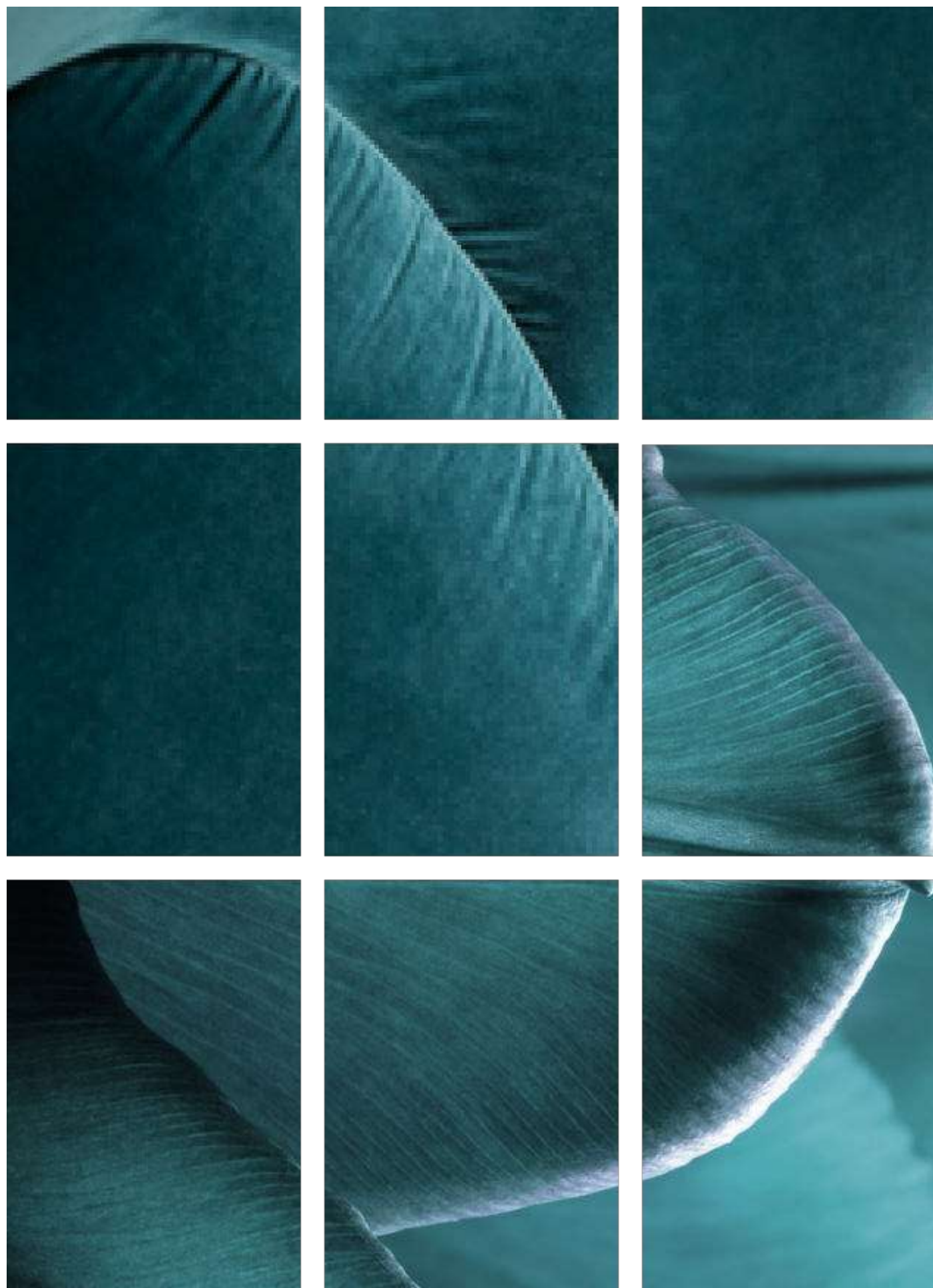


STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE AL 30 SETTEMBRE 2022

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



STILISTI URBANI

Made in Milano

Sommario

4. Organi di amministrazione

5. Struttura del gruppo

7. Lettera ai soci

8. Highlights

13. This is us

Breve introduzione all'azienda, dalle sue origini ad oggi

14. E-commerce

La prima piattaforma integrata di e-commerce per gli immobili residenziali di nuova costruzione

16. ...and Homizy

Vision, Mission e Strategy di Homizy.

20. Progetti iconici

Abitare In e la ricerca del "bello":

- Abitare in Maggiolina
- Milano City Village
- Trilogy Towers
- Palazzo Naviglio
- Olimpia Garden
- Savona 105
- Porta Navilgio Grande
- The Units
- Lambrate Twin Palace
- Palazzo Sintesy
- BalduccioDodici

Fascicolo di Bilancio al 30.09.2022

32. Relazione sulla Gestione al 30.09.2022

52. Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2022

114. Relazione Finanziaria Consolidata al 30.09.2022

120. Note esplicative alla
Relazione Finanziaria
Consolidata

188. Bilancio d'esercizio al 30.09.2022

194. Note esplicative al
Bilancio d'esercizio

209. Note alle principali
voci di Stato Patrimoniale

224. Note alle principali
voci di Conto Economico

AbitareIn S.p.A.

