso altri comprendono il debito per utili a disposizione del Consiglio di Amministrazione secondo l'Art. 14 dello Statuto Sociale (96mila euro), i debiti per il compenso maturato dagli Amministratori (52mila euro) e dal collegio sindacale (55mila euro).

# CONTO ECONOMICO

## CONTENUTO E PRINCIPALI VARIAZIONI

### 16. RICAVI OPERATIVI

	2022	2021
Altri ricavi	4.702	24
<b>Totale Ricavi Operativi</b>	<b>4.702</b>	<b>24</b>

Valori in migliaia di euro

La voce si compone principalmente della rivalutazione da *fair value* di taluni Terreni di proprietà della Società.

Per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo relativo agli eventi e operazioni significative non ricorrenti.

### 17. COSTI OPERATIVI

	2022	2021
Consulenze	131	297
Assicurazioni	6	(5)
Amministratori e Sindaci	107	78
Prestazioni di servizio varie	166	191
<b>Costi per servizi</b>	<b>410</b>	<b>561</b>
Altri	22	15
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>22</b>	<b>15</b>
Imposte indirette	116	118
Oneri diversi di gestione terzi	85	542
<b>Totale altri costi</b>	<b>201</b>	<b>660</b>
<b>Totale altri Costi Operativi</b>	<b>633</b>	<b>1.236</b>

Valori in migliaia di euro

Per i Costi Operativi del personale si rinvia alla Nota n. 11.

Il decremento degli oneri diversi di gestione si riferisce per 478mila euro alla perdita del credito rilevata lo scorso esercizio precedente.

## 18. AMMORTAMENTI, SVALUTAZIONI ED ACCANTONAMENTI

	2022	2021
Ammortamenti Immobilizzazioni Immateriali	-	6
Ammortamenti Immobilizzazioni Materiali	13	41
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti</b>	<b>13</b>	<b>47</b>

Valori in migliaia di euro

## 19. RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

	2022	2021
Svalutazione di partecipazioni	(5)	(4)
Interessi passivi su debiti verso banche	(168)	(59)
Interessi passivi su debiti verso correlate	(37)	(25)
Commissioni e spese bancarie	(36)	(30)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>(246)</b>	<b>(118)</b>
<b>Risultato Netto gestione finanziaria</b>	<b>(246)</b>	<b>(118)</b>

Valori in migliaia di euro

## 20. ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Le variazioni delle altre componenti del Conto Economico Complessivo sono relative alle perdite attuariali pari a 5.354 euro al 31 dicembre 2022 (357 euro al 31 dicembre 2021).

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.

31.12.2021	Società controllante	Società controllate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali</b>						
Crediti commerciali	-	65	64	129	393	32,85%
Attività finanziarie correnti	-	70	24	94	95	98,45%
Altre attività correnti	2.697	-	-	2.697	2.772	97,27%
Debiti commerciali	-	25	66	91	356	25,54%
Passività finanziarie correnti	-	2.629	-	2.629	11.729	22,41%
Altre passività correnti	-	1	-	1	256	0,39%
<b>Rapporti economici</b>						
Altri Ricavi Operativi	-	-	24	24	24	100,00%
Altri Costi Operativi	-	20	32	52	1.236	4,21%
Interessi passivi	-	25	-	25	118	21,24%

31.12.2022	Società controllante	Società controllate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali</b>						
Crediti commerciali	-	65	37	102	365	27,81%
Attività finanziarie correnti	-	133	24	157	159	99,25%
Altre attività correnti	2.261	-	-	2.261	2.358	95,89%
Altre passività non correnti	-	-	2.902	2.902	2.902	100,00%
Debiti commerciali	1	45	8	54	330	16,42%
Passività finanziarie correnti	-	1.565	-	1.565	12.963	12,07%
Altre passività correnti	282	-	165	444	820	54,55%
<b>Rapporti economici</b>						
Altri Ricavi Operativi	-	-	46	46	4.702	0,98%
Altri Costi Operativi	-	20	8	28	633	4,39%
Interessi passivi	1	36	-	37	246	15,06%

Valori in migliaia di euro

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i Crediti finanziari sono relativi alla quota del finanziamento soci concesso a titolo gratuito alla Vianini Energia Srl (133mila euro) e alla Ind 2004 Srl (24mila euro);
- le altre attività correnti sono relative al credito verso la Caltagirone SpA descritto alla Nota n. 8;
- le altre passività non correnti accolgono il risconto passivo relativo all'operazione realizzata nel corso dell'anno con Energia SpA, come descritto precedentemente;
- le passività finanziarie correnti si riferiscono al finanziamento concesso da Domus Roma 15 Srl;
- i Costi Operativi per 28mila euro riguardano le prestazioni di servizi offerte da società del Gruppo, di cui 19mila euro riguardano le inserzioni pubblicitarie.

