



**VIANINI SpA**

**RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE**

**31 DICEMBRE 2023**

---





PAGINA IN BIANCO

---



**ASSEMBLEA DEL 17 APRILE 2024**  
**ORDINE DEL GIORNO**

1. Presentazione del Bilancio di Esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023, corredati dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Sindaci e della Società di Revisione; deliberazioni conseguenti;
2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; deliberazioni conseguenti.



PAGINA IN BIANCO



## Cariche sociali

### Consiglio di Amministrazione triennio 2024-2026

<i>Presidente</i>	Elena De Simone
<i>Consiglieri</i>	Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso Malwina Kozikowska Marco Longo * Lupo Rattazzi * Luigi Rossetti * Cristina Sgubin *

### Collegio dei Sindaci triennio 2024-2026

<i>Presidente</i>	Alberto De Nigro
<i>Sindaci Effettivi</i>	Giampiero Tasco Fabiana Flamini

<b>Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari</b>	Giorgia Barbaresi
--	-------------------

<b>Società di revisione</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
-----------------------------	-------------------------------

\* 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**

<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2023</b>	<b>10</b>
<b>BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>24</b>
<b>NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>32</b>
<b>ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2023</b>	<b>81</b>
<b>BILANCIO D'ESERCIZIO</b>	<b>82</b>
<b>NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO</b>	<b>90</b>



PAGINA IN BIANCO



## RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2023

### 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 2023, 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 2023.

\* \* \* \* \*

### Principali risultati economici e patrimoniali

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2023 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente:

<i>valori in migliaia di euro</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
<b>Ricavi operativi</b>	<b>10.294</b>	<b>14.316</b>	<b>(4.021)</b>	<b>(28,1%)</b>
Ricavi	9.573	8.115	1.458	18,0%
Variazione rimanenze	(383)	(219)	(165)	75,5%
Altri ricavi operativi	1.105	6.420	(5.315)	(82,8%)
<b>Costi operativi</b>	<b>(5.078)</b>	<b>(4.289)</b>	<b>(790)</b>	<b>(18,4%)</b>
Costi per materie prime	(17)	-	(17)	n.a.
Costo del lavoro	(438)	(411)	(27)	(6,5%)
Altri costi operativi	(4.624)	(3.878)	(746)	(19,2%)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>5.216</b>	<b>10.027</b>	<b>(4.811)</b>	<b>(48,0%)</b>
Ammortamenti, accantonamenti e sval.	497	(318)	815	256,4%
<b>Reddito Operativo</b>	<b>5.713</b>	<b>9.709</b>	<b>(3.996)</b>	<b>(41,2%)</b>
Proventi finanziari	934	1	933	n.a.
Oneri finanziari	(9.166)	(4.204)	(4.962)	(118,0%)



<b>Risultato Gestione Finanziaria</b>	<b>(8.232)</b>	<b>(4.203)</b>	<b>(4.029)</b>	<b>(95,9%)</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(2.519)</b>	<b>5.506</b>	<b>(8.025)</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	149	(2.101)	2.250	107,1%
<b>Risultato delle Attività Continuitive</b>	<b>(2.370)</b>	<b>3.405</b>	<b>(5.775)</b>	<b>(169,6%)</b>
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(2.370)</b>	<b>3.405</b>	<b>(5.775)</b>	<b>(169,6%)</b>

I Ricavi sono costituiti principalmente dai Ricavi da locazione immobiliare che, nel 2023, si attestano a 9,2 milioni di euro, in aumento del 17,9% rispetto al 2022 (7,8 milioni di euro). Il totale dei Ricavi Operativi, pari a 10,3 milioni di euro, risulta invece in diminuzione rispetto al 2022 (14,3 milioni di euro) che includeva la valorizzazione al fair value dei terreni di proprietà di Vianini S.p.A. successivamente venduti (4,7 milioni di euro), nonché del portafoglio immobiliare del Gruppo Domus (0,8 milioni di euro).

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 5,2 milioni di euro (10 milioni di euro nel 2022, influenzato positivamente dalla valorizzazione degli immobili in portafoglio come descritto in precedenza); le locazioni hanno contribuito a tale risultato per 6,2 milioni di euro (6,1 milioni di euro nel 2022).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria è negativo per 8,2 milioni di euro (negativo per 4,2 milioni di euro nell'esercizio 2022) per effetto dell'aumento dei tassi di interesse.

Il Gruppo Vianini chiude l'esercizio 2023 con un risultato netto negativo pari a 2,4 milioni di euro (risultato positivo pari a 3,4 milioni di euro nel 2022).

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2023 è il seguente:

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Attività finanziarie correnti	24	906
Disp.liquide e mezzi equivalenti	830	656
Passività finanziarie non correnti	(144.319)	(149.170)
Passività finanziarie correnti	(19.295)	(15.069)
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(162.760)</b>	<b>(162.676)</b>

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 162,7 milioni di euro ed in linea con il 31 dicembre 2022. Il fabbisogno finanziario inerente all'attività del Gruppo Domus è pari 148,3 milioni di euro.



## Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo si attesta a 110,8 milioni di euro al 31 dicembre 2023 (116 milioni di euro al 31 dicembre 2022); il decremento è attribuibile principalmente al risultato dell'esercizio e alla distribuzione del dividendo.

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

	2023	2022
<b>Equity Ratio</b> ( <i>Patrimonio Netto/totale attivo</i> )	0,4	0,4
<b>Indice di struttura 1°</b> ( <i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i> )	0,4	0,4
<b>Indice di liquidità</b> ( <i>Attività correnti/Passività correnti</i> )	0,3	0,4
<b>ROI</b> ( <i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i> )*	2,0	3,3
<b>ROE</b> ( <i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i> )*	(2,1)	3,0

\* valore percentuale

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, positivo, risulta in diminuzione rispetto al 2022 che includeva la valorizzazione al fair value dei terreni e degli immobili in portafoglio; l'indice ROE risulta negativo e in diminuzione rispetto al 2022 per effetto principalmente del peggioramento della gestione finanziaria a causa dell'incremento dei tassi di interesse e della valorizzazione al fair value dei terreni e degli immobili di cui sopra.

## Operazioni con imprese correlate

Nel corso del 2023 Energia SpA., società correlata, ha esercitato il diritto di opzione per l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà del terreno di proprietà di Vianini SpA sito nel Comune di Aprilia al corrispettivo di 800 mila Euro, pari alla differenza tra il valore del Terreno (2,43 milioni di Euro) e quanto versato (1,63 milioni di euro) per la costituzione del diritto di superficie, come previsto nel contratto di opzione sottoscritto in data 1° giugno 2022. L'atto di vendita della piena proprietà del terreno in favore di Energia è stato sottoscritto il 4 maggio 2023.

Sempre nel corso del 2023, Energia S.p.A. ha esercitato, il diritto di opzione per l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà del terreno di proprietà di Vianini sito nel Comune



di Ginosa al corrispettivo di 870 mila euro, pari alla differenza tra il valore del Terreno (2,6 milioni di Euro) e quanto versato (1,7 milioni di euro) , al netto dei costi di bonifica, per la costituzione del diritto di superficie, come previsto nel contratto di opzione sottoscritto tra Energia SpA e Vianini SpA in data 1 giugno 2022.

E' tuttora in corso l'iter autorizzativo presso le autorità competenti relativamente al progetto di realizzazione, esercizio e gestione di impianti fotovoltaici sul terreno localizzato nel Comune di Binetto.

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.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, sono presentate nelle note esplicative del Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

## **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.



### ***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 i 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 2023 ammontano a 163,6 milioni di euro. Si segnala che l'aumento di capitale sociale della Capogruppo, pari a 59,984 milioni di euro, perfezionatosi in data 24 gennaio 2024 (si rimanda al paragrafo "aumento di capitale" nel seguito della relazione), è stato funzionale, in via prevalente, alla riduzione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, attraverso il rimborso volontario di finanziamenti in essere.

### ***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.

### ***Rischi relativi alla sicurezza informatica (Cybersecurity)***

La sicurezza informatica è senza dubbio uno dei maggiori rischi degli ultimi periodi, in particolare per quanto riguarda le tematiche di cyber security & data privacy. Il crescente utilizzo dei sistemi informatici aumenta infatti l'esposizione della Società e del Gruppo a diverse tipologie di rischi relativi alla sicurezza informatica. Il più significativo è il rischio di attacchi informatici che costituisce una minaccia per il Gruppo. Il rischio è rappresentato da potenziali perdite di dati con possibili impatti significativi sulla gestione della privacy, eventuali interruzioni dell'attività operativa e conseguenti danni reputazionali. Il Gruppo sta attuando un progressivo potenziamento delle infrastrutture informatiche, il rafforzamento dei sistemi di protezione, l'aggiornamento delle procedure interne e la formazione del personale per il rafforzamento della cultura aziendale sulle tematiche in ambito cyber security.

### ***Aumento di Capitale Sociale***

L'Assemblea Straordinaria della Società, riunitasi in data 11 dicembre 2023, ha deliberato l'eliminazione dell'indicazione del valore nominale espresso delle azioni ordinarie di Vianini e l'aumento di capitale sociale a pagamento fino a massimi Euro 60 milioni, incluso l'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di nuove azioni ordinarie Vianini, come proposto dal Consiglio di Amministrazione.

In data 24 gennaio 2024 l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti si è concluso positivamente con l'integrale sottoscrizione delle n. 75.263.465 azioni ordinarie di Vianini di nuova emissione, per un controvalore di Euro 59.984.981,61 (di cui Euro 4.967.388,69 imputato a capitale ed Euro 55.017.592,92 imputato a sovrapprezzo). In considerazione del perfezionamento dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale della Società risulta pari a Euro 35.072.775,69 ed è suddiviso in n. 105.368.852 azioni ordinarie Vianini prive di indicazione del valore nominale.

Per maggiori informazioni si rinvia al sito Internet della società [www.vianinisp.com](http://www.vianinisp.com) alla sezione Corporate Governance – “Aumento di Capitale” e ai relativi comunicati stampa.



### **Continuità aziendale**

Non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale poiché la Società è dotata di adeguati mezzi propri, anche alla luce dell'aumento di capitale precedentemente descritto, 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, già caratterizzato dalle tensioni tra Russia e Ucraina, si è ulteriormente aggravato a causa del conflitto in medio-oriente. 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 2023 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 unità nel 2022) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri. La media degli addetti nei dodici mesi del 2023 risulta essere di 7 unità (6 unità nel 2022).

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**

Il Gruppo persegue l'attività di razionalizzazione del portafoglio immobiliare, dismettendo gli asset non strategici, nonché consolidando e incrementando il volume dei clienti esistenti



### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

In data 24 gennaio 2024 l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti si è concluso positivamente con l'integrale sottoscrizione delle n. 75.263.465 azioni ordinarie di Vianini di nuova emissione, per un controvalore di Euro 59.984.981,61 (di cui Euro 4.967.388,69 imputato a capitale ed Euro 55.017.592,92 imputato a sovrapprezzo). In considerazione del perfezionamento dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale della Società risulta pari a Euro 35.072.775,69 ed è suddiviso in n. 105.368.852 azioni ordinarie Vianini prive di indicazione del valore nominale. I proventi netti di suddetta operazione sono stati utilizzati, in via prevalente, per la riduzione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, attraverso il rimborso volontario di taluni finanziamenti in essere.



## INFORMAZIONI SULLA CAPOGRUPPO

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico al 31 dicembre 2023 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente.