Indirizzo

Sede Operativa:

Viale Umbria, 32
Milano

Tel: +39 02 67.02.550

info@abitareinspa.com

www.abitareinspa.com

Organi di amministrazione e controllo

Consiglio di Amministrazione

Luigi Francesco Gozzini	Presidente e Amministratore Delegato
Marco Claudio Grillo	Amministratore Delegato
Mario Benito Mazzoleni	Consigliere Indipendente
Giuseppe Carlo Vegas	Consigliere Indipendente
Nicla Picchi	Consigliere Indipendente
Eleonora Reni	Consigliere

Collegio Sindacale

Ivano Passoni	Presidente
Marco Dorizzi	Sindaco Effettivo
Matteo Ceravolo	Sindaco Effettivo
Fanny Butera	Sindaco Supplente
Mariateresa Giangreco	Sindaco Supplente
Società di Revisione	BDO Italia S.p.A.
Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili	Cristiano Contini

Struttura del gruppo al 30 settembre 2022



Disclaimer

La presente Relazione finanziaria annuale, e in particolare le Sezioni intitolate “Evoluzione prevedibile della gestione” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Abitare In è esposto”, contengono informazioni previsionali (“forward-looking statements”). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni della pandemia di Covid-19, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

Relazione sulla gestione del gruppo AbitareIn

Il Gruppo è specializzato nella realizzazione di progetti di riedificazione urbana che prevedono l’acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione e la costruzione di nuovi complessi residenziali (demolizione e costruzione vengono integralmente affidate in outsourcing tramite la sottoscrizione di contratti di appalto) e, infine, la commercializzazione degli stessi. Il Gruppo si rivolge, prevalentemente, alle famiglie, focalizzando, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali della città di Milano, la cui selezione - frutto di un’attenta attività di ricerca all’interno di un portafoglio di opportunità delineate dalla funzione interna della capogruppo - avviene sulla base del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta.

A partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato “Homizy”. Homizy oggi è una PMI innovativa, posseduta per il 70,7% dalla capogruppo Abitare In S.p.A., dedicata allo sviluppo di una nuova linea strategica di business, ossia lo sviluppo e la messa a reddito di immobili residenziali attraverso soluzioni c.d. di co-living quotata sul mercato Euronext Growth Milan, Segmento Professionale.

In particolare, Homizy si propone di offrire ai giovani neo laureati e lavoratori, di età compresa tra i 20 e i 35 anni, che intraprendono un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine o che, comunque, sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia, una soluzione abitativa di medio/lungo termine, smart, di qualità, dinamica ed economicamente sostenibile e che possa garantire efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

Ai sensi del IFRS 8 – non viene fornita l’informativa relativa ai settori operativi in quanto non rilevante.

Lettera ai soci



Luigi Francesco Gozzini
Presidente



Marco Claudio Grillo
Amministratore Delegato

Cari azionisti,

In un contesto macro-economico ancora caratterizzato da incertezze e complessità, l’esercizio 2022 della nostra Società si chiude con risultati in linea con le aspettative, a valle di 12 mesi in cui abbiamo ulteriormente rafforzato la nostra posizione sul mercato milanese e posto le basi per continuare nel nostro percorso di crescita.

Siamo molto lieti di confermare, come prima cosa, la conclusione dei lavori su due dei nostri progetti, Milano City Village e Palazzo Naviglio, e l’avvio dei rogiti per la consegna definitiva ai nostri clienti. Con l’aggiunta della fine dei lavori di Trilogy Towers, prevista per l’inizio del 2023, nei prossimi mesi oltre 300 famiglie entreranno nella loro nuova casa, che abbiamo progettato e realizzato con cura e attenzione per soddisfare le esigenze di ciascuno di loro.

Nel corso dell’esercizio abbiamo inoltre proseguito con la commercializzazione di altri nostri progetti (ad oggi sono 12 i progetti commercializzati dalla nascita di AbitareIn), in un momento di mercato che si conferma molto positivo. Difatti, non solo la casa continua a rivestire un ruolo centrale nelle priorità delle famiglie, ma la nostra Città, Milano, conferma la sua dinamicità unica, con volumi che si attesteranno, secondo le previsioni, a circa 30.000 compravendite alla fine del 2022.

Nel mese di settembre abbiamo portato a termine un’altra rilevante operazione, ovvero la cessione dell’operazione di via Cadolini Ex-Plasmon a un primario operatore del mercato, Supernova, per il corrispettivo di 72 milioni di euro.

Riteniamo che la conclusione di questa operazione, oltre ad avere un importante ritorno di tipo economico e finanziario, rappresenti una dimostrazione concreta del valore della Società, evidenziando, in maniera inequivocabile, la nostra capacità di operare positivamente sul tessuto urbano, recuperando siti in stato di abbandono e trasformandoli in progetti che possono essere valorizzati con successo nelle diverse fasi di sviluppo.

Siamo inoltre molto orgogliosi di un altro importante risultato raggiunto nel corso dell’anno: nel mese di ottobre, la Società si è classificata per il secondo anno di seguito tra le prime 100 aziende italiane nell’edizione 2022 del Sustainability Award, il prestigioso premio assegnato da Kon Group e Credit Suisse, con la collaborazione scientifico istituzionale di Altis – Alta Scuola di Formazione dell’Università Cattolica del Sacro Cuore e la collaborazione tecnica di RepRisk.

Guardando al futuro, oltre a rimanere sempre concentrati sul monitoraggio del contesto macroeconomico e sui suoi sviluppi, il nostro obiettivo rimane quello di proseguire nel nostro percorso di crescita continuativa e sostenibile, mantenendo un impegno concreto e di lungo termine in ambito ESG e consolidando la nostra posizione di leadership nel mercato residenziale milanese, offrendo una living experience sempre più completa e sostenibile, oltre che con la realizzazione di nuovi progetti residenziali destinati alla vendita, anche con lo sviluppo del progetto di co-living Homizy

Luigi & Marco

Highlights

➤ Valori chiave dello stato patrimoniale

al 30.09.2022



➤ Principali indicatori non finanziari

al 13.12.2022

Pipeline di sviluppo



Portafoglio ordini



Avanzamento cantieri



¹ N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 82mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.

² Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni AbitareIn ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.

³ Sono compresi 12.800 mq commerciali-pari a 140 appartamenti tipo-su cui è in corso di valutazione lo sviluppo nella formula del co living mediante la controllata Homizy S.p.A

⁴ Di cui 26.000 mq commerciali di ERS

⁵ Di cui 317 appartamenti in ERS

⁶ Cantiere avviabile in 12 mesi.

Pipeline in sviluppo (alla data di approvazione della presente relazione)

Alla data odierna, la pipeline di sviluppo del Gruppo è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di 20 aree, per circa 247.000 mq commerciali, corrispondenti a circa 2.680 appartamenti tipo¹, dislocati in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città di Milano.