## 22. 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.

	31.12.2022	31.12.2021
A. Cassa	-	1
B. Altre disponibilità liquide	177	175
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>	<b>177</b>	<b>176</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>159</b>	<b>95</b>
F. Debiti bancari correnti	8.900	6.600
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	2.498	2.500
H. Altri debiti finanziari correnti	1.565	2.629
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F+G+H)</b>	<b>12.963</b>	<b>11.729</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I-E-D)</b>	<b>12.627</b>	<b>11.457</b>
K. Debiti bancari non correnti	-	2.491
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	-	-
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K+L+M)</b>	<b>-</b>	<b>2.491</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J+N)</b>	<b>12.627</b>	<b>13.948</b>

Valori in migliaia di euro

### 23. 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*:

31.12.2022	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività</b>					
Investimenti immobiliari	2	-	-	4.757	4.757
<b>Totale attività</b>		-	-	<b>4.757</b>	<b>4.757</b>

Valori in migliaia di euro

Si precisa inoltre che gli immobili sono iscritti al *fair value* sulla base di perizie tecniche redatte da esperti indipendenti, basate prevalentemente sulle indicazioni provenienti dal mercato immobiliare applicabili per la tipologia di investimenti detenuti.

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

L'incarico alla società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 23 aprile 2020 per il periodo 2022/2030. I compensi di competenza per l'esercizio 2022 ammontano a circa 51,3mila euro, di cui 9,8mila euro allo svolgimento delle attività di revisione sulla Situazione Patrimoniale-Finanziaria predisposta ai fini del consolidato, di cui 12mila euro allo svolgimento delle attività di controllo al bilancio XBRL, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

#### **Transazioni con Amministratori, Sindaci e Persona/e Dirigente della Società**

Nel corso dell'esercizio non sono stati erogati finanziamenti ad Amministratori, Sindaci e Dirigenti aventi responsabilità strategiche ed alla data del 31 dicembre 2022 il Gruppo non vanta crediti per finanziamenti loro concessi.

Si precisa che, alla data del 31 dicembre 2022, i compensi spettanti agli Amministratori e ai Dirigenti aventi responsabilità strategiche sono pari a 171 migliaia di euro (138 migliaia di euro nel 2021). Tali compensi rappresentano benefici a breve termine.

Per il dettaglio dei compensi spettanti ai componenti degli organi di amministrazione, 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.

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

### 24. FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

## 25. PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di ripartire l'utile conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA nell'esercizio di 2.505.730 euro come segue:

- 125.286,41 euro quale 5% ad incremento della Riserva Legale;
- 37.585,95 euro quale 1,5% a disposizione del Consiglio di Amministrazione in conformità all'Art. 14 dello Statuto Sociale;
- 1.806.323,22 euro quale dividendo complessivo corrispondente a euro 0,06 per ciascuna delle n. 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione;
- 536.534,42 euro da riportare a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 22 maggio 2023 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 23 maggio 2023 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 24 maggio 2023 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

Roma, 9 marzo 2023

# VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387  
SEDE IN ROMA - 00187 VIA BARBERINI, 47

## **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 Giorgia Barbaresi, 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 2022.
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, 9 marzo 2023

**Il Presidente**

F.to Elena De Simone

**Il Dirigente Preposto**

F.to Giorgia Barbaresi

**VIANINI S.p.A.**

**Sede legale in Roma, Via Barberini 47 – 00187 Roma**

**Codice fiscale e Iscrizione al Registro Imprese di Roma 03873920585 – R.E.A. 461017**

**Partita IVA 01252941008**

**Capitale sociale euro 30.105.387,00= i.v.**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI  
AZIONISTI**

**(ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58 del 1998)**

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale (di seguito, il “**Collegio**”) di Vianini S.p.A. (di seguito, “**Vianini**” o la “**Società**”), ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58 del 1998 (di seguito, il “**TUF**”) è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale. Il Collegio è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

La presente relazione riferisce sull'attività svolta dal Collegio della Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Il Collegio sindacale in carica alla data della presente Relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2020 ed è composto da Alberto De Nigro (Presidente), Fabiana Flamini (Sindaco effettivo) e Giampiero Tasco (Sindaco effettivo).