<i>Valori in migliaia di euro</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Var.</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ricavi Operativi</b>	<b>140</b>	<b>4.702</b>	<b>(4.562)</b>	<b>(97,0%)</b>
Costi del Personale	(146)	(145)	(1)	(0,5%)
Altri Costi operativi	(983)	(633)	(350)	(55,2%)
<b>Totale Costi Operativi</b>	<b>(1.129)</b>	<b>(779)</b>	<b>(350)</b>	<b>(45,0%)</b>
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(989)</b>	<b>3.923</b>	<b>(4.912)</b>	<b>125,2%</b>
Amm.,Accantonamenti e Svalutazioni	805	(13)	818	(6.495,0%)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(184)</b>	<b>3.911</b>	<b>(4.095)</b>	<b>104,7%</b>
Oneri finanziari netti	(678)	(246)	(432)	(175,9%)
<b>Risultato della Gestione Finanziaria</b>	<b>(678)</b>	<b>(246)</b>	<b>(432)</b>	<b>(175,9%)</b>
<b>Risultato ante Imposte</b>	<b>(862)</b>	<b>3.665</b>	<b>(4.527)</b>	<b>123,5%</b>
Imposte	236	(1.159)	1.395	(120,4%)
<b>Risultato delle attività continuative</b>	<b>(626)</b>	<b>2.506</b>	<b>(3.132)</b>	<b>125,0%</b>
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>(626)</b>	<b>2.506</b>	<b>(3.132)</b>	<b>125,0%</b>

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 della Vianini SpA rileva un risultato netto negativo di 626 mila euro (positivo di 2,5 milioni di euro del 31 dicembre 2022); si ricorda che il precedente esercizio era influenzato positivamente dalla valorizzazione al fair value di alcuni terreni di proprietà della Vianini S.p.A., successivamente trasferiti alla correlata Energia SpA. (4,7 milioni di euro).

Il Margine operativo lordo, negativo per 989 mila euro (positivo per 3,9 milioni di euro nel 2022 per effetto di quanto descritto in precedenza), è composto dagli oneri legati alla gestione degli stabilimenti inattivi di proprietà della Società oltre ai costi generali di struttura.

Il risultato operativo risulta negativo per 184 mila euro e include, per 800 mila euro positivi, il rilascio del fondo riguardante la cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale di Mozzanica in ragione dell'esito positivo, con sentenza passata in giudicato, del relativo giudizio.



Il Risultato della gestione finanziaria è negativo per 679 mila euro e in aumento rispetto al 2022 (negativo per 246 mila euro) per effetto dell'aumento dell'indebitamento e dei tassi di interesse.

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2023, pari a 78,3 milioni di euro, si decrementa rispetto all'esercizio precedente (81,1 milioni di euro al 31 dicembre 2022) per effetto della perdita d'esercizio e della distribuzione del dividendo.

L'Indebitamento Finanziario Netto è il seguente:

<i>(in migliaia di euro)</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Attività finanziarie correnti	154	159
Disp. Liquide e mezzi equivalenti	8	177
Passività finanziarie non correnti	-	-
Passività finanziarie correnti	(14.641)	(12.963)
<b>Posizione finanziaria netta<sup>1</sup> (Indebitamento Finanziario Netto)</b>	<b>(14.479)</b>	<b>(12.627)</b>

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2023, pari a 14,5 milioni di euro, risulta in aumento di 1,8 milioni mila euro rispetto ai 12,6 milioni registrati al 31 dicembre 2022 principalmente per effetto della distribuzione del dividendo. Si segnala che l'operazione di aumento di capitale sociale della Società, perfezionatosi in data 24 gennaio 2024 (si rimanda al paragrafo "aumento di capitale"), è stata funzionale alla riduzione dell'indebitamento finanziario attraverso il rimborso volontario di finanziamenti in essere.

### **Rapporti con imprese correlate**

Le 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

---

<sup>1</sup> 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 nelle Note esplicative n. 24 al Bilancio d'esercizio cui si rinvia



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 2023 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**

L'Assemblea degli Azionisti del 18 Aprile 2023 ha nominato, per il triennio 2023-2025, quali componenti il Consiglio di Amministrazione, Elena De Simone, Marco Longo, Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso, Malwina Kozikowska, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin, Lupo Rattazzi e, quali componenti il Collegio dei Sindaci, Alberto De Nigro, Presidente, Giampiero Tasco e Fabiana Flamini sindaci effettivi. I Consiglieri Marco Longo, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin e Lupo Rattazzi hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza.

Il Consiglio di Amministrazione in data 5 maggio 2023 ha confermato Presidente l'avv. Elena De Simone.

Nella stessa riunione il Consiglio ha confermato anche per il 2023 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società alla Dott.ssa Giorgia Barbaresi. Infine il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali componenti dell'Organismo di Vigilanza nominato per il triennio 2023-2025, ai sensi del D. Lgs. 231/2001 in materia di responsabilità degli Enti, il Prof. Mario Venezia e la dott.ssa Francesca Fabbi.

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.vianinispacom](http://www.vianinispacom) sezione Corporate Governance – Assemblea azionisti.

## **Altre informazioni**

Alla data di chiusura dell'esercizio 2023 Vianini Spa contava alle proprie dipendenze 1 sola unità (1 unità nel 2022) con la qualifica di dirigente. La media degli addetti nei dodici mesi del 2023 risulta essere di 1 unità (1 unità nel 2022).



È messa a disposizione presso la sede sociale e sul sito Internet della società [www.vianinispacom](http://www.vianinispacom) 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 S.p.A. non ha predisposto la Dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del D.lgs n.254/16 poiché durante l'esercizio finanziario 2023 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 2023 costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto di Variazione del Patrimonio Netto, dal Rendiconto finanziario e dalle relative Note esplicative, nonché i relativi allegati e la relazione sull'andamento della gestione.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 626.108.

Roma, 7 marzo 2024

**P. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**Il Presidente**

***Elena De Simone***



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

	<b>31.12.2023</b>	
	<b>Risultato del periodo</b>	<b>Patrimonio Netto</b>
<b>Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo della società controllante</b>	<b>(626)</b>	<b>78.277</b>
Effetto del consolidamento delle società controllate	(1.744)	32.544
<b>Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato</b>	<b>(2.370)</b>	<b>110.821</b>

  

	<b>31.12.2022</b>	
	<b>Risultato del periodo</b>	<b>Patrimonio Netto</b>
<b>Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo 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>Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato</b>	<b>3.405</b>	<b>116.041</b>



**VIANINI** SpA

**BILANCIO CONSOLIDATO**

**31 dicembre 2023**



## SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>ATTIVITA'</b>	<b>note</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	<b>1</b>	-	2
Immobili, impianti e macchinari	<b>2</b>	3.323	3.091
Investimenti immobiliari	<b>3</b>	270.580	280.268
Imposte differite attive	<b>4</b>	254	694
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>274.157</b>	<b>284.054</b>
Rimanenze	<b>5</b>	1.665	2.048
Crediti commerciali	<b>6</b>	3.237	2.555
di cui verso parti correlate		95	82
Attività finanziarie correnti	<b>7</b>	24	906
di cui verso parti correlate		24	24
Attività per imposte correnti	<b>4</b>	447	422
Altre attività correnti	<b>8</b>	2.120	2.650
di cui verso parti correlate		1.888	2.309
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	<b>9</b>	830	656
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>8.322</b>	<b>9.238</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>282.480</b>	<b>293.292</b>



## SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>Patrimonio Netto e Passività</b>	<b>note</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<i>in migliaia di euro</i>			
Capitale sociale		30.105	30.105
Costi di aumento del Capitale Sociale		(334)	-
Riserve		83.420	82.531
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		(2.370)	3.405
<b>Patrimonio Netto del Gruppo</b>		<b>110.821</b>	<b>116.041</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>10</b>	<b>110.821</b>	<b>116.041</b>
Benefici ai dipendenti	<b>11</b>	131	102
Passività finanziarie non correnti	<b>12</b>	144.319	149.170
di cui verso parti correlate		192	286
Imposte differite passive	<b>4</b>	1.641	3.208
Altre passività non correnti	<b>14</b>	-	2.902
di cui verso parti correlate		-	2.902
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>146.091</b>	<b>155.382</b>
Fondi correnti	<b>13</b>	300	1.214
Debiti commerciali	<b>15</b>	1.544	885
di cui verso parti correlate		244	150
Passività finanziarie correnti	<b>12</b>	19.295	15.069
di cui verso parti correlate		58	57
Debiti per imposte correnti	<b>4</b>	137	261
Altre passività correnti	<b>14</b>	4.291	4.440
di cui verso parti correlate		639	1.292
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>		<b>25.567</b>	<b>21.869</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>171.658</b>	<b>177.251</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>282.480</b>	<b>293.292</b>



## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	note	31.12.2023	31.12.2022
<i>in migliaia di euro</i>			
Ricavi		9.573	8.115
Variazione rimanenze		(383)	(219)
Altri ricavi		1.105	6.420
<i>di cui verso parti correlate</i>		<sup>146</sup>	<sup>54</sup>
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>16</b>	<b>10.294</b>	<b>14.316</b>
Costi per materie prime		(17)	-
Costi del Personale	12	(438)	(411)
Altri Costi operativi	17	(4.624)	(3.878)
<i>di cui verso parti correlate</i>		<sup>(408)</sup>	<sup>(258)</sup>
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(5.078)</b>	<b>(4.289)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>5.216</b>	<b>10.027</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	18	497	(318)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>5.713</b>	<b>9.709</b>
Proventi Finanziari		934	1
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	<sup>1</sup>
Oneri Finanziari		(9.166)	(4.204)
<i>di cui verso parti correlate</i>		<sup>(4)</sup>	<sup>(4)</sup>
<b>RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>19</b>	<b>(8.232)</b>	<b>(4.203)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>(2.519)</b>	<b>5.506</b>
Imposte	4	149	(2.101)
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>(2.370)</b>	<b>3.405</b>
Soci controllanti		(2.370)	3.405
Interessenze di pertinenza di terzi		-	-
Utile (perdita) base e diluito per azione	20	(0,079)	0,113



## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	NOTE	2023	2022
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico</b>		<b>(2.370)</b>	<b>3.405</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	<b>21</b>	(3)	13
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	<b>21</b>	(670)	1.537
<b>Totale altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>(672)</b>	<b>1.550</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>		<b>(3.043)</b>	<b>4.955</b>
<b><u>Attribuibile a:</u></b>			
Soci della Controllante		(3.043)	4.955



## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>in migliaia di euro</i>	Note	Capitale Sociale	Costi di aumento Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1° gennaio 2022</b>	<b>10</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>
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 fair value derivati						1.537		1.537		1.537
Risultato del periodo <b>Utile/(Perdita)</b>							3.405	<b>3.405</b>		<b>3.405</b>
<b>Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>21</b>	-		-		<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>
<b>Saldo al 1° gennaio 2023</b>	<b>10</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>
Risultato esercizio precedente a nuovo				125		3.280	(3.405)	0		0
Somme a disposizione del CdA						(38)		(38)		(38)
Dividendi distribuiti						(1.806)		(1.806)		(1.806)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>		-		<b>125</b>		<b>1.435</b>	<b>(3.405)</b>	<b>(1.844)</b>	-	<b>(1.844)</b>
Variazione netta riserva TFR						(3)		(3)		(3)
Variazione riserva fair value derivati						(670)		(670)		(670)
Risultato del periodo <b>Utile/(Perdita)</b>							(2.370)	<b>(2.370)</b>		<b>(2.370)</b>
<b>Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>21</b>	-		-		<b>(672)</b>	<b>(2.370)</b>	<b>(3.043)</b>	-	<b>(3.043)</b>
Altre variazioni			(334)					(334)		(334)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>		<b>30.105</b>	<b>(334)</b>	<b>4.389</b>	<b>38.255</b>	<b>40.775</b>	<b>(2.370)</b>	<b>110.821</b>	-	<b>110.821</b>



## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	Nota	2023	2022
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE</b>	<b>9</b>	<b>656</b>	<b>1.205</b>
Utile (Perdita) dell'esercizio		(2.370)	3.405
Ammortamenti	<b>18</b>	274	204
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	<b>18</b>	47	116
(Rivalutazione) investimenti immobiliari	<b>16</b>	(71)	(5.459)
Risultato della gestione finanziaria	<b>19</b>	8.232	4.202
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		98	(100)
Imposte	<b>4</b>	(149)	2.101
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	<b>11</b>	23	4
Variazione Fondi non correnti/correnti	<b>13</b>	(914)	(352)
<b>FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.</b>		<b>5.170</b>	<b>4.120</b>
(Incremento) Decremento Rimanenze	<b>5</b>	383	276
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	<b>6</b>	(729)	(566)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	<b>15</b>	659	78
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	<b>8/14</b>	476	3.735
Variazioni imposte correnti e differite	<b>4</b>	(479)	323
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO</b>		<b>5.480</b>	<b>7.965</b>
Interessi incassati		42	-
Interessi pagati		(6.889)	(2.724)
Altri proventi (oneri) incassati/pagati		-	(568)
Imposte pagate		(415)	(361)
<b>A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE</b>		<b>(1.782)</b>	<b>4.312</b>
Investimenti in Attività Materiali	<b>2</b>	(580)	(630)
Realizzo Vendita Attività materiali e investimenti immobiliari	<b>2/3</b>	6.681	905
<b>B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		<b>6.101</b>	<b>275</b>
Variazioni Passività Fin. correnti	<b>12</b>	(2.006)	(3.329)
Dividendi Distribuiti	<b>10</b>	(1.806)	(1.806)
Altre Variazioni		(333)	-
<b>C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>(4.145)</b>	<b>(5.135)</b>
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti		-	-
<b>Variazione Netta delle Disponibilita' liquide e mezzi equivalenti</b>		<b>174</b>	<b>(548)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)</b>	<b>9</b>	<b>830</b>	<b>656</b>



PAGINA IN BIANCO



**VIANINI** SpA

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO**

**31 dicembre 2023**



PAGINA IN BIANCO



## 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, gli Azionisti che detengono partecipazioni rilevanti nel capitale, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 TUF e integrate dalle ulteriori informazioni disponibili sono:

- Francesco Gaetano Caltagirone 94.681.484 azioni (89,857%):

La predetta partecipazione è detenuta:

- Direttamente 182.000 azioni (0,173%);

- Indirettamente tramite le società:

  - Caltagirone SpA: 58.177.204 azioni (55,213%)

  - Capitolium SpA: 27.572.280 azioni (26,167%)

  - Calt 2004 Srl: 7.500.000 azioni (7,118%)

  - Mantegna '87 Srl: 1.000.000 azioni (0,949%)

  - Aventina Srl: 250.000 azioni (0,237%)

Il presente Bilancio consolidato del Gruppo Vianini è stato autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 7 marzo 2024.

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 2023, 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 esposte 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 2022, ad eccezione di quanto riportato nel paragrafo seguente.

È presentato inoltre il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 della Capogruppo Vianini SpA, predisposto secondo gli IFRS come sopra definiti.

## Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo

### a) Principi Contabili in Vigore dal 1° Gennaio 2023

Il seguente elenco illustra i nuovi principi contabili e interpretazioni approvati dallo IASB, omologati in Europa e in vigore a partire dal 1° gennaio 2023:

	Omologato dall'UE	Data di efficacia
<b><i>Amendments to IFRS 17 Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information (issued on December 9, 2021)</i></b>	SI	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
<b><i>Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (issued on May 7, 2021)</i></b>	SI	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
<b><i>Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued on 23 May 2023)</i></b>	SI	Immediatamente e per gli esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
<b><i>Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on February 12, 2021)</i></b>	SI	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
<b><i>Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates (issued on February 12, 2021)</i></b>	SI	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
<b><i>IFRS 17 Insurance Contracts (issued on May 18, 2017); including Amendments to IFRS 17 (issued on June 25, 2020)</i></b>	SI	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023



Si precisa che l'adozione di queste modifiche non ha avuto impatti significativi sul Bilancio Consolidato.

Con riferimento al Decreto Legislativo per il recepimento delle misure globali del Pillar 2 - BEPS 2.0 (GloBE Rules) nel proprio ordinamento interno e alla Direttiva UE n. 2022/2523 del 14 dicembre 2022 finalizzata al recepimento delle regole del Pillar 2 OCSE, la Società ha effettuato un'analisi preliminare delle imposte sul reddito pagate nell'unico Paese in cui il Gruppo opera (Italia), anche ai sensi dei Safe Harbours transitori dove applicabili, e non sono attesi effetti fiscali potenziali.

### **b) Principi Contabili non ancora applicabili, in quanto non omologati dall'Unione Europea**

Alla data di approvazione del Bilancio Consolidato, i seguenti principi contabili ed emendamenti non sono ancora stati omologati dall'UE:

	<b>Omologato dall'UE</b>	<b>Data di efficacia</b>
<i>Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements (Issued on 25 May 2023)</i>	NO	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2024
<i>Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability (issued on 15 August 2023)</i>	NO	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2025

Si precisa che il Gruppo sta valutando gli effetti che l'applicazione dei suddetti principi potrebbero avere sul proprio Bilancio Consolidato.

### **c) Principi Contabili omologati dall'Unione Europea, ma non ancora applicabili**

Alla data di approvazione del Bilancio Consolidato, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno omologato i seguenti principi ed emendamenti, ma non sono ancora stati adottati dal Gruppo:

	<b>Omologato dall'UE</b>	<b>Data di efficacia</b>
<i>Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements:</i> • <i>Classification of Liabilities as Current or Non-current Date (issued on 23 January 2020);</i> • <i>Classification of Liabilities as Current or Non-current -</i>	SI	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2024



***Deferral of Effective Date (issued on 15 July 2020); and  
• Non-current Liabilities with Covenants (issued on 31  
October 2022)***

***Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale  
and Leaseback (issued on 22 September 2022)***

SI

Esercizi che iniziano a  
partire dal 1° gennaio  
2024

Si precisa che il Gruppo sta valutando gli effetti che l'applicazione dei suddetti principi potrebbero avere sul proprio Bilancio Consolidato. 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	2023	2022
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Vianini Energia Srl	Italia	100%	100%
Domus Italia Spa	Italia	100%	100%
Domus Roma 15 Srl <sup>(1)</sup>	Italia	100%	100%

(1) 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**

### ***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:

<u>Vita utile dell'attività materiale</u>	
Fabbricati destinati all'industria	25 anni
Impianti antiinquinamento	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 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 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 in entrata 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.

### **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.

### **Leasing**

#### *Locatario*

#### Individuazione del leasing

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

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

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



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

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

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

La ragionevole certezza di esercitare o meno un'opzione di proroga o risoluzione prevista dal contratto è verificata dalla società alla data di decorrenza, considerando tutti i fatti e le circostanze che generano un incentivo economico all'esercizio o meno dell'opzione, ed è successivamente riverificata ogni qualvolta si presentino eventi significativi o cambiamenti nelle circostanze che potrebbero incidere sulla sua determinazione, e che sono sotto il controllo della società.

#### Contabilizzazione del *leasing*

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

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

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



la ragionevole certezza di esercitare l'opzione di rinnovo) e le penalità di risoluzione anticipata (a meno che la società non abbia la ragionevole certezza di non risolvere anticipatamente il *leasing*).

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

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

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

## *Locatore*

### Individuazione del leasing

Alla data di inizio del contratto e, successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società classifica ognuno dei suoi *leasing* "attivi" come *leasing* finanziario o *leasing* operativo. A tal fine, la società valuta in linea generale se il *leasing* trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. In tal caso, il *leasing* è



classificato quale finanziario, altrimenti quale operativo. Nell'ambito di tale valutazione, la società considera tra i vari indicatori, se la durata del *leasing* copre la maggior parte della vita economica dell'attività sottostante e/o la presenza o meno di opzioni di acquisto ragionevolmente esercitabili.

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

### Contabilizzazione del leasing

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

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

In caso di *leasing* operativo la società rileva i pagamenti ricevuti come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del *leasing*, nella voce "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:

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

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



### Perdite per riduzione di valore

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

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

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

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

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

- Stage 1: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: rating) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di impairment. Permangono in stage 1, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (12-month ECL) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di default nei



prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 1 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'asset;

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

### ***Disponibilità liquide e mezzi equivalenti***

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

### ***Strumenti finanziari derivati***

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

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

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

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

Nel caso di 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. 27.

### ***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. I rilasci dei fondi in eccedenza vengono classificati nel conto economico nella stessa linea dove in precedenza è stato rilevato l'accantonamento.

### ***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.

### ***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 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.

### ***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 i 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 2023 ammontano a 165,5 milioni di euro. Si segnala che l'aumento di capitale sociale della Capogruppo, pari a 59,984 milioni di euro, perfezionatosi in data 24 gennaio 2024 (si rimanda al paragrafo "aumento di capitale" nel seguito della relazione), è stato funzionale, in via prevalente, alla riduzione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, attraverso il rimborso volontario di finanziamenti in essere.

### ***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.

### ***Rischi relativi alla sicurezza informatica (Cybersecurity)***

La sicurezza informatica è senza dubbio uno dei maggiori rischi degli ultimi periodi, in particolare per quanto riguarda le tematiche di cyber security & data privacy. Il crescente utilizzo dei sistemi informatici aumenta infatti l'esposizione della Società e del Gruppo a diverse tipologie di rischi relativi alla sicurezza informatica. Il più significativo è il rischio di attacchi informatici che costituisce una minaccia per il Gruppo. Il rischio è rappresentato da potenziali perdite di dati con possibili impatti significativi sulla gestione della privacy, eventuali interruzioni dell'attività operativa e conseguenti danni reputazionali. Il Gruppo sta attuando un progressivo potenziamento delle infrastrutture informatiche, il rafforzamento dei sistemi di protezione, il costante aggiornamento delle procedure interne e la continua formazione del personale per il rafforzamento della cultura aziendale sulle tematiche in ambito cyber security.

### ***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 determinata 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 aggiunta, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.

- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: In accordo al modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di default che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (forward looking).
- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.
- *Stima del Fair Value degli Investimenti immobiliari*: a ciascuna data di riferimento del bilancio, gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value e non sono assoggettati ad ammortamento. Nel determinarne il fair value, gli amministratori si basano su assunzioni relative in particolare all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, in particolare il mercato residenziale italiano e romano. Tali assunzioni possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e le stime effettuate dagli amministratori.

### ***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 operative, 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 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 2023 pari a 26,3 milioni di euro a fronte di un Patrimonio Netto di Gruppo di 110,8 milioni di euro). La quotazione del titolo risente della volatilità fisiologica dei mercati finanziari e della limitata liquidità del titolo, risultando significativamente distante dai valori contabili del Gruppo che riflettono la valutazione al fair value degli investimenti immobiliari confermate da perizie redatte da esperti indipendenti.



## Attività

### 1. Attività immateriali a vita definita

<i>Costo storico</i>	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2022</b>	1	66	5	19	30	121
Incrementi						-
Decrementi						-
<b>31.12.2022</b>	1	66	5	19	30	121

  

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2023</b>	1	66	5	19	30	121
Incrementi						-
Decrementi						-
<b>31.12.2023</b>	1	66	5	19	30	121

  

<i>Fondo ammortamento e perdite durevoli</i>	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2022</b>	1	63	5	19	30	118
Incrementi	-	1	-	-	-	1
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2022</b>	1	64	5	19	30	119

  

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2023</b>	1	64	5	19	30	119
Incrementi	-	1	-	-	-	1
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2023</b>	1	65	5	19	30	120

  

<i>Valore netto</i>						
<b>01.01.2022</b>	-	3	-	-	-	3
<b>31.12.2022</b>	-	2	-	-	-	2
<b>31.12.2023</b>	-	0	-	-	-	0

### 2. Immobili, impianti e macchinari

<i>Costo storico</i>	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>01.01.2022</b>	15.014	419	18.293	1.523	1.049	137	36.435
Incrementi		129			477	153	758
Decrementi	(103)						(103)
Riclassifiche							-
<b>31.12.2022</b>	14.911	548	18.293	1.523	1.526	290	37.090
<b>01.01.2023</b>	14.911	548	18.293	1.523	1.526	290	37.090
Incrementi				5	585	-	590
Decrementi		(35)				(50)	(85)
<b>31.12.2023</b>	14.911	513	18.293	1.528	2.111	240	37.595



<i>Fondo ammortamento e perdite durevoli</i>	<i>Terreni e fabbricati</i>	<i>Attività per diritto di utilizzo</i>	<i>Impianti e Macchinari</i>	<i>Attrezzature Ind. e Com.</i>	<i>Altri beni</i>	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	<i>Totale</i>
<b>01.01.2022</b>	13.451	150	18.293	1.523	382	-	<b>33.799</b>
Incrementi	12	61			129		<b>202</b>
Decrementi					(2)		<b>(2)</b>
Riclassifiche							<b>-</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>-</b>	<b>33.999</b>
<b>01.01.2023</b>	13.463	211	18.293	1.523	509	-	<b>33.999</b>
Incrementi	12	57		0	203		<b>272</b>
Decrementi					-		<b>-</b>
<b>31.12.2023</b>	<b>13.475</b>	<b>268</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>712</b>	<b>-</b>	<b>34.272</b>
<b>Valore netto</b>							
<b>01.01.2022</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>
<b>31.12.2023</b>	<b>1.436</b>	<b>244</b>	-	<b>4</b>	<b>1.399</b>	<b>240</b>	<b>3.323</b>

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla Nota n. 18.