Si precisa che i dati relativi alle dimensioni della pipeline sono considerati al netto dell'operazione di sviluppo di via Cadolini (ex-Plasmon), oggetto di un accordo preliminare di vendita per il corrispettivo di € 72 mln. AbitareIn, prima della cessione, ha svolto una significativa attività di sviluppo sia dal punto di vista urbanistico, sia da quello del risanamento ambientale.

Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano venduti (su base preliminare) 730 appartamenti tipo¹, per un controvalore di € 320 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fidejussoria) pari a € 98 mln e sono attualmente in costruzione 577 appartamenti¹.

Unità consegnate

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 414 appartamenti¹ (non ricompresi nei dati sulla pipeline) suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un controvalore di € 133,2 mln.

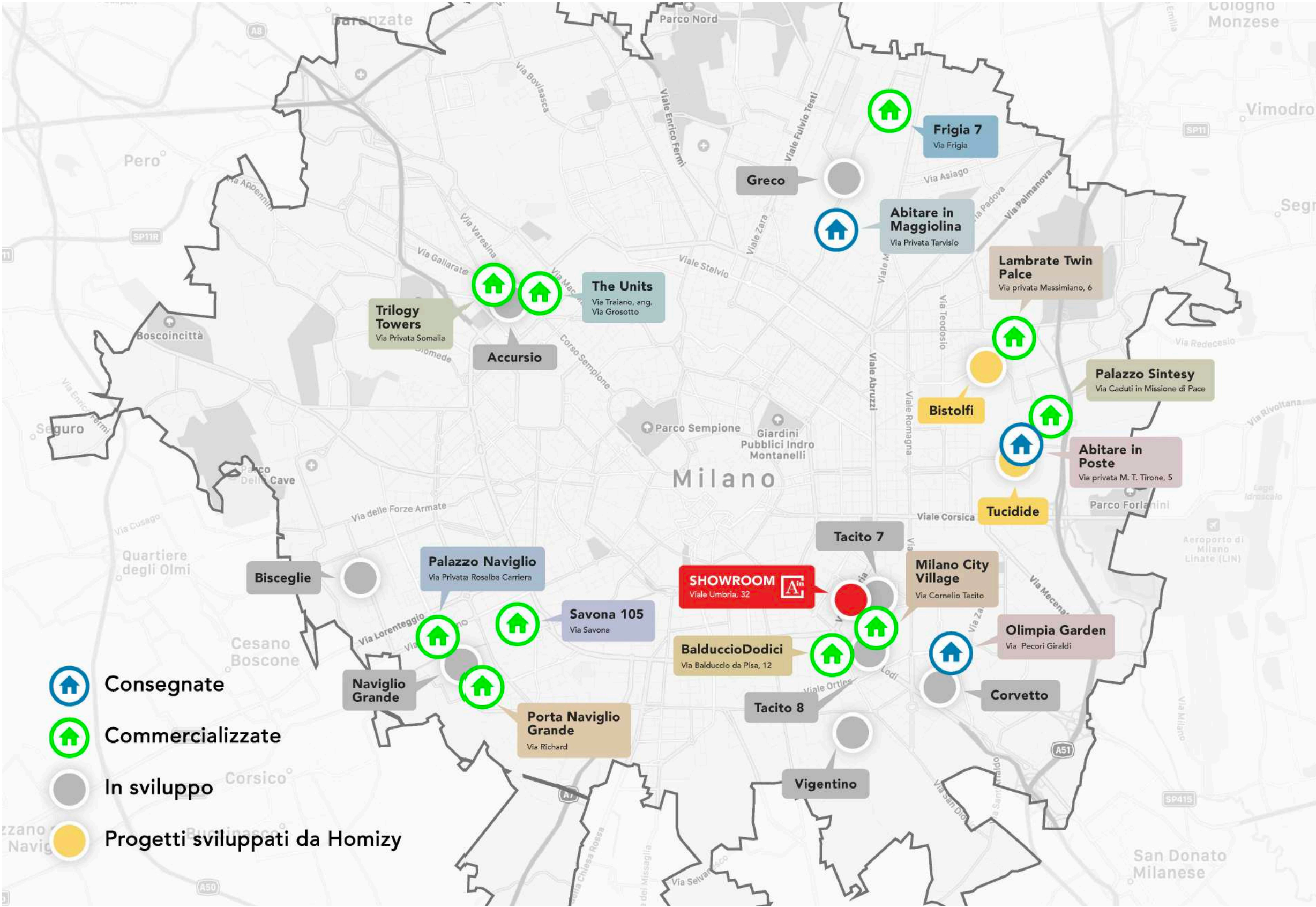
Il Residenziale a Milano

Nel corso dell'ultimo anno il mercato residenziale milanese ha continuato a registrare un forte interesse, trovando peraltro nel potenziale trend inflazionistico attuale una ulteriore spinta. Il primo semestre 2022 ha visto il volume delle transazioni registrare un +17,5% rispetto al primo semestre 2021, portando a 30.000 il numero di transazioni previste alla fine di quest'anno. Anche in termini di prezzi i dati sono fortemente positivi: + 8,3% su base annua in città, con il nuovo che raggiunge un incremento del 16,9%. Continua, inoltre, l'effetto "scarsità" sul prodotto, a fronte di una domanda molto forte, con conseguente incremento dei prezzi di vendita.

Milano si conferma inoltre una delle piazze più interessanti a livello globale, come confermato anche dall'ultimo Global Real Estate Bubble Index rilasciato da UBS, secondo il quale Milano rappresenta uno dei mercati più interessanti in cui investire.

¹ N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione dell'edilizia libera e 82 mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.

Progetti in sviluppo



22 progetti in fase di realizzazione o commercializzazione
situati nelle zone di Milano a più alto tasso di crescita

Stilisti Urbani

Made in Milano



Con il tuo smartphone o tablet,
inquadra il codice QR code
per scoprire i contenuti multimediali

This is us

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è diventata in pochissimi anni la società leader nel mercato dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano contando su un portafoglio di 20 progetti in pipeline, per un totale di oltre 2.600 appartamenti.