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022, il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge (e, in particolare, dall'art. 149 del TUF e dall'art. 19 del D.Lgs. n. 39 del 2010), tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, e delle disposizioni Consob in materia di controlli societari.

La revisione legale dei conti *ex art. 2409-ter* cod. civ., spetta, invece, alla società PricewaterhouseCoopers SpA (di seguito, la “**Società di Revisione**”) alla quale, in data 23 aprile 2020, è stata affidata detta attività per il novennio 2022-2030.

#### **Attività di vigilanza sull’osservanza della legge e dello statuto.**

Il Collegio sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, le audizioni del *Management* della Società e del Gruppo, gli incontri con il Revisore legale, l’analisi dei flussi informativi acquisiti dalle competenti strutture aziendali, nonché ulteriori attività di controllo.

L’attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta nel corso di 9 riunioni del Collegio, assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione che sono state tenute in numero complessivo di 5 e con la partecipazione del Collegio Sindacale all’Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 14 aprile 2022. Si precisa, inoltre, che nel corso dell’attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dal Revisore legale, non sono state rilevate omissioni, fatti censurabili o irregolarità o comunque fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo.

Inoltre, il Collegio:

- ai sensi dell’art. 150, commi 1 e 3 del TUF:
  - (i) ha ottenuto dagli Amministratori, adeguate informazioni sull’attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate, assicurandosi che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, non fossero in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall’Assemblea, non fossero manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l’integrità del patrimonio aziendale.

Relativamente al Covid 19, le Società del Gruppo, superata la fase emergenziale, hanno continuato a porre in essere azioni volte principalmente ad assicurare la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori. Le Società hanno elaborato protocolli ad hoc che contengono le

indicazioni per gestire l'operatività, assicurando la piena tutela della salute delle persone in linea con le indicazioni fornite dal Governo.

- (ii) ha tenuto riunioni con gli esponenti della Società di Revisione e non sono emersi dati e/o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- ai sensi dell'art. 151, commi 1 e 2, del TUF, ha avuto uno scambio di informazioni con i Collegi Sindacali delle società direttamente controllate.
  - ha ricevuto dall'Organismo di Vigilanza (di seguito, l'“OdV”) informazioni circa la propria attività, dalla quale non risultano anomalie o fatti significativi censurabili.

**Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo.**

Il Collegio:

- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la Società di Revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;
- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni acquisite, il Collegio dà atto che le scelte gestionali sono ispirate al principio di corretta informazione e di ragionevolezza e che gli Amministratori sono consapevoli della rischiosità e degli effetti delle operazioni compiute.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni significative atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate infragruppo e non infragruppo.

Come precisato dagli Amministratori nelle Note Esplicative al bilancio consolidato e al bilancio d'esercizio, le operazioni poste in essere con società del Gruppo o con parti correlate – per il dettaglio delle quali si rinvia a quanto descritto, rispettivamente, nella Nota Esplicativa n. 24 del bilancio consolidato e in quella n. 21 del bilancio d'esercizio – sono regolate a valori normali e correnti condizioni di mercato.

In riferimento a tali operazioni, il Collegio ritiene adeguate le informazioni rese nel progetto di bilancio della Società cui la presente relazione si riferisce.

Pertanto, il Collegio ha verificato l'esistenza di un corretto flusso di informazioni con le società controllate e/o partecipate, ricevendo conferma circa la sussistenza di disposizioni impartite dalla Società ai sensi dell'art. 114, comma 2 del TUF.