Al 31 dicembre 2023 le attività per il diritto di utilizzo (right-of-use) sono pari a 244 mila Euro e includono esclusivamente contratti relativi ad immobili.

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

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Entro 3 mesi	14	14
Tra 3 mesi ed 1 anno	43	43
Tra 1 e 2 anni	58	57
Tra 2 e 5 anni	133	209
Oltre 5 anni	-	20
<b>Totale passività del leasing non attualizzate al 31 dicembre</b>	<b>250</b>	<b>343</b>

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

	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Passività non correnti del leasing – parti correlate	192	286
<b>Passività del leasing non correnti</b>	<b>192</b>	<b>286</b>
Passività correnti del leasing – parti correlate	58	57
<b>Passività del leasing correnti</b>	<b>58</b>	<b>57</b>
<b>Totale passività del leasing non attualizzate al 31 dicembre</b>	<b>250</b>	<b>343</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Importi rilevati nel conto economico</b>		
Ammortamenti	57	61
Interessi passivi sulle passività del leasing	3	3
Costi relativi ai leasing a breve termine e di modesto valore	60	25
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Importi rilevati nel prospetto dei flussi finanziari</b>		
Totale dei flussi finanziari in uscita per i leasing	60	58



### 3. Investimenti immobiliari

	01.01.2022	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	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>

  

	01.01.2023	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2023
Investimenti immobiliari	280.268	(9.758)	-	71	270.580
<b>Totale</b>	<b>280.268</b>	<b>(9.758)</b>	<b>-</b>	<b>71</b>	<b>270.580</b>

Gli investimenti immobiliari, pari a 270,6 milioni di euro, sono costituiti da immobili destinati alla locazione, situati in Roma, di proprietà del Gruppo Domus Italia.

Le cessioni sono relative ad alcune unità abitative del Gruppo Domus e 2 terreni di proprietà della Vianini S.p.A., ceduti alla correlata Energia S.p.A nel corso del 2023.

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.

	Valore Contabile al 31.12.2023	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	97.620	fair value	97.620	feb-24
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.960	fair value	172.960	feb-24
<b>Totale Investimenti immobiliari</b>	<b>270.580</b>		<b>270.580</b>	
<i>Secondo Portafoglio</i>	466	costo	1.000	feb-24
<b>Totale Rimanenze</b>	<b>466</b>		<b>1.000</b>	
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>271.046</b>		<b>271.580</b>	



<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 31.12.2023	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<b>Primo Portafoglio</b>					
Investimenti Immobiliari	97.620	44.507	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2045	nessuna
<b>Totale Primo Portafoglio</b>	<b>97.620</b>	<b>44.507</b>			
<b>Secondo Portafoglio</b>					
Investimenti Immobiliari	172.960		mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
Rimanenze	466	103.858			
<b>Totale Secondo Portafoglio</b>	<b>173.426</b>	<b>103.858</b>			
<b>Terzo Portafoglio</b>					
Investimenti Immobiliari	-	-			
<b>Totale Terzo Portafoglio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>271.046</b>	<b>148.365</b>			

#### 4. Imposte differite e imposte correnti

<i>in migliaia di euro</i>	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>
<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2023	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	31.12.2023
<b>Imposte differite attive</b>					
Accantonamento fondo rischi	248	-	(233)		15
Altri	446	247	(235)	(219)	239
<b>Totale</b>	<b>694</b>	<b>247</b>	<b>(468)</b>	<b>(219)</b>	<b>254</b>
<b>Imposte differite passive</b>					
Differenze ammortamenti fiscali	116	-	-	-	116
Fair value investimenti immobiliari	3.092	21	(1.376)	(211)	1.525
<b>Totale</b>	<b>3.208</b>	<b>21</b>	<b>(1.376)</b>	<b>(211)</b>	<b>1.641</b>

Le imposte differite attive sono pari a 0,2 milioni di euro (0,7 milioni di euro al 31 dicembre 2022) e sono relative principalmente alle svalutazioni crediti non deducibili (146 mila euro) e agli interessi passivi in deducibili (50 mila euro). Il decremento è riconducibile principalmente al rilascio del fondo rischi (231 mila euro) e all'utilizzo delle perdite fiscali (173 mila euro).



Le imposte differite passive, pari a 1,6 milioni di euro (3,2 milioni di euro al 31 dicembre 2022), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sul fair value degli investimenti immobiliari. Il decremento è riconducibile principalmente alla cessione di alcuni terreni di proprietà della Vianini S.p.A.

Le attività e le passività per imposte correnti sono costituite principalmente da crediti e debiti di imposta per IRAP.

Le imposte a conto economico sono così composte:

<i>in migliaia di euro</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Onere (Provento) da consolidato fiscale	477	12
IRAP	519	284
Imposta sostitutiva riallineamento	-	-
Imposte esercizi precedenti	(11)	1
<b>Imposte correnti</b>	<b>985</b>	<b>297</b>
Accantonamento imposte differite passive	21	1.608
Utilizzo imposte differite passive	(1.376)	-
<b>Imposte differite</b>	<b>(1.356)</b>	<b>1.608</b>
Accertamento imposte differite attive	(247)	(268)
Utilizzo imposte differite attive	468	464
<b>Imposte anticipate</b>	<b>221</b>	<b>196</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>(149)</b>	<b>2.101</b>
Totale Ires corrente e differita	(440)	1.496
Totale Irap corrente e differita	302	604
Imposte esercizi precedenti	(11)	1
<b>Totale Imposte</b>	<b>(149)</b>	<b>2.101</b>

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

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Imposta</b>	<b>Aliquota</b>	<b>Imposta</b>	<b>Aliquota</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(2.519)</b>		<b>5.506</b>	
<b>Onere fiscale teorico</b>	<b>(605)</b>	<b>24,0%</b>	<b>1.321</b>	<b>24,0%</b>
Altre variazioni	165		175	
<b>Totale Ires corrente e differita</b>	<b>(440)</b>	<b>17,4%</b>	<b>1.496</b>	<b>27,2%</b>



## 5. Rimanenze

<i>in migliaia di euro</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
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	466	932
Prodotti finiti e in corso di costruzione	1.056	972
<b>Rimanenze</b>	<b>1.665</b>	<b>2.048</b>

## 6. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Crediti verso clienti entro l'esercizio	4.232	3.795
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.596)	(1.567)
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>2.636</b>	<b>2.228</b>
Crediti verso altre imprese correlate	95	82
<b>Crediti verso correlate</b>	<b>95</b>	<b>82</b>
Anticipi a fornitori	327	65
<b>Crediti commerciali entro l'esercizio</b>	<b>3.057</b>	<b>2.375</b>
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	180
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>3.237</b>	<b>2.555</b>

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:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A scadere</b>	<b>863</b>	<b>750</b>
01-30 gg	95	119
30-60 gg	111	79
60-90gg	139	67
Oltre 90 gg	3.024	2.780
<b>Scaduto</b>	<b>3.369</b>	<b>3.045</b>
<b>Totale valore lordo</b>	<b>4.232</b>	<b>3.795</b>
Fondo svalutazione	(1.596)	(1.567)
<b>Totale valore netto</b>	<b>2.636</b>	<b>2.228</b>



## 7. Attività finanziarie correnti

	31.12.2023	31.12.2022
Crediti verso correlate	24	24
Derivati attivi CFH	-	881
Risconti finanziari	-	1
<b>Totale attività finanziarie correnti</b>	<b>24</b>	<b>906</b>

A giugno 2023 sono scaduti i derivati di copertura su taluni finanziamenti in essere.

## 8. Altre attività correnti

	31.12.2023	31.12.2022
Crediti verso Controllanti	1.888	2.309
<b>Crediti per altre attività correnti verso correlate</b>	<b>1.888</b>	<b>2.309</b>
Crediti verso altri	232	341
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>2.120</b>	<b>2.650</b>

La voce “crediti verso controllanti” è costituita dai crediti verso la Caltagirone SpA per l’adesione al consolidato fiscale (978 mila euro) e per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873 mila euro), e verso FGC SpA per l’IVA di gruppo (37 mila euro).

## 9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31.12.2023	31.12.2022
Depositi bancari e postali	827	654
Denaro e valori in cassa	3	3
<b>Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>830</b>	<b>656</b>

Il tasso medio sulle giacenze è stato pari al 2,7%.



## Patrimonio Netto e Passività

### 10. Patrimonio Netto

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

#### Capitale sociale

L'Assemblea straordinaria dell'11 dicembre 2023 ha modificato l'art. 5 dello statuto eliminando il valore nominale espresso delle azioni ordinarie e approvato la proposta di aumento di capitale sociale in opzione fino a Euro 60 milioni. Il 24 gennaio 2024 si è perfezionata l'operazione dell'Aumento di Capitale per un importo complessivo di Euro 59.984.981,61 (di cui Euro 4.967.388,69 da imputarsi a capitale ed Euro 55.017.592,92 da imputarsi a sovrapprezzo); pertanto il capitale sociale della Capogruppo Vianini risulta pari a Euro 35.072.775,69 ed è suddiviso in n. 105.368.852 azioni ordinarie Vianini prive di indicazione del valore nominale.

I costi sostenuti per l'aumento di capitale sociale della Capogruppo Vianini S.p.A., maturati fino al 31.12.2023, al netto del relativo effetto fiscale, sono stati iscritti in riduzione del Patrimonio Netto in un'apposita riserva negativa.

#### Riserve

Il dettaglio delle Riserve è così composto:

<b>Dettaglio Riserve</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Riserva Legale	4.390	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	18	22
Plusvalenza azioni proprie	2.679	2.679
Riserva FV derivati	-	670
Riserva FV investimenti immobiliari	459	459
Risultati esercizi precedenti	27.201	25.763
<b>Totale Riserve</b>	<b>83.420</b>	<b>82.531</b>

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



## Dividendi

L'Assemblea tenutasi il 18 aprile 2023 ha deliberato la distribuzione di dividendi in ragione di 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

## Passività correnti e non correnti

### 11. 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.

<i>Valori in %</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,10%	3,70%
Tasso annuo di inflazione	2,50%	2,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	3,38%	3,38%

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

<i>In migliaia di euro</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Passività netta a inizio periodo</b>	<b>102</b>	<b>116</b>
Costo corrente dell'esercizio	21	19
Interessi passivi (attivi) netti	4	1
(Utili)/Perdite attuariali	4	(19)
(Prestazioni pagate)	-	(15)
<b>Passività netta a fine periodo</b>	<b>131</b>	<b>102</b>



## Costo del Personale

<i>In migliaia di euro</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salari e stipendi	306	290
Oneri sociali	110	102
Accantonamento per TFR	22	19
<b>Totale costi del personale</b>	<b>438</b>	<b>411</b>

## Forza lavoro

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Media 2023</b>	<b>Media 2022</b>
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>

## 12. Passività finanziarie non correnti e correnti

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Debiti verso banche	144.127	148.884
Debiti per leasing - quota non corrente	192	286
<b>Totale passività finanziarie non correnti</b>	<b>144.319</b>	<b>149.170</b>
Debiti verso banche	14.510	11.398
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	4.593	3.576
Ratei passivi su interessi	134	38
Debiti per leasing - quota corrente	58	57
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>19.295</b>	<b>15.069</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>163.614</b>	<b>164.239</b>

Le passività finanziarie non correnti, sono pari a 144,3 milioni di euro. In particolare:

- 89,3 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Intesa Sanpaolo SpA (già Banca IMI); tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultano rispettati;
- 54,8 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili;
- 0,2 milioni di euro sono relativi alla quota non corrente del debito per leasing

Le passività finanziarie correnti sono pari a 19,3 milioni di euro. In particolare:

- 3 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;



- 16,3 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine di altri finanziamenti concessi dal sistema bancario.