Grazie ad un profondo know-how di settore e, soprattutto, all'elevatissimo grado di innovazione, di informatizzazione e di specializzazione, ha messo a punto un inedito modello di business che prevede la realizzazione di un prodotto "casa" totalmente su misura (Tailoremadehomes), che beneficia delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato.

Ad aprile 2016 AbitareIn si è quotata sul mercato Euronext Growt Milan (ex mercato AIM Italia) e dal 1 marzo 2021 è quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan.

AbitareIn realizza progetti di rigenerazione urbana, demolendo edifici dismessi o abbandonati, migliorando il tessuto abitativo cittadino tramite lo sviluppo di nuovi interventi residenziali dedicati alle famiglie dal forte carattere aspirazionale, di grande impatto estetico e architettonico.

Mentre il know how per la selezione delle aree, la progettazione delle iniziative, l'ottenimento dei titoli abilitativi è completamente internalizzato e costituisce elemento core su cui si basa l'unicità di AbitareIn, la materiale costruzione dei progetti è affidata, in appalto, a primari operatori edili, sterilizzandone così il relativo rischio anche grazie all'importante utilizzo della tecnologia che rende la Società costantemente aggiornata sullo stato dei cantieri e le permette quindi, in caso di necessità, di intervenire tempestivamente.

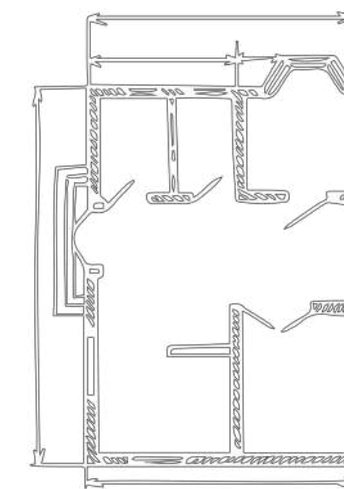
Le sue iniziative immobiliari hanno sempre registrato performance eccezionali, anche durante gli anni di crisi. La Società ha sviluppato e perfezionato la propria strategia di prodotto e di marketing attraverso una solida attività di branding e

mediante l'utilizzo di strumenti tecnologici e metodologie di Customer Relationship Management (CRM) all'avanguardia.

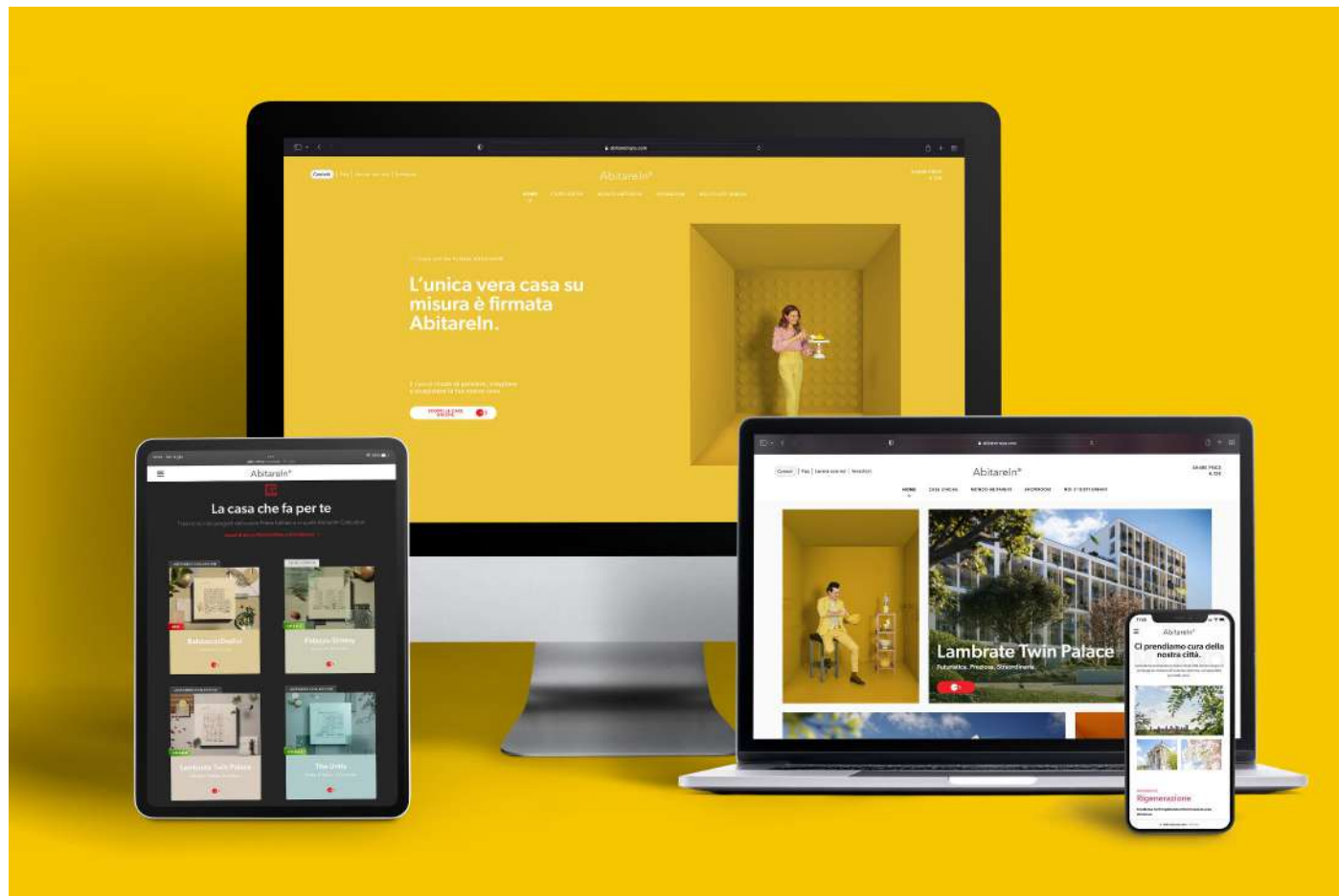
Ultimo innovativo progetto è la piattaforma di e-commerce, di proprietà di AbitareIn, per la vendita online delle case in costruzione. Grazie a questa nuova piattaforma, la Società è in grado di offrire ai propri clienti un'esperienza di acquisto estremamente immersiva e completa, grazie alle soluzioni tecnologiche innovative: l'intelligenza artificiale di un assistente virtuale disponibile 24 ore