\* \* \* \* \*

Con specifico riferimento alle attività previste dal D.Lgs. 39/2010 si segnala quanto segue:

**A) Informativa al Consiglio di Amministrazione sull'esito della revisione legale e sulla relazione aggiuntiva di cui all'art. 11 del Regolamento europeo (Reg. UE 537/2014).**

Il Collegio rappresenta che la società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA ha rilasciato in data 28 marzo 2023 la relazione aggiuntiva ex art. 11 del Regolamento europeo, che rappresenta i risultati della revisione legale dei conti effettuata e include la dichiarazione relativa all'indipendenza di cui all'art. 6, paragrafo 2, lettera a), del Regolamento, oltre che le informative richieste dall'art. 11 del medesimo Regolamento, senza individuare carenze significative. Il Collegio Sindacale provvederà ad informare il Consiglio di Amministrazione della Società in merito agli esiti della revisione legale, trasmettendo a tal fine la relazione aggiuntiva, corredata di eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 39/2010.

## **B) Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria.**

Il Collegio ha verificato l'esistenza di norme e procedure a presidio del processo di formazione e diffusione delle informazioni finanziarie. A tale proposito, la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari definisce le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria. Il Collegio ha esaminato, con l'assistenza del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari (di seguito, il "**Dirigente preposto**"), Dott.ssa Giorgia Barbaresi, le procedure relative all'attività di formazione del bilancio della Società e del bilancio consolidato, oltre che degli altri documenti contabili periodici. Si evidenzia che il Dirigente preposto è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 9 marzo 2022 con parere favorevole del Collegio, in quanto giudicato in possesso di un'adeguata esperienza in materia di amministrazione, finanza e controllo e, quindi, di tutti i requisiti di professionalità previsti dalla legge e dallo statuto.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, avuto evidenza del processo che consente al Dirigente preposto e all'Amministratore a ciò delegato di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-*bis* del TUF.

Il Collegio Sindacale è stato informato che le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio e di ogni altra comunicazione finanziaria sono predisposte sotto la responsabilità del Dirigente preposto, il quale, congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione, ne attesta l'adeguatezza ed effettiva applicazione in occasione del bilancio di esercizio, di quello consolidato e della relazione finanziaria semestrale.

In data 9 marzo 2023, sono state rilasciate da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Dirigente preposto le attestazioni del bilancio consolidato e del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-*ter* del Regolamento Consob del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all'Assemblea.

**C) Attività di vigilanza sull'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio.**

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e sull'efficacia dei sistemi di controllo interno e di gestione del rischio.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto tale sistema idoneo a garantire una conduzione della Società sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati, senza la necessità di dover costituire, al proprio interno, un Comitato di controllo interno e gestione rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione non ha nemmeno ritenuto necessario individuare al proprio interno un amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, giudicando sufficiente: *i)* istituire la funzione di *Internal Audit* e nominando responsabile della stessa il Dott. Fabrizio Caprara (dirigente del gruppo di riferimento); *ii)* nominare il responsabile della funzione di *Internal Audit* anche "Preposto al controllo interno", con l'incarico di verificare che il sistema di controllo interno sia sempre adeguato, pienamente operativo e funzionante.

In particolare, il Collegio, nell'ambito degli incontri periodici avuti con il Dott. Caprara (Responsabile dell'*Internal Audit* e Preposto al controllo interno), è stato compiutamente informato in merito agli interventi di *Internal Audit* finalizzati a verificare l'adeguatezza e l'operatività del sistema di controllo interno e il rispetto della normativa interna ed esterna, nonché sull'attività di gestione del rischio.

In data 9 marzo 2023, il Preposto al controllo interno ha riferito al Consiglio di Amministrazione in merito alla efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ritenendolo idoneo a garantire una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati.

Ulteriormente, il Collegio ha preso atto che, nel corso del 2022, l'OdV di Vianini ha proseguito nell'analisi degli strumenti organizzativi, di gestione e di controllo per garantire che il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. n. 231 del 2001 (di seguito, il "MOG") adottato da Vianini fosse coerente sia con l'evoluzione normativa che con le modifiche organizzative intervenute nell'anno.

L'OdV ha, inoltre, attuato il piano di azione per il monitoraggio e la valutazione dell'adeguatezza ed effettiva attuazione del MOG stesso.

Il Collegio ha esaminato la relazione annuale dell'ODV del 23 febbraio 2023 riferita alle attività svolte nel 2022 e non ha osservazioni da riferire in proposito nella presente

relazione.