Si segnala che l'aumento di capitale sociale della Capogruppo, pari a 59,984 milioni di euro, perfezionatosi in data 24 gennaio 2024, è stato utilizzato, in via prevalente, per la riduzione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, attraverso il rimborso volontario di taluni finanziamenti in essere.

Al 31 dicembre 2023 gli oneri relativi ai finanziamenti ammontano a circa 9,2 milioni di euro. Per ulteriori dettagli si veda quanto riportato alla Nota n. 19.

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Entro 3 mesi	8.547	9.181
Tra 3 mesi ed 1 anno	10.748	5.888
<b>Passività finanziarie correnti</b>	<b>19.295</b>	<b>15.069</b>
Tra 1 e 2 anni	2.850	3.634
Tra 2 e 5 anni	97.852	10.938
oltre 5 anni	43.616	134.598
<b>Passività finanziarie non correnti</b>	<b>144.319</b>	<b>149.170</b>
<b>Totale Passività finanziarie</b>	<b>163.614</b>	<b>164.239</b>

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

### **13. Fondi non correnti e correnti**

	<b>Rischi per contenziosi</b>	<b>Altri rischi</b>	<b>Totale</b>
Saldo al 1° gennaio 2022	860	707	1.567
Accantonamenti	-	-	-
Utilizzi	-	(353)	(353)
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>860</b>	<b>354</b>	<b>1.214</b>
Di cui:			
Quota corrente	860	354	1.214
Quota non corrente	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>860</b>	<b>354</b>	<b>1.214</b>
Saldo al 1° gennaio 2023	860	354	1.214
Utilizzi	(800)	(114)	(914)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>60</b>	<b>240</b>	<b>300</b>
Di cui:			
Quota corrente	60	240	300
Quota non corrente	-	-	-



Il decremento del fondo per contenziosi è relativo alla definizione positiva, con sentenza passata in giudicato, di un contenzioso emerso a seguito della cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale in Mozzanica.

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

#### 14. Altre passività non correnti e correnti

	31.12.2023	31.12.2022
Debiti per canoni anticipati	-	2.902
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	2.902
<b>Totale altre passività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>2.902</b>
Debiti verso controllanti	450	907
Debiti verso correlate	189	220
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>639</b>	<b>1.127</b>
Debiti verso istituti previdenziali	21	35
Debiti verso il personale	21	20
Depositi cauzionali	1.606	1.606
Altri debiti	623	511
Risconti passivi	1.381	1.139
<b>Totale altri debiti correnti</b>	<b>4.291</b>	<b>4.440</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	639	1.292
<b>Totale altre passività</b>	<b>4.291</b>	<b>7.342</b>

Il decremento della voce rispetto al 31 dicembre 2022 è principalmente riferito all'azzeramento dei debiti per canoni anticipati in seguito alle cessioni della piena proprietà dei terreni di Aprilia e Ginosa.

#### 15. Debiti commerciali

	31.12.2023	31.12.2022
Debiti verso società controllanti	1	1
Debiti verso altre imprese correlate	243	149
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>244</b>	<b>150</b>
Debiti verso fornitori	1.291	733
Acconti	8	1
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>1.544</b>	<b>885</b>

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

### 16. Ricavi Operativi

	2023	2022
Ricavi	9.573	8.115
Variazione rimanenze	(383)	(219)
Altri ricavi	1.105	6.420
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>10.294</b>	<b>14.316</b>
<i>di cui verso correlate</i>	146	54

I ricavi, pari a 9,5 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi per 9,2 milioni di euro rilevati secondo quanto previsto dall' IFRS 16 (7,8 milioni di euro al 31 dicembre 2022).

Gli altri ricavi includono la valutazione al fair value degli investimenti immobiliari, pari a 71 mila euro (5,4 milioni di euro nel 2022).

### 17. Costi Operativi

	2023	2022
Acquisti materie prime	17	-
<b>Costi per materie prime</b>	<b>17</b>	<b>-</b>

	2023	2022
Consulenze	377	179
Assicurazioni	29	30
Amministratori e Sindaci	143	122
Costi gestione immobili	1.145	1.113
Altri costi	955	745
<b>Costi per servizi</b>	<b>2.650</b>	<b>2.188</b>
<i>di cui verso correlate</i>	382	255
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>60</b>	<b>25</b>
<i>di cui verso correlate</i>	26	3
Imposte indirette	1.678	1.565
Oneri diversi di gestione terzi	236	99
<b>Totale altri costi</b>	<b>1.914</b>	<b>1.665</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>4.624</b>	<b>3.878</b>



### 18. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

	2023	2022
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	1	1
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	273	202
Accantonamento (rilascio) fondo rischi	(800)	-
Svalutazione crediti	29	114
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti</b>	<b>(497)</b>	<b>318</b>

La voce accantonamenti fondo rischi positiva per euro 800 si riferisce al rilascio del fondo rischi relativo ad un contenzioso emerso a seguito della cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale in Mozzanica in ragione dell'esito positivo, con sentenza passata in giudicato, del relativo giudizio.

### 19. Risultato netto della gestione finanziaria

	2023	2022
Proventi su derivati	893	
Interessi attivi su depositi bancari	42	-
Altri proventi	1	1
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>934</b>	<b>1</b>
<i>di cui verso correlate</i>	-	1
	<b>2023</b>	<b>2021</b>
Interessi passivi su debiti verso banche	571	168
Interessi passivi su mutui	2.937	1.102
Interessi passivi su finanziamenti	4.773	1.525
Commissioni e spese bancarie	80	65
Oneri su derivati	-	568
Oneri su finanziamenti	772	736
Interessi passivi su TFR	3	1
Altri	31	39
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>9.166</b>	<b>4.204</b>
<i>di cui verso correlate</i>	4	4
<b>Risultato della gestione finanziaria</b>	<b>(8.232)</b>	<b>(4.203)</b>



Il risultato della gestione è influenzato negativamente dall'incremento dei tassi d'interesse registrato sul mercato.

## 20. 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.

	2023	2022
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	(2.370)	3.405
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000)	30.105	30.105
<b>Risultato base per azione (euro per azione)</b>	<b>(0,079)</b>	<b>0,113</b>

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

## 21. 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:

	31.12.2023			31.12.2022		
	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto	Valore lordo	Effetto fiscale	Valore netto
Derivati di copertura	(881)	211	(670)	2.022	(485)	1.537
Utile/(perdita) attuariale da TFR	(4)	1	(3)	19	(6)	13

## 22. 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.



<i>In migliaia di euro</i>		<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Consolidato</b>
	<b>31.12.2022</b>			
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

<i>In migliaia di euro</i>		<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Consolidato</b>
	<b>31.12.2023</b>			
Ricavi di settore da terzi		10.240	54	<b>10.294</b>
<b>Ricavi di settore</b>		<b>10.240</b>	<b>54</b>	<b>10.294</b>
<b>Risultato di settore (MOL)</b>		<b>6.193</b>	<b>(977)</b>	<b>5.216</b>
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti		(308)	805	<b>497</b>
<b>Risultato Operativo</b>		<b>5.885</b>	<b>(172)</b>	<b>5.713</b>
Risultato della gestione finanziaria				<b>(8.232)</b>
<b>Risultato ante imposte</b>				<b>(2.519)</b>
Imposte				149
<b>Risultato dell'esercizio</b>				<b>(2.370)</b>
Attività di settore		277.996	4.484	282.480
Passività di settore		155.091	16.568	171.658
Investimenti in attività materiali e immateriali		589	1	590

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.

### **23. Transazioni con parti correlate**

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.

31.12.2022	(Euro	Società	Società	Società	Altre parti	Totale	Totale	Incidenza
'000)		controllante	collegate	sottoposte al comune controllo	correlate	parti correlate	voce di Bilancio	% 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%

  

31.12.2023	(Euro	Società	Società	Società	Altre parti	Totale	Totale	Incidenza
'000)		controllante	collegate	sottoposte al comune controllo	correlate	parti correlate	voce di Bilancio	% sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali</b>								
Crediti commerciali				95		95	3.237	2,9%
Attività finanziarie correnti				24		24	24	99,4%
Altre attività correnti		1.888				1.888	2.120	89,1%
Passività finanziarie non correnti				192		192	144.319	0,1%
Debiti commerciali		1		243		244	1.544	15,8%
Passività finanziarie correnti				58		58	19.295	0,3%
Altre passività correnti		450		189		639	4.291	14,9%
<b>Rapporti economici</b>								
Altri ricavi operativi				146		146	1.105	13,2%
Altri costi operativi				408		408	4.624	8,8%
Oneri finanziari		1		3		4	9.166	0,0%

#### 24. Informativa ai sensi dell'art.149 duodecies della Delibera della Consob 11971/99

L'incarico alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 23 aprile 2020 per il periodo 2023/2030. I compensi di competenza dell'esercizio 2023 corrisposti dalla Capogruppo Vianini SpA e dalle sue controllate, per l'attività di revisione, alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A. ed alla sua rete, sono pari rispettivamente a 91 migliaia di Euro e 64 migliaia di Euro. I compensi corrisposti per gli altri servizi sono stati pari a 10,4 migliaia di Euro.



## 25. 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 2023 il Gruppo non vanta crediti per finanziamenti loro concessi.

Si precisa che, alla data del 31 dicembre 2023, i compensi spettanti agli amministratori per cariche ricoperte nella Società e nel Gruppo sono pari a 242 migliaia di Euro (171 migliaia di euro nel 2022). 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.

## 26. 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 2022. Per effetto di tale aggiornamento sono stati adeguati anche i saldi comparativi riportati.

<i>In migliaia di euro</i>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
A. Disponibilità liquide	830	656
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	24	906
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>854</b>	<b>1.563</b>
E. Debito finanziario corrente	16.503	12.763
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	2.792	2.306
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>19.295</b>	<b>15.069</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	58	57
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>18.441</b>	<b>13.506</b>
I. Debito finanziario non corrente	144.319	149.170
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-



<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>144.319</b>	<b>149.170</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	192	286
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>162.760</b>	<b>162.676</b>

### 27. 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		3		275.510	4.757	<b>280.268</b>
Attività finanziarie correnti		8		881		<b>881</b>
<b>Totale attività</b>			-	<b>276.391</b>	-	<b>281.149</b>

	31.12.2023	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività</b>						
Investimenti immobiliari		3		270.580	-	<b>270.580</b>
<b>Totale attività</b>			-	<b>270.580</b>	-	<b>270.580</b>

Nel corso del 2023 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.

### 28. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

In data 24 gennaio 2024 l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti si è concluso positivamente con l'integrale sottoscrizione delle n. 75.263.465 azioni ordinarie di Vianini di nuova emissione, per un controvalore di Euro 59.984.981,61 (di cui Euro 4.967.388,69 imputato a capitale ed Euro 55.017.592,92 imputato a sovrapprezzo). In considerazione del perfezionamento dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale della Società risulta pari a Euro 35.072.775,69 ed è suddiviso in n. 105.368.852 azioni ordinarie Vianini prive di indicazione del valore nominale. I proventi netti di suddetta operazione sono stati utilizzati, in via prevalente, per la riduzione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, attraverso il rimborso volontario di taluni finanziamenti in essere.