ogni giorno, un configuratore online degli appartamenti (come avviene ad esempio per il settore automotive, la possibilità di visitare virtualmente gli showroom attraverso gli strumenti di realtà virtuale, la possibilità di effettuare appuntamenti in videoconferenza, nonché la digitalizzazione di tutti i passaggi documentali e contrattuali.

Grazie al suo modello di business unico per il panorama italiano, AbitareIn ha raccolto il sostegno di importanti e prestigiosi operatori nazionali ed internazionali, sia del settore immobiliare che del panorama finanziario, che sono entrati a far parte della compagine sociale ed hanno accompagnato la Società nel suo percorso di crescita. La struttura "compartimentata" del Gruppo, unitamente alle modalità di commercializzazione dei progetti (prima si vende, poi si costruisce) assicurano l'autofinanziabilità dei progetti e la solidità patrimoniale della Società.



La prima piattaforma integrata di e-commerce per gli immobili residenziali di nuova costruzione



L'incontro tra le due visioni dei fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, ha portato alla nascita di AbitareIn S.p.A. e ad un vero e proprio sconvolgimento del paradigma dello sviluppo residenziale. I due developer, consapevoli dell'importanza di modificare radicalmente le dinamiche tipiche del settore immobiliare, sono stati in grado di far approdare nel residenziale i processi di innovazione, informatizzazione e industrializzazione tipici di altri settori.

Questa rivoluzione, cominciata fin dal 2015 quando le attività di ricerca e sviluppo erano già centrali, è stata velocizzata, conseguentemente alla pandemia Covid-19, portando al lancio della piattaforma di vendita online dedicata ad una prima iniziativa immobiliare e volta a permettere agli utenti finali di visitare virtualmente gli appartamenti e acquistare la casa, oltrepassando i confini del fisico.

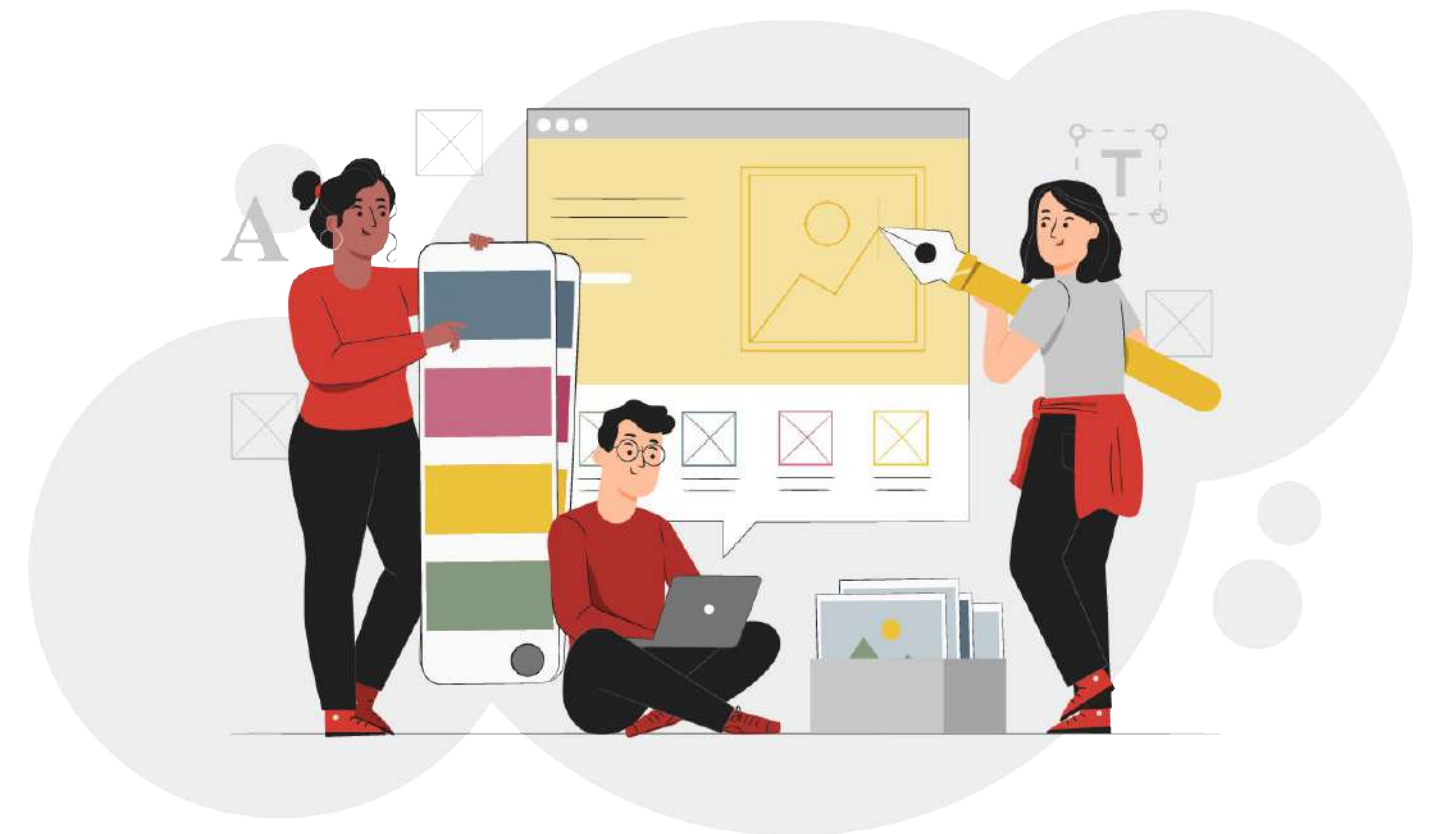
Raggiunto questo obiettivo, in seguito ai costanti ed ingenti investimenti nella ricerca, nel 2022 è stata lanciata l'innovativa Piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, la prima vera soluzione tecnologica al mondo, per grado di dettaglio, User Experience e integrazione a tutto tondo con i processi aziendali, finalizzata alla vendita di case on-line.