**D) Attività di vigilanza sulla revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato.**

- la contabilità è stata sottoposta ai controlli previsti dalla normativa da parte della Società di Revisione PricewaterhouseCoopers SpA, alla quale, come detto, l'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2020 ha conferito l'incarico di revisore legale dei conti per gli esercizi 2022-2030. Nel corso degli incontri periodici avuti con il Collegio, la Società di Revisione non ha evidenziato rilievi a riguardo;
- il Collegio Sindacale: (i) ha analizzato l'attività svolta dalla società di revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio e la pianificazione del lavoro di revisione; (ii) ha condiviso con la società di revisione le problematiche relative ai rischi aziendali, potendo così apprezzare l'adeguatezza della riposta pianificata dal revisore in termini di approccio di revisione con i profili, strutturali e di rischio, della Società e del Gruppo;
- la PricewaterhouseCoopers SpA ha emesso in data 28 marzo 2023 la relazione sulla revisione del bilancio d'esercizio e la relazione sulla revisione del bilancio consolidato. Sul punto si rappresenta che:
  - entrambe le relazioni contengono: (i) il giudizio di rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Vianini S.p.A. e del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05; (ii) la descrizione degli aspetti chiave della revisione e le procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave; (iii) il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge; (iv) il giudizio di coerenza di alcune specifiche informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-*bis*, comma 4, del D.Lgs. 58/1998 con il

bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2022; (v) la conferma che il giudizio sul bilancio d'esercizio e il giudizio sul bilancio consolidato espresso nelle rispettive relazioni sono in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata allo scrivente Collegio Sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento europeo;

vi) il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato sono stati predisposti nel formato XHTML ed il bilancio consolidato è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815.

- o le citate relazioni non contengono rilievi né richiami di informativa;

Infine, si informa che, a norma dell'art. 6, comma 1 del D.Lgs. n. 254 del 2016, non si è provveduto alla redazione della Dichiarazione consolidata di carattere non finanziaria, essendo la Società esonerata in quanto detta relazione è redatta dalla società controllante Caltagirone S.p.A. (cd. Società madre, soggetta ai medesimi obblighi). La Società ha provveduto ad approvare un documento relativo alle Informazioni per la Dichiarazione non finanziaria consolidata del Gruppo Caltagirone.

#### **E) Indipendenza della Società di Revisione.**

Il Collegio Sindacale ha vigilato, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, sull'indipendenza della società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA, verificando la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo contabile prestati alla Vianini S.p.A. e alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti al network della medesima.

Nella relazione finanziaria annuale al bilancio, al quale si rinvia, è stata data completa informativa sui compensi corrisposti dalla Vianini S.p.A, e dalle sue controllate alla società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA, inclusa la sua rete, ai sensi dell'articolo 149 duodecies del Regolamento Emittenti.

I compensi con riferimento all'esercizio 2022, oltre rivalutazione ISTAT senza

considerare il contributo Consob e le spese vive, sono:

- Revisione contabile € 83 mila
- Altri servizi € 19,8 mila

Si precisa che i 19,8 mila euro inclusi nella categoria “Altri servizi” (diversi dalla revisione contabile) si riferiscono a:

- semestrale 2022 € 9,8 mila
- servizi vari relativi allo svolgimento di specifiche procedure di revisione cd Agreed Upon Procedures € 10mila.

L’incidenza degli “Altri servizi” rispetto alla “Revisione contabile” è pertanto pari al 24%.

Alla luce di quanto esposto, il Collegio ritiene quindi sussistente il requisito di indipendenza della società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA, che ha fornito, con lettera allegata alla Relazione aggiuntiva *ex art. 11* del regolamento europeo, conferma annuale della propria indipendenza ai sensi dell’art. 6, paragrafo 2), lett. a) del Regolamento Europeo 537/2014 e ai sensi del paragrafo 17 dell’ISA Italia 260.

#### **Omissioni o fatti censurabili, altri pareri resi, azioni intraprese.**

Il Collegio dà atto che:

- ha espresso parere favorevole alla nomina della Dott.ssa Giorgia Barbaresi a dirigente preposto;
- nel corso dell’esercizio non ha rilasciato ulteriori pareri, oltre a quanto in precedenza riferito;
- non sono state presentate denunce di cui all’art. 2408 cod. civ., così come non sono stati presentati esposti di alcun genere.