## Elenco delle partecipazioni al 31.12.2023

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO	
				DIRETTO	INDIRETTO TRAMITE
<b>IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE</b>					
Vianini Energia Srl	ROMA	10.000	Euro	99,99%	
Domus Italia Spa	ROMA	20.000.000	Euro	100%	- -
Domus Roma 15 Srl	ROMA	30.000	Euro	-	Domus Italia SpA 100,00%



**VIANINI S.p.A.**

**BILANCIO D'ESERCIZIO**

**31 DICEMBRE 2023**



**VIANINI S.p.A.**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE- FINANZIARIA**

<b>ATTIVITA'</b>	<b>note</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<i>valori in euro</i>			
Immobili, impianti e macchinari	<b>1</b>	1.436.804	1.448.188
Investimenti immobiliari	<b>2</b>	-	4.757.300
Partecipazioni e titoli non correnti	<b>3</b>	90.505.127	90.509.264
Imposte differite attive	<b>4</b>	61.243	460.888
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>92.003.174</b>	<b>97.175.640</b>
Rimanenze	<b>5</b>	195.316	195.316
Crediti commerciali	<b>6</b>	611.943	365.213
<i>di cui verso parti correlate</i>		129.538	101.578
Attività finanziarie correnti	<b>7</b>	154.280	158.635
<i>di cui verso parti correlate</i>		154.140	157.449
Attività per imposte correnti	<b>4</b>	33.784	58.861
Altre attività correnti	<b>8</b>	1.897.095	2.357.725
<i>di cui verso parti correlate</i>		1.856.075	2.260.844
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	<b>9</b>	8.290	176.729
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>2.900.707</b>	<b>3.312.479</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>94.903.882</b>	<b>100.488.119</b>



## VIANINI S.p.A. SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA

<b>Patrimonio Netto e Passività</b>	<b>note</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<i>valori in euro</i>			
Capitale sociale		30.105.387	30.105.387
Costi di aumento del Capitale sociale		(333.525)	
Altre Riserve		49.131.735	48.469.487
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		(626.108)	2.505.730
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>10</b>	<b>78.277.490</b>	<b>81.080.604</b>
Benefici ai dipendenti	<b>11</b>	51.165	42.477
Imposte differite passive	<b>4</b>	114.589	1.490.731
Altre passività non correnti	<b>15</b>	-	2.901.710
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	2.901.710
<b>TOTALE PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI</b>		<b>165.754</b>	<b>4.434.917</b>
Fondi correnti	<b>12</b>	60.000	860.000
Debiti commerciali	<b>13</b>	881.898	330.165
<i>di cui verso parti correlate</i>		41.832	54.213
Passività finanziarie correnti	<b>14</b>	14.641.387	12.962.664
<i>di cui verso parti correlate</i>		131.387	1.565.144
Passività per imposte correnti	<b>4</b>	134.085	
Altre passività correnti	<b>15</b>	743.268	819.769
<i>di cui verso parti correlate</i>		1.240	448.393
<b>TOTALE PASSIVITA' E FONDI CORRENTI</b>		<b>16.460.638</b>	<b>14.972.598</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>16.626.392</b>	<b>19.407.515</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>94.903.882</b>	<b>100.488.119</b>



## CONTO ECONOMICO

	note	2023	2022
<i>valori in euro</i>			
Altri ricavi		140.493	4.701.886
<i>di cui verso parti correlate</i>		110.493	45.844
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>16</b>	<b>140.493</b>	<b>4.701.886</b>
Costi del Personale	<b>11</b>	(146.213)	(145.296)
Altri Costi operativi	<b>17</b>	(983.208)	(633.238)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(166.738)	(27.800)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(1.129.422)</b>	<b>(778.534)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>(988.928)</b>	<b>3.923.352</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	<b>18</b>	805.003	(12.588)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(183.926)</b>	<b>3.910.765</b>
Proventi Finanziari		3.613	-
Oneri Finanziari		(682.122)	(245.757)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(67.474)	(37.014)
<b>RIS.NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>19</b>	<b>(678.509)</b>	<b>(245.757)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>(862.435)</b>	<b>3.665.008</b>
Imposte	<b>4</b>	236.327	(1.159.278)
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(626.108)</b>	<b>2.505.730</b>



## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

*(Valori in euro)*

	NOTE	2023	2022
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico</b>		<b>(626.108)</b>	<b>2.505.730</b>
<b>Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio</b>			
Effetto utile/perdite attuariali al netto dell'effetto fiscale	<b>20</b>	428	5.354
<b>Totale altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>428</b>	<b>5.354</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>		<b>(625.680)</b>	<b>2.511.084</b>



## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

Valori in euro	Note	Capitale Sociale	Costi di Aumento del Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1° gennaio 2022</b>	<b>10</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>
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 <b>Utile/(Perdita)</b>		-	-	-	-	-	2.505.730	<b>2.505.730</b>
<b>Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>20</b>	-	-	-	-	<b>5.354</b>	<b>2.505.730</b>	<b>2.511.084</b>
Altre variazioni		-	-	-	-	-	-	-
<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>
<b>Saldo al 1° gennaio 2023</b>	<b>10</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>
Risultato esercizio precedente a nuovo		-	-	125.286	-	2.380.444	(2.505.730)	-
Somme a disposizione del CdA		-	-	-	-	(37.586)	-	(37.586)
Dividendi distribuiti		-	-	-	-	(1.806.323)	-	(1.806.323)
Oneri Aumento di Capitale		-	(333.525)	-	-	-	-	(333.525)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>		-	<b>(333.525)</b>	-	-	<b>661.821</b>	<b>(2.505.730)</b>	<b>(2.177.434)</b>
Variazione netta riserva TFR		-	-	-	-	428	-	428
Risultato del periodo <b>Utile/(Perdita)</b>		-	-	-	-	-	(626.108)	(626.108)
<b>Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>20</b>	-	-	-	-	<b>428</b>	<b>(626.108)</b>	<b>(625.680)</b>
Altre variazioni		-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>		<b>30.105.387</b>	<b>(333.525)</b>	<b>4.389.576</b>	<b>38.255.316</b>	<b>6.486.844</b>	<b>(626.108)</b>	<b>78.277.490</b>



## RENDICONTO FINANZIARIO

<i>in euro</i>	Note	2023	2022
<b>DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE</b>	<b>9</b>	<b>176.729</b>	<b>176.360</b>
Utile (Perdita) esercizio		(626.108)	2.505.730
Ammortamenti	<b>18</b>	12.625	12.588
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	<b>3</b>	(10.181)	4.656
(Rivalutazioni)/Svalutazioni investimenti immobiliari	<b>2</b>	-	(4.653.842)
Risultato netto della gestione finanziaria	<b>19</b>	671.063	241.100
Imposte su reddito	<b>4</b>	(236.327)	1.159.278
Variazione Fondi per Dipendenti	<b>11</b>	8.687	7.912
Variazione Fondi non correnti/correnti	<b>12</b>	(800.000)	-
<b>FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.</b>		<b>(980.241)</b>	<b>(722.578)</b>
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	<b>6</b>	(229.102)	27.433
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	<b>13</b>	550.502	(27.179)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	<b>8/15</b>	(506.495)	3.913.344
Variazioni imposte correnti e differite		-	-
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO</b>		<b>(1.165.336)</b>	<b>3.191.021</b>
Interessi pagati	<b>19</b>	(178.398)	(84.676)
<b>A) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI ESERCIZIO</b>		<b>(1.343.734)</b>	<b>3.106.345</b>
Realizzo vendita investimenti immobiliari	<b>2</b>	1.670.000	-
<b>B) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI INVEST.</b>		<b>1.670.000</b>	<b>-</b>
Variazioni Passività Fin. non corr./corr	<b>14</b>	1.610.000	(1.300.000)
Costi di transazione Aumento di Capitale	<b>10</b>	(298.730)	-
Dividendi Distribuiti	<b>10</b>	(1.805.976)	(1.805.976)
<b>C) FLUSSO DI CASSA DA ATT. FINANZ.</b>		<b>(494.706)</b>	<b>(3.105.976)</b>
Variazione Netta delle Disponibilita'	<b>9</b>	(168.440)	369
<b>DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO</b>		<b>8.289</b>	<b>176.729</b>



PAGINA IN BIANCO



**VIANINI S.p.A.**

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO**

**31 DICEMBRE 2023**



## 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 che detengono partecipazioni rilevanti nel capitale, secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 TUF e integrate dalle ulteriori informazioni disponibili sono:

- Francesco Gaetano Caltagirone 94.681.484 azioni (89,857%):

La predetta partecipazione è detenuta:

- Direttamente 182.000 azioni (0,173%);
- Indirettamente tramite le società:

Caltagirone SpA: 58.177.204 azioni (55,213%)

Capitolium SpA: 27.572.280 azioni (26,167%)

Calt 2004 Srl: 7.500.000 azioni (7,118%)

Mantegna '87 Srl: 1.000.000 azioni (0,949%)

Aventina Srl: 250.000 azioni (0,237%)

Il presente Bilancio d'esercizio è stato autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 7 marzo 2024.

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 2023, 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

### 1. Immobili, impianti e macchinari

<i>Costo storico</i>	<i>Terreni e Fabbricati</i>	<i>Impianti e Macchinari</i>	<i>Attrezzature Ind. e Comm.</i>	<i>Altri beni</i>	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	<i>Totale</i>
01.01.2022	15.012	18.291	1.522	205	-	35.030
Incrementi	-	-	-	1	-	1
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>
01.01.2023	14.909	18.291	1.522	205	-	34.927
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2023</b>	<b>14.909</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>205</b>	<b>-</b>	<b>34.927</b>

  

<i>Ammortamento e Perdite durevoli</i>	<i>Terreni e Fabbricati</i>	<i>Impianti e Macchinari</i>	<i>Attrezzature Ind. e Comm.</i>	<i>Altri beni</i>	<i>Immobilizzazioni in corso</i>	<i>Totale</i>
01.01.2022	13.450	18.291	1.522	204	-	33.467
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>
01.01.2023	13.462	18.291	1.522	204	-	33.479
Incrementi	12	-	-	-	-	12
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2023</b>	<b>13.474</b>	<b>18.291</b>	<b>1.522</b>	<b>204</b>	<b>-</b>	<b>33.491</b>

  

<i>Valore Netto</i>						
01.01.2022	1.562	-	-	1	-	1.563
31.12.2022	1.447	-	-	1	-	1.448
<b>31.12.2023</b>	<b>1.435</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1.436</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 18.

### 2. Investimenti immobiliari

	01.01.2023	Incrementi	Decrementi	Valutazione al fair value	31.12.2023
Investimenti immobiliari	4.757	-	(4.757)	-	-
<b>Totale</b>	<b>4.757</b>	<b>-</b>	<b>(4.757)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Gli investimenti immobiliari si decrementano nel corso dell'esercizio a seguito della cessione della piena proprietà dei Terreni di Aprilia e di Ginosa in favore di Energia S.p.A.



### 3. Investimenti in Partecipazioni

	31.12.2022	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	31.12.2023
Imprese Controllate	90.509	3	(7)	90.505
<b>Totale</b>	<b>90.509</b>	<b>3</b>	<b>(7)</b>	<b>90.505</b>

Valori in migliaia di euro

Le partecipazioni in Imprese Controllate risultano essere:

	% di possesso	Valore contabile al 01.01.2023	Acquisizioni/ (Dismissioni)	Altre variazioni	Valore contabile al 31.12.2023	% di possesso	Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2023	Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2023
<b>Società</b>								
Vianini Energia Srl	99,99	6	3	(7)	2	99,99	3	-
Domus Italia SpA	100	90.503	-	-	90.503	100	101.093	10.590
		<b>90.509</b>	<b>3</b>	<b>(7)</b>	<b>90.505</b>			

Valori in migliaia di euro

Il management ha valutato 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 delle società partecipate. Tale fair value è stato determinato attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows"). Dall'analisi svolta non sono emerse perdite di valore da rilevare nel conto economico.

### 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 63 mila euro (462 mila euro nel 2022) e sono accertati, principalmente, in relazione a fondi tassati fiscalmente e ai compensi degli amministratori maturati ma non pagati.