In collaborazione con TECMA Solutions, una Tech Company specializzata nella Digital Transformation per il settore Real Estate, abbiamo sviluppato un nuovo modello di business: uno showroom digitale con tutti in

nostri nuovi progetti promossi. L'iniziativa nasce dalla volontà di rispondere alle nuove esigenze degli utenti finali che sono sempre più orientati a soluzioni di acquisto on-line e di personalizzazione degli ambienti.

Nel 2022 abbiamo quindi presentato la nuova piattaforma che consente agli utenti di vivere un'esperienza d'acquisto a 360 gradi comodamente da casa propria. La tecnologia sviluppata permette di visualizzare tutte le iniziative immobiliari di AbitareIn in un unico ambiente web, selezionare le differenti soluzioni abitative e personalizzarle, effettuare un preventivo, prenotare un appuntamento presso lo Showroom fisico (anch'esso rinnovato ed arricchito di tecnologie digitali hardware e software) oppure direttamente in video, ed acquistare online.

Il progetto, a cui hanno lavorato per oltre due anni AbitareIn e Tecma, porta il settore dello sviluppo residenziale ad essere multicanale, ed è figlio di una partnership che deriva dalla condivisione del valore riconosciuto all'innovazione come motore di trasformazione.



Homizy built to share

Homizy è la nuova linea di business del Gruppo che svilupperà a Milano immobili destinati alla locazione, nella forma del CO-LIVING.

Homizy rappresenta la declinazione in campo residenziale della sharing economy: condivisione di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità, mediante un uso pervasivo della tecnologia, garantendo migliore efficienza di gestione e ottimizzazione delle risorse.

Mission

Trasformare “l’abitare” in UN’ESPERIENZA DI CONDIVISIONE favorendo le connessioni tra le persone.

“FAR SENTIRE A CASA” tutti coloro che hanno intrapreso un percorso personale e professionale di crescita a Milano

Target

Si rivolge principalmente è la categoria dei cd. “young professional”: giovani tra i 18 e i 35 anni che avviano un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine, o che sono comunque alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia.

Categoria che più di tutte sta sperimentando le caratteristiche di un nuovo mondo del lavoro, più fluido e in costante evoluzione, che richiede maggiore adattabilità e si sposa quindi con soluzioni abitative più dinamiche, integrate con i principali servizi accessori, e che promuovano coesione, socialità e relazioni interpersonali. Lo young professional è alla sua prima ricerca di una casa e sceglie la soluzione del co-living non tanto per ragioni economiche quanto per una consapevole ricerca di maggiori servizi più adatti alle proprie esigenze, è un utente che ancora non intende “fare il passo” di acquisto della casa

Il prodotto Homizy

Il prodotto di Homizy, cd. “build to share”, sarà costituito da complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente per il servizio del co-living, garantendo efficienza nella gestione e manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione. È un prodotto esclusivamente residenziale, non rientrerà né nella categoria degli studentati né dei residence (tipologie troppo specifiche e vincolanti, oltreché già maggiormente presenti sul mercato). L’ingresso del Gruppo AbitareIn nel mercato degli affitti consentirà di sfruttare al massimo le competenze maturate negli anni: i nuovi edifici, infatti, verranno costruiti principalmente mediante il recupero e/o la demolizione e ricostruzione di immobili esistenti – in pieno spirito di rigenerazione urbana – e saranno composti di grandi appartamenti con diverse camere da letto, in parte con bagno privato e in parte con bagno in condivisione, zone living e cucina in condivisione. I progetti prevedranno anche, in percentuale minore, la realizzazione di bilocali (cd. “Studio”) e numerosi spazi comuni adibiti a diverse attività, come co-working, bike lab, lavanderie, svago. Tutti gli immobili di Homizy saranno caratterizzati da un “doppio livello” di condivisione: il primo, interno a ciascun appartamento, mediante la condivisione degli spazi comuni (cucina e living) e della connettività. Il secondo, a livello di ciascun building, che sarà dotato di tutti i principali servizi per il supporto operativo e l’incentivazione delle relazioni.