#### **Bilancio d’esercizio, bilancio consolidato e relazione sulla gestione.**

Con specifico riguardo all’esame del bilancio d’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, del bilancio consolidato (redatti in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS

emessi dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente ai provvedimenti emanati dalla Consob in attuazione dell'art. 9, comma 3 del D.Lgs. n. 38 del 2005) e della Relazione sulla gestione, il Collegio riferisce quanto segue:

- il fascicolo di bilancio è stato consegnato al Collegio in tempo utile affinché sia depositato presso la sede della Società corredato dalla presente relazione;
- ha verificato che il bilancio della Società e il bilancio consolidato risultano redatti secondo la struttura e gli schemi imposti dalle norme vigenti e sono accompagnati dai documenti previsti dal codice civile e dal TUF;
- ha verificato la razionalità dei procedimenti valutativi applicati e la loro rispondenza alle logiche dei principi contabili internazionali;
- ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'espletamento dei doveri che gli competono; non si hanno, quindi, osservazioni al riguardo;
- per quanto a conoscenza del Collegio, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, cod. civ.;
- ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni da riferire.

Come sopra anticipato, a norma dell'art. 6, comma 1 del D.Lgs. n. 254 del 2016, non si è provveduto alla redazione della Dichiarazione consolidata di carattere non finanziaria, essendo la Società esonerata in quanto detta relazione è redatta dalla società controllante Caltagirone S.p.A. (cd. Società madre, soggetta ai medesimi obblighi). La Società ha provveduto peraltro ad approvare un documento relativo alle Informazioni per la Dichiarazione non finanziaria consolidata del Gruppo Caltagirone.

### **Proposta all'Assemblea**

Sulla base di quanto precede a parere del Collegio nulla osta all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022 ed il Collegio non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di destinazione dell'utile.

Con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022 scade il mandato del Collegio Sindacale nominato dall'assemblea del 23 aprile 2020. Siete pertanto chiamati a nominare ai sensi di legge e dello statuto il nuovo Collegio Sindacale.

Roma, 28 marzo 2023

Per Il Collegio Sindacale

Il Presidente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto De Nigro', written in a cursive style.

Alberto De Nigro

## **Relazione della società di revisione indipendente**

*ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 e dell'articolo 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014*

Agli Azionisti della  
Vianini SpA

---

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

---

#### **Giudizio**

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

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

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

---

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

### **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.

---

#### **Aspetti chiave**

#### **Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave**

---

#### **Operazioni significative e non ricorrenti**

*Nota esplicative al bilancio consolidato: i) Criteri di valutazione – “Investimenti immobiliari”, “Uso di stime”, “Eventi e operazioni significative e non ricorrenti”.*

*Note esplicative al bilancio d'esercizio: i) Nota 2 “Investimenti immobiliari”, ii) Nota 15 “Altre Passività non correnti e correnti”, iii) Nota 16 “Ricavi operativi”.*

La Società, in data 1 giugno 2022, ha sottoscritto con la parte correlata Energia SpA un contratto di opzione avente ad oggetto la concessione da parte di Vianini SpA:

- i) del diritto di opzione per la costituzione di diritti di superficie di durata trentennale su alcune porzioni dei terreni di proprietà di Vianini SpA localizzati ad Aprilia, Ginosa e Binetto;
- ii) del diritto di opzione di acquisto dei suddetti terreni su cui è costituito il diritto di superficie da esercitarsi entro i 6 mesi successivi alla data di stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto di superficie.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie trentennale e il corrispettivo per l'acquisto della piena proprietà dei suddetti terreni sono stati determinati sulla base di una valutazione effettuata da un esperto indipendente incaricato da Energia SpA, la cui congruità è stata confermata da una *Second opinion* predisposta da un esperto indipendente su incarico della Società.

Nell'ambito delle attività di revisione contabile, abbiamo svolto le seguenti principali attività, al fine di indirizzare tale aspetto chiave, anche con il supporto degli esperti in valutazioni immobiliari appartenenti alla rete PwC:

- (i) comprensione e valutazione della procedura adottata dalla Società per disciplinare l'approvazione, l'esecuzione e l'informativa relativa alle operazioni con parti correlate;
  - (ii) verifica della documentazione contrattuale a supporto dell'operazione;
  - (iii) comprensione e valutazione del processo implementato dalla Direzione per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari, per la quale la Direzione si è avvalsa anche del supporto di consulenti esterni;
  - (iv) verifica delle perizie estimative predisposte dagli esperti indipendenti incaricati da Energia SpA e dalla Società ai fini della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari;
-

---

Nel corso dell'esercizio Energia SpA ha esercitato il diritto di opzione per la costituzione del diritto di superficie sui terreni di Aprilia e di Ginosa (i "Terreni").