Il debito per imposte differite passive è costituito da imposte differite accertate in relazione alla maggiore quota degli ammortamenti fiscalmente detraibili (115 mila euro); il decremento rispetto all'esercizio precedente si riferisce all'utilizzo delle imposte differite iscritte sul fair value degli investimenti immobiliari ceduti nel corso dell'esercizio (1.376 mila euro).

<i>in migliaia di Euro</i>	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)	288
<b>Totale</b>	<b>457</b>	<b>12</b>	<b>(7)</b>	<b>461</b>
<b>Imposte differite passive</b>	115	-	-	115



Differenze ammortamenti fiscali	-	1.376		1.376
<b>Totale</b>	<b>115</b>	<b>1.376</b>	<b>-</b>	<b>1.491</b>

*in migliaia di Euro*

	01.01.2023	Accantonamenti a conto economico	Utilizzi a conto economico	31.12.2023
<b>Imposte differite attive</b>				
Perdite esercizi precedenti	173	-	(173)	-
Altri	288	17	(243)	62
<b>Totale</b>	<b>461</b>	<b>17</b>	<b>(416)</b>	<b>62</b>
<b>Imposte differite passive</b>				
Differenze ammortamenti fiscali	115	-	-	115
Fair Value Investimenti immob.	1.376	-	(1.376)	-
<b>Totale</b>	<b>1.491</b>	<b>-</b>	<b>(1.376)</b>	<b>115</b>

### Attività e passività per Imposte Correnti

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

	31.12.2023	31.12.2022
IRES a credito	5	5
Acconti versati	-	25
Altri crediti vs Erario	29	29
IRAP a debito	(134)	-
<b>Totale</b>	<b>(100)</b>	<b>59</b>

*Valori in migliaia di euro*

Le imposte sono così composte:

	2023	2022
<b>Imposte</b>		
IRAP	159	-
Imposta esercizi precedenti	(8)	11
Onere (Provento) da Consolidato Fiscale	449	(222)
Beneficio fiscale Costi aumento di Capitale	140	-
<b>Imposte correnti</b>	<b>740</b>	<b>(211)</b>
<b>Imposte differite</b>	<b>(1.376)</b>	<b>1.376</b>
<b>Imposte anticipate</b>	<b>400</b>	<b>(6)</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>(236)</b>	<b>1.159</b>

*Valori in migliaia di euro*

Le imposte sono così suddivise:

	2023	2022
IRES corrente e differita	(201)	900



IRAP corrente e differita	(35)	259
	<b>(236)</b>	<b>1.159</b>

A partire dall'esercizio 2017 Vianini SpA ha aderito al Consolidato Nazionale e Mondiale (CNM) in capo alla Caltagirone SpA e trasferisce, per l'esercizio 2023, un utile fiscale per 449 mila euro.

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
<b>IRES</b>				
Risultato ante imposte	(862)	24,00%	3.665	24,00%
<b>Onere fiscale teorico</b>	-	<b>880</b>	-	<b>880</b>
Imposte indeducibili	4		36	
Svalutazione partecipazioni	8		5	
Perdite su crediti	60			
Sanzioni	7			
<b>Totale</b>	<b>78</b>		<b>41</b>	
<b>Onere fiscale effettivo</b>	<b>(784)</b>		<b>3.706</b>	
	<b>201</b>	<b>23,32%</b>	<b>(900)</b>	<b>(24,56%)</b>

Valori in migliaia di euro

## 5. Rimanenze

Le rimanenze al 31 dicembre 2023 sono pari a 195 mila euro (195 mila euro al 31 dicembre 2022) e sono rappresentate principalmente da materie prime, sussidiarie e di consumo.

	31.12.2023	31.12.2022
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:

	31.12.2023	31.12.2022
Crediti verso clienti	390	492
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(390)	(408)
Crediti verso clienti > 12 mesi	180	180
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>180</b>	<b>264</b>
Crediti verso imprese Controllate	65	65
Crediti verso Altre imprese del Gruppo	64	36



<b>Crediti verso correlate</b>	<b>129</b>	<b>101</b>
Anticipi a Fornitori	303	-
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>612</b>	<b>365</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 S.r.l. (65 mila Euro) e la correlata Vianini Lavori S.p.a. (64 mila 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 gg	Scaduto	Totale valore lordo	Fondo svalutazione	Totale valore netto
<b>31.12.2023</b>	<b>6</b>	<b>564</b>	<b>564</b>	<b>570</b>	<b>(390)</b>	<b>180</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>6</b>	<b>767</b>	<b>767</b>	<b>773</b>	<b>(408)</b>	<b>365</b>

Valori in migliaia di euro

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

## 7. Attività finanziarie correnti

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Attività finanziarie verso correlate	154	157
<b>Attività finanziarie verso correlate</b>	<b>154</b>	<b>157</b>
Risconti attivi su fidejussioni	-	1
<b>Attività finanziarie verso terzi</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>Totale attività finanziarie correnti</b>	<b>154</b>	<b>158</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 (24 mila Euro) e Vianini Energia Srl (130 mila Euro).

## 8. Altre attività correnti

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Crediti verso altri	41	97
<b>Altre Attività correnti verso terzi</b>	<b>41</b>	<b>97</b>
Crediti verso Controllanti	1.856	2.261
<b>Altre Attività correnti verso correlate</b>	<b>1.856</b>	<b>2.261</b>
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>1.897</b>	<b>2.358</b>

Valori in migliaia di euro

I crediti verso controllanti comprendono i crediti verso Caltagirone S.p.A. per il



consolidato fiscale (946 mila Euro) e per il corrispettivo sulla vendita della PARTED 1982 S.p.A. (873 mila Euro) e il credito iva verso FGC S.P.A. (36 mila Euro).

## 9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31.12.2023	31.12.2022
Depositi bancari e postali	7	175
Denaro e valori in cassa	1	1
<b>Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>8</b>	<b>176</b>

*Valori in migliaia di euro*



## PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

### 10. Patrimonio netto

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

#### Capitale sociale

L'Assemblea straordinaria dell'11 dicembre 2023 ha modificato l'art. 5 dello statuto eliminando il valore nominale espresso delle azioni ordinarie e approvato la proposta di aumento di capitale sociale in opzione fino a Euro 60 milioni. Il 24 gennaio 2024 si è perfezionata l'operazione dell'Aumento di Capitale per un importo complessivo di Euro 59.984.981,61 (di cui Euro 4.967.388,69 da imputarsi a capitale ed Euro 55.017.592,92 da imputarsi a sovrapprezzo); pertanto il capitale sociale della Capogruppo Vianini risulta pari a Euro 35.072.775,69 ed è suddiviso in n. 105.368.852 azioni ordinarie Vianini prive di indicazione del valore nominale.

I costi sostenuti per l'aumento di capitale sociale, maturati fino al 31.12.2023, al netto del relativo effetto fiscale, sono stati iscritti in riduzione del Patrimonio Netto in un'apposita riserva negativa.

#### Altre Riserve

Le Altre Riserve ammontanti complessivamente a 51,46 milioni di euro (54,17 milioni di euro al 31 dicembre 2022), sono costituite dalle seguenti voci:

	31.12.2023	31.12.2022
Riserva da rivalutazione monetaria	6.267	6.267
Riserva Legale	4.390	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	371
Utili (perdite) a nuovo	(6.982)	(7.519)
<b>Totale Altre Riserve</b>	<b>49.132</b>	<b>48.469</b>

Valori in migliaia di euro

#### Dividendi

L'Assemblea tenutasi il 18 aprile 2023 ha deliberato la distribuzione di dividendi in ragione di 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

Di seguito forniamo l'analisi di Patrimonio netto in relazione alla loro origine, possibilità di



utilizzo e distribuibilità:

### PROSPETTO INFORMATIVO SUL PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE 2023

	IMPORTO	POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE	QUOTA DISPONIBILE	RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI	
				Per copertura Perdite	Per altre ragioni
<i>Valori in migliaia di euro</i>					
Capitale sociale	30.105	-	-	-	-
Costi di aumento del capitale	(334)				
Riserva legale	4.390	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	6.291	A B C	6.291	-	3.612 (1)
Perdite portate a nuovo	(13.273)		-	-	-
<b>TOTALE DISPONIBILE</b>	<b>78.903</b>		<b>57.644</b>	-	-
Quota non distribuibile	-		<b>13.273</b>	-	-
<b>RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE</b>	<b>-</b>		<b>44.371</b>	-	-

A Per aumento di capitale

B Per copertura perdite

C Per distribuzione ai soci

(1) Utilizzata per distribuzione dividendi del 2021 (1.806) e del 2022 (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:

<i>Valori in %</i>	31.12.2023	31.12.2022
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,10%	3,70%
Tasso annuo di inflazione	2,50%	2,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	3,00%	3,00%
Tasso annuo di incremento del TFR	3,38%	3,38%

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

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Passività netta al 1° gennaio</b>	<b>42</b>	<b>42</b>
Costo corrente dell'esercizio	9	8
Rivalutazione (Interest Cost)	-	-
(Utili) / Perdite attuariali	(1)	(8)
<b>Passività netta al 31 dicembre</b>	<b>51</b>	<b>42</b>

*Valori in migliaia di euro*



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

	2023	2022
Salari e stipendi	93	93
Oneri sociali	45	45
Accantonamento per TFR	8	7
<b>Totale costi del personale</b>	<b>146</b>	<b>145</b>

Valori in migliaia di euro

## Forza lavoro

	31.12.2023	31.12.2022	Media 2023	Media 2022
Dirigenti	1	1	1	1
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 12. Fondi Correnti

	31.12.2023	31.12.2022
Altri fondi rischi ed oneri a B/T	60	860
	<b>60</b>	<b>860</b>

Valori in migliaia di euro

Nel corso dell'esercizio è stato rilasciato il fondo riguardante la cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale di Mozzanica in ragione dell'esito positivo, con sentenza passata in giudicato, del relativo giudizio.

## 13. Debiti commerciali

	31.12.2023	31.12.2022
Debiti verso fornitori	840	276
<b>Debiti commerciali verso terzi</b>	<b>840</b>	<b>276</b>
Debiti verso imprese correlate	42	54
<b>Debiti commerciali verso correlate</b>	<b>42</b>	<b>54</b>
	<b>882</b>	<b>330</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 678 mila Euro di fatture da ricevere di cui 470 mila Euro riferiti all'operazione di aumento di Capitale.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.



#### 14. Passività finanziarie non correnti e correnti

	31.12.2023	31.12.2022
Debiti verso banche	-	-
<b>Totale passività finanziarie non correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Debiti verso banche	14.510	8.900
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	-	2.498
Debiti verso imprese correlate	131	1.565
Altre passività finanziarie correnti	-	-
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>14.641</b>	<b>12.963</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>14.641</b>	<b>12.963</b>

Valori in migliaia di euro

Le passività finanziarie correnti si riferiscono per 14.510 mila Euro a finanziamenti a breve termine concessi da istituti di credito e per 131 mila Euro agli interessi sul finanziamento concesso dalla controllata Domus Roma 15 Srl a luglio 2022, per far fronte alle temporanee necessità, e regolato sulla base di un tasso variabile di mercato (tasso medio per il 2023 pari a 5%). Detto finanziamento risulta interamente rimborsato al 31 dicembre 2023.

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

	31.12.2023	31.12.2022
Entro 3 mesi	6.641	10.465
Tra 3 mesi ed 1 anno	8.000	2.498
<b>Passività finanziarie correnti</b>	<b>14.641</b>	<b>12.963</b>
Tra 1 e 2 anni	-	-
Tra 2 e 5 anni	-	-
oltre 5 anni	-	-
<b>Passività finanziarie non correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale Passività finanziarie</b>	<b>14.641</b>	<b>12.963</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

	31.12.2023	31.12.2022
Debiti per canoni anticipati	-	2.902
<b>Altre passività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>2.902</b>
Debiti verso istituti previdenziali	10	16
Debiti verso il personale	18	20
Debiti per ritenute e Irpef	8	8
Debiti per canoni anticipati	-	165
Debiti per ratei passivi	441	123
Debiti verso altri	265	205



<b>Altri Debiti verso terzi</b>	<b>742</b>	<b>537</b>
Altri debiti verso Imprese Controllate	1	1
Altri debiti verso Controllanti	-	282
<b>Altri Debiti verso imprese correlate</b>	<b>1</b>	<b>283</b>
<b>Altre passività correnti</b>	<b>743</b>	<b>820</b>
<b>Totale Altre passività</b>	<b>743</b>	<b>3.722</b>

*Valori in migliaia di euro*

Il decremento della voce rispetto al 31 dicembre 2022 è principalmente riferito all'azzeramento dei debiti per canoni anticipati in seguito alle cessioni della piena proprietà dei terreni di Aprilia e Ginosa (3.067 mila Euro).