Homizy business model

How we can do it

➤ Smart Co-Living

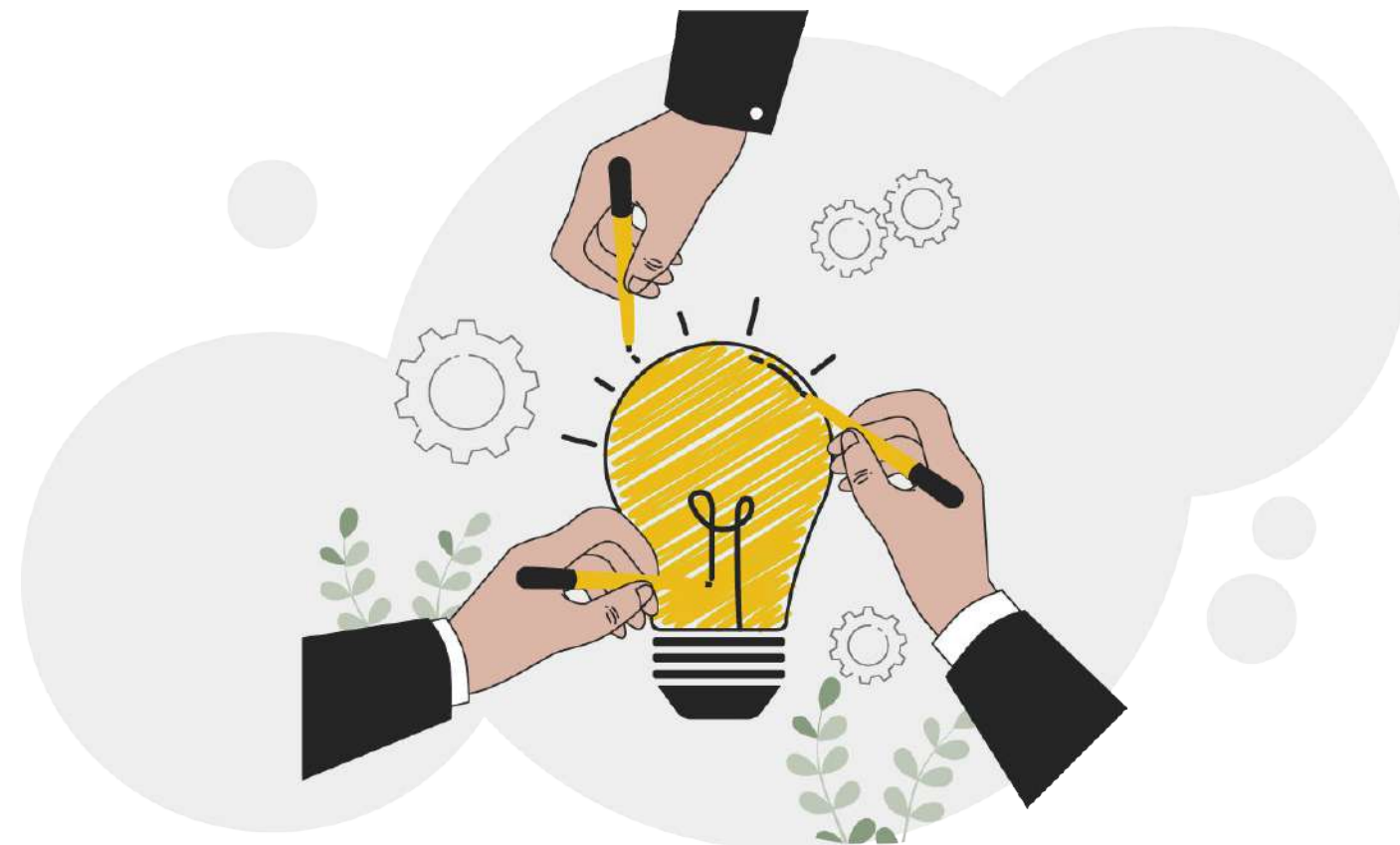
Complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente per il servizio di co-living, garantendo efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

➤ Prodotto unico e innovativo

Per soddisfare una nuova tipologia di domanda, anticipando i tempi del mercato e con l'obiettivo di raggiungere in breve tempo una posizione di LEADERSHIP.

➤ Know how Abitare In

Sfruttando le economie di scala e il know how di abitare in presentiamo a milano un prodotto nella fascia di prezzo 550-900 € a camera con soluzione "all inclusive".



Homizy concept





Abitare In Maggiolina **RISERVATA. LEGGERA. RICERCATA.**

Abitare In Maggiolina è il secondo progetto realizzato da AbitareIn, ultimato e consegnato a partire dal 2020. 125 appartamenti distribuiti nei due edifici, Sky Tower e Maggiolina Gardens, sorti dalla completa rigenerazione di un'area abbandonata e degradata, dove un tempo sorgeva la sede del quotidiano Il Giorno.

Abitare In Maggiolina è un progetto nel quale architettura e natura dialogano e si fondono, regalando uno scenario inedito, unico nel cuore del quartiere Maggiolina, conosciuto per i suoi affascinanti scorci naturali sulla Martesana e per i suoi frutteti e ville padronali.

L'icona del progetto è l'insieme di piani sospesi, bianchi, di un'evidente chiarezza formale, che si susseguono in altezza e lasciano libero e flessibile lo spazio tra di essi. Ogni terrazza diventa sostegno per la Natura. Un'alternanza ponderata di parapetti pensili, colorano di verde questi angoli privati esterni, convertendoli in veri e propri giardini in quota, attrazioni irresistibili, angoli paradisiaci da dove godere dello skyline di Milano.

Anche i materiali selezionati per i rivestimenti esterni ed interni ricalcano nell'estetica l'effetto e la forma della natura. Tutte le parti vetrate, dalle generose aperture ai parapetti, concorrono ad alleggerire i volumi degli edifici costitutivi, la Sky Tower e il Maggiolina Gardens e rendendoli leggeri, contemporanei.

A connettere la residenza alla città, un grandissimo parco che regala un'esperienza totalmente immersiva: aree a prato raso, superfici pavimentate, ambienti dove la varietà di arbusti compone la scenografia.



Milano City Village **DINAMICA. POLIEDRICA. ARMONIOSA.**

L'ex area industriale di via Tacito rappresentava perfettamente il concetto di vuoto urbano, oggi finalmente protagonista di una completa rinascita con il progetto Milano City Village.

Il concept progettuale trae origine dalla piazza come elemento accentratore, come catalizzatore di socialità e acceleratore di relazioni, un'entità posta al centro, non solo metaforico ma anche progettuale, del complesso edificato.

In continuità con lo stile tipicamente milanese delle corti interne, anche Milano City Village ha il suo spazio interno, in cui ritrovare la propria dimensione umana.

Una corte che è piazza, un luogo di incontri, di passaggio ma anche di riposo, in cui riscoprire il senso di comunione con sé stessi e con la collettività.

In Milano City Village il mosaico della facciata è composto da logge ampie e profonde, in alcuni punti aggettanti come deliziosi terrazzi sospesi. Un gioco di pieni e vuoti anima le facciate e costruisce un nuovo paesaggio architettonico: uno scenario urbano che prima non c'era, laddove è necessario ricucire lo strappo tra la città storica consolidata e quella in espansione.





Trilogy Towers

PREZIOSA. SOFFISTICATA. PACIFICA.