Per effetto di tale sottoscrizione, i Terreni sono stati riclassificati nella voce Investimenti immobiliari e valutati al *fair value* per un importo pari a Euro 4.757 migliaia rilevando nel conto economico un provento pari a Euro 4.654 migliaia classificato nella voce Altri ricavi.

La Società, con il supporto di un esperto esterno, ha determinato il *fair value* dei Terreni attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").

Abbiamo considerato l'operazione sopra descritta un aspetto chiave dell'attività di revisione tenuto conto dell'elevato grado di complessità della transazione, dell'utilizzo di modelli valutativi nonché della significatività degli impatti sulle voci di bilancio.

---

(v) coinvolgimento di esperti della rete PwC nell'esame della ragionevolezza dei modelli utilizzati per la determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari;

(vi) esame dell'informativa fornita nelle note esplicative.

### **Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 23 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti 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 ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che 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 ad 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 azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

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

#### ***Altre informazioni comunicate ai sensi dell'articolo 10 del Regolamento (UE) 537/2014***

L'assemblea degli azionisti della Vianini SpA ci ha conferito in data 23 aprile 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2030.

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

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

---

#### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

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

Gli amministratori della Vianini SpA sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

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

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

***Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del DLgs 58/1998***

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

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

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

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010, 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.

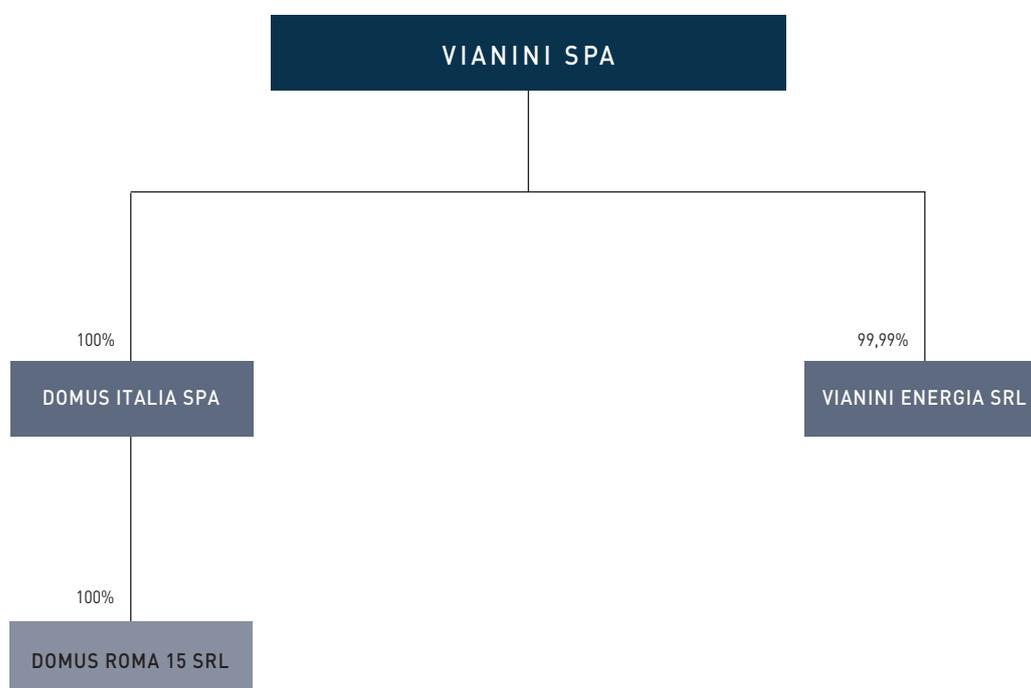
Roma, 28 marzo 2023

PricewaterhouseCoopers SpA



Massimiliano Loffredo  
(Revisore legale)

# GRUPPO VIANINI IMPRESE CONTROLLATE E PRINCIPALI PARTECIPAZIONI AL 31 DICEMBRE 2022



Editing e impaginazione

**PRC** | PROMOTION  
RESEARCH  
CONSULTANCY | [prcsr.eu](http://prcsr.eu)

Aprile 2023