I debiti verso altri comprendono il debito per utili a disposizione del Consiglio di amministrazione secondo l'Art. 14 dello Statuto Sociale (133 mila Euro), i debiti per il compenso maturato dagli amministratori (74 mila Euro) e dal collegio sindacale (55 mila Euro).



## CONTO ECONOMICO

### 16. Ricavi operativi

	2023	2022
Altri ricavi	140	4.702
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>140</b>	<b>4.702</b>

Valori in migliaia di euro

La variazione rispetto all'esercizio precedente è riconducibile alla rivalutazione da fair value di taluni Terreni di proprietà della Società (4.654 mila Euro) effettuata nel corso del 2022.

### 17. Costi Operativi

	2023	2022
Consulenze	206	131
Assicurazioni	3	6
Amministratori e Sindaci	130	107
Prestazioni di servizio varie	248	166
<b>Costi per servizi</b>	<b>587</b>	<b>410</b>
Altri	29	22
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>29</b>	<b>22</b>
Imposte indirette	124	116
Oneri diversi di gestione terzi	243	85
<b>Totale altri costi</b>	<b>367</b>	<b>201</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>983</b>	<b>633</b>

Valori in migliaia di euro

Per i costi operativi del personale si rinvia alla Nota n. 11.

L'incremento degli altri costi operativi si riferisce per euro 108 alle spese legali del contenzioso Mozzanica conclusosi positivamente per la Società nel corso dell'esercizio, per 50 mila Euro alle spese relative agli stabilimenti, per 60 mila Euro alla perdita su crediti e 107 mila Euro alla minusvalenza rilevata in seguito alla cessione della proprietà dei Terreni di Aprilia e Ginosa.

### 18. Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti

	2023	2022
Ammortamenti Imm. Immateriali	-	-
Ammortamenti Imm. Materiali	13	13
Accantonamenti (rilascio) fondo rischi	(800)	-
Accantonamento (rilascio) fondo svalut. crediti	(18)	-
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti</b>	<b>(805)</b>	<b>13</b>

Valori in migliaia di euro



## 19. Risultato netto della gestione finanziaria

	2023	2022
Interessi attivi su conti correnti	4	-
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
Svalutazione di partecipazioni	(7)	(5)
Interessi passivi su debiti verso banche	(571)	(168)
Interessi passivi su debiti verso correlate	(66)	(37)
Commissioni e spese bancarie	(38)	(36)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>(682)</b>	<b>(246)</b>
<b>Totale netto Gestione finanziaria</b>	<b>(682)</b>	<b>(246)</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 428 Euro al 31 dicembre 2023 (5.354 Euro al 31 dicembre 2022).

## Altre Informazioni

### 21. Transazioni con parti correlate

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

31.12.2022 (Euro '000)	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	<b>102</b>	<b>365</b>	27,81%
Attività finanziarie correnti		133	24	<b>157</b>	<b>159</b>	99,25%
Altre attività correnti	2.261			<b>2.261</b>	<b>2.358</b>	95,89%
Altre passività non correnti			2.902	<b>2.902</b>	<b>2.902</b>	100,00%
Debiti commerciali	1	45	8	<b>54</b>	<b>330</b>	16,42%
Passività finanziarie correnti		1.565		<b>1.565</b>	<b>12.963</b>	12,07%
Altre passività correnti	282		165	<b>444</b>	<b>820</b>	54,55%
<b>Rapporti economici</b>						
Altri ricavi operativi			46	<b>46</b>	<b>4.702</b>	0,98%
Altri costi operativi		20	8	<b>28</b>	<b>633</b>	4,39%



Interessi passivi 1 36 37 246 15,06%

31.12.2023 (Euro '000)	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	<b>129</b>	<b>612</b>	21,24%
Attività finanziarie correnti		130	24	<b>154</b>	<b>154</b>	99,91%
Altre attività correnti	1.856			<b>1.856</b>	<b>1.897</b>	97,83%
Debiti commerciali	1	10	31	<b>42</b>	<b>882</b>	4,82%
Passività finanziarie correnti		131		<b>131</b>	<b>14.641</b>	0,90%
Altre passività correnti	-		1	<b>1</b>	<b>743</b>	0,13%
<b>Rapporti economici</b>						
Altri ricavi operativi			110	<b>110</b>	<b>140</b>	78,30%
Altri costi operativi		20	147	<b>167</b>	<b>983</b>	16,93%
Interessi passivi	1	66		<b>67</b>	<b>682</b>	9,83%

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i Crediti finanziari sono relativi alla quota del finanziamento soci concesso a titolo gratuito alla Vianini Energia Srl (130 mila Euro) e alla Ind 2004 Srl (24 mila Euro);
- le altre attività correnti sono relative per 1.820 mila Euro al credito verso la Caltagirone SpA descritto alla nota n. 8;
- Le passività finanziarie correnti si riferiscono agli interessi sul finanziamento concesso da Domus Roma 15 Srl integralmente rimborsato al 31 dicembre 2023;
- i costi operativi per 167 mila euro riguardano la minusvalenza da cessione della piena proprietà dei terreni di Aprilia e Ginosa in favore di Energia S.p.A. per 107 mila Euro e le prestazioni di servizi offerte da società del gruppo per 60 mila Euro, di cui 26 mila Euro riguardano le inserzioni pubblicitarie e 20 mila Euro i servizi di amministrazione e contabilità forniti dalla controllata Domus Italia S.p.A..

## 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.

	31.12.2023	31.12.2022
A. Cassa	-	-
B. Altre disponibilità liquide	8	177
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>	<b>8</b>	<b>177</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>154</b>	<b>159</b>
F. Debiti bancari correnti	14.510	8.900
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	2.498
H. Altri debiti finanziari correnti	131	1.565
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F+G+H)</b>	<b>14.641</b>	<b>12.963</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I-E-D)</b>	<b>14.479</b>	<b>12.627</b>
K. Debiti bancari non correnti	-	-
L. Obbligazioni emesse	-	-



M. Altri debiti non correnti	-	-
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K+L+M)</b>	-	-
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J+N)</b>	<b>14.479</b>	<b>12.627</b>

Valori in migliaia di euro

### **23. Informativa ai sensi dell'art. 149 duodecies delibera Consob 11971/99**

L'incarico alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 23 aprile 2020 per il periodo 2023/2030. I compensi di competenza dell'esercizio 2023 corrisposti dalla Vianini SpA, per l'attività di revisione, alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A. ed alla sua rete, sono pari rispettivamente a 50 migliaia di Euro e 64 migliaia di Euro.

### **24. 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 2023 il Gruppo non vanta crediti per finanziamenti loro concessi.

Si precisa che, alla data del 31 dicembre 2023, i compensi spettanti agli amministratori e ai dirigenti aventi responsabilità strategiche sono pari a 190 migliaia di Euro (171 migliaia di euro nel 2022). 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.

### **25. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.**

In data 24 gennaio 2024 l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti si è concluso positivamente con l'integrale sottoscrizione delle n. 75.263.465 azioni ordinarie di Vianini di nuova emissione, per un controvalore di Euro 59.984.981,61 (di cui Euro 4.967.388,69 imputato a capitale ed Euro 55.017.592,92 imputato a sovrapprezzo). In considerazione del perfezionamento dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale della Società



risulta pari a Euro 35.072.775,69 ed è suddiviso in n. 105.368.852 azioni ordinarie Vianini prive di indicazione del valore nominale. I proventi netti di suddetta operazione sono stati utilizzati, in via prevalente, per la riduzione dell'indebitamento finanziario della Società e delle sue controllate, attraverso il rimborso volontario di taluni finanziamenti in essere.

## **26. Proposte all'Assemblea.**

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 626.108.

# 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 2023.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato.  
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
  - 3.1 il bilancio consolidato:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
  - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 7 marzo 2024

**Il Presidente**

F.to Elena De Simone

**Il Dirigente Preposto**

F.to Giorgia Barbaresi

# 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 2023.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio d'esercizio.  
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
  - 3.1 il bilancio d'esercizio:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.
  - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 7 marzo 2024

**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 35.072.775,69= 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 2023.

Il Collegio sindacale in carica alla data della presente Relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2023 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 2023, 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 8 riunioni del Collegio, assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione che sono state tenute in numero complessivo di 8 e con la partecipazione del Collegio Sindacale all’Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 18 aprile 2023. 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.
  - (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. 23 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.

Peraltro, 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 26 marzo 2024 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 5 maggio 2023 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 7 marzo 2024, 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 7 marzo 2024, 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 2023, 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 dell’ 1 marzo 2024 riferita alle attività svolte nel 2023 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 risposta 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 26 marzo 2024 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 2023, 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 2023 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 2023; (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 durante l'esercizio finanziario 2023 non ha superato i parametri indicati all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. 254/2016. 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 Revisore ha comunicato al Collegio Sindacale, che nello svolgimento dell'attività non sono state riscontrate situazioni che abbiano compromesso la loro indipendenza ai sensi degli artt 10 e 17 del D. Lgs. n. 39/2010, e degli artt. 4 e 5 del Regolamento Europeo 537/2014.

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.

In relazione a tutto quanto sopra esposto, il Collegio Sindacale ha vigilato sull'indipendenza del Revisore e può concludere, a tutto avuto riguardo, che non risultano situazioni che possano comprometterne l'indipendenza.

Atteso che il Revisore detiene l'incarico di revisione legale dei conti della Capogruppo Caltagirone S.p.A. e delle altre società del Gruppo, questo Collegio Sindacale rinvia alla Relazione del Collegio Sindacale della Capogruppo per una complessiva valutazione in merito al requisito di indipendenza dello stesso.

## **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 2023, 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, poiché la Società durante l'esercizio finanziario 2023 non ha superato i parametri indicati all'art. 2, comma 1 del D.Lgs. 254/2016. 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 2023 ed il Collegio non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di destinazione dell'utile.

Roma, 26 marzo 2024

Per Il Collegio Sindacale

Il Presidente

  
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*

***Vianini SpA***

***Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023***  
***Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023***



***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*

***Vianini SpA***

***Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023***

## **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 2023, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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 società 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 e 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 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 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 2023 ammonta a circa Euro 271 milioni, pari a circa il 96 per cento del totale attivo, ed include principalmente immobili destinati alla locazione valutati al *fair value*. Il Gruppo ha determinato, con il supporto di un esperto esterno indipendente, il *fair value* degli investimenti immobiliari attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi (“Metodo Reddituale - 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;
- (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 un esperto esterno indipendente;
- (ii) verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno indipendente incaricato dal Gruppo ai fini della determinazione del *fair value* degli investimenti immobiliari;
- (iii) 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;
- (iv) esame della completezza e dell'accuratezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio consolidato.

### ***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 a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Vianini 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 e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le 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 2023, 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 2023 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 2023, 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 2023 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 2023 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, 26 marzo 2024

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Massimiliano Loffredo', is written over the printed name and title. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'M' and a long, sweeping underline.

Massimiliano Loffredo  
(Revisore legale)



***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*

***Vianini SpA***

***Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023***

## **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 2023, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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 e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Aspetti chiave della revisione contabile**

Non ci sono aspetti chiave della revisione da comunicare nella presente relazione.

---

#### **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 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 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

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

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche 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 e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

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

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

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le 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 2023, 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 2023 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 2023, 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 2023 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 2023 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, 26 marzo 2024

PricewaterhouseCoopers SpA



Massimiliano Loffredo  
(Revisore legale)