Un complesso residenziale costituito da tre edifici a torre dai nomi suggestivi: Gold, Diamond e Platinum.

Trilogy Towers restituisce alla collettività un prezioso frammento di città nella forma di un nuovo polo attrattivo che, con le sue caratteristiche architettoniche e compositive, conferisce rinnovata vitalità al contesto in cui è inserito.

Il progetto insiste su via Gallarate, situata nel quadrante nord-ovest di Milano noto per essere un quartiere sperimentale fin dai primi anni del Novecento.

Sede un tempo di importanti comparti industriali, la zona si presenta oggi ricca di opportunità per progetti di rigenerazione urbana.

Non a caso l'area si trova in asse con i progetti di City Life - Tre Torri e Portello, due tra i maggiori interventi urbanistici che hanno recentemente trasformato il volto della città di Milano.

Trilogy Towers si distingue per la cura riservata al disegno delle facciate, finemente cesellate come da sapienti mani orafe. Raffi nati dettagli metallici rendono le superfici preziose e cangianti. Come un gioiello.

Giochi di pieni e vuoti, accostamenti di materiali differenti, diverse profondità tra le parti conferiscono ritmo e dinamicità alla facciata.



Palazzo Naviglio

CONTEMPORANEA. ELEGANTE. INNOVATIVA.

È con un nuovo approccio alla progettazione residenziale che Palazzo Naviglio si affaccia al panorama milanese, introducendo, nello storico quartiere Giambellino, un edificio a bassissimo impatto ambientale che promuove la sostenibilità come stile di vita in tutte le sue più ampie sfumature.

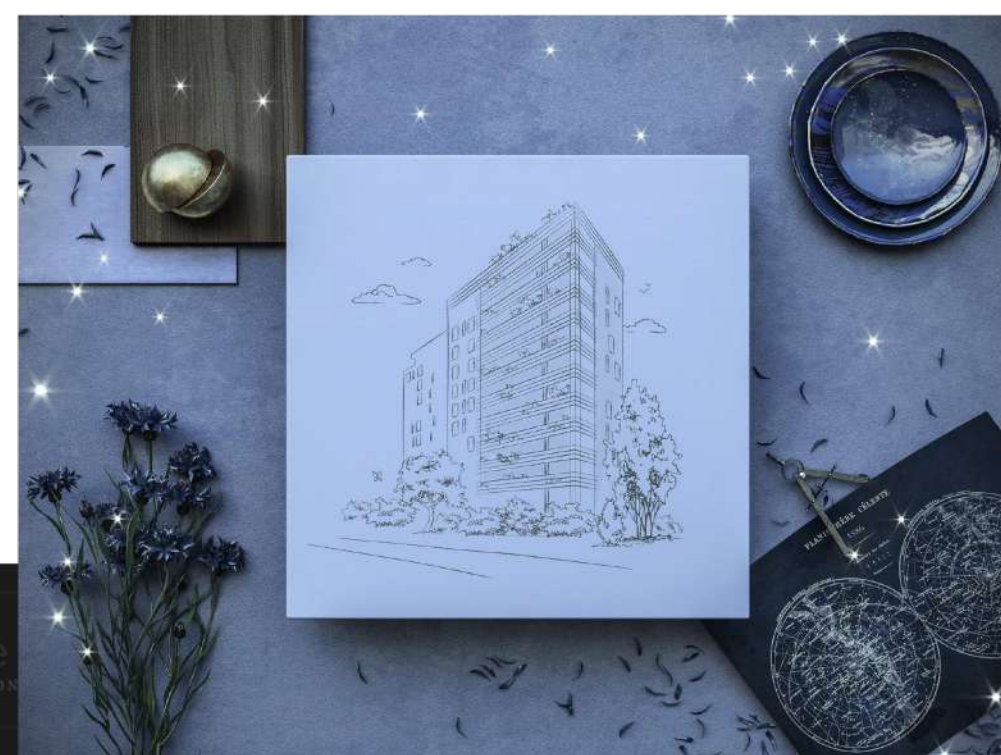
Un edificio contemporaneo, costituito da due volumi sfalsati, con ampie logge rivolte verso la città e verso il Naviglio. Leggere doghe in bambù e lamelle metalliche ritmano la facciata, disegnando profili sinuosi come rami.

Aria, acqua, luce, legno, verde: la palette, dai toni pastello, richiama gli elementi naturali e racconta di una profonda e intima relazione uomo-natura, che si esplica nell'armonia e nel benessere reciproco.

I rivestimenti in essenza di bambù donano atmosfere naturalmente calde e avvolgenti, proponendo un materiale ad impatto ecologico totalmente neutro.

Dalla Natura per la Natura.

Altissima tecnologia, bassissime emissioni: dall'intonaco che purifica l'aria, catturandone gli agenti inquinanti, al sistema di raccolta dell'acqua piovana e di gestione dei rifiuti organici, espressione di una profonda *green philosophy*.



105

Savona 105 FRESCA. PRESTIGIOSA. AFFASCINANTE.

Savona 105 (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/savona-105/>) dimostra ancora una volta l'attitudine di AbitareIn nell'individuare aree di intervento strategiche per Milano. Dopo Palazzo Naviglio al Giambellino, AbitareIn si sposta poco più in là, in una delle zone con il più alto tasso di fermento culturale: Tortona. Con un progetto che vuole essere un omaggio al frizzante processo di "rigenerazione creativa": un processo che dona vita nuova a una materia dismessa e abbandonata attraverso la cultura, l'arte, il design.

Immerso in un parco che alterna stanze verdi a superfici pavimentate, il piano terra dell'edificio ospita molteplici funzioni, ispirate sia dall'hotellerie che dalla smart city: i primi perché ciascun residente si possa sentire gradito ospite ogni giorno, i secondi per facilitare l'organizzazione delle attività quotidiane.

I servizi interni permettono un'efficiente ottimizzazione delle giornate per avere maggior tempo libero da dedicare alle proprie passioni.

Un modo per raggiungere una migliore qualità della vita.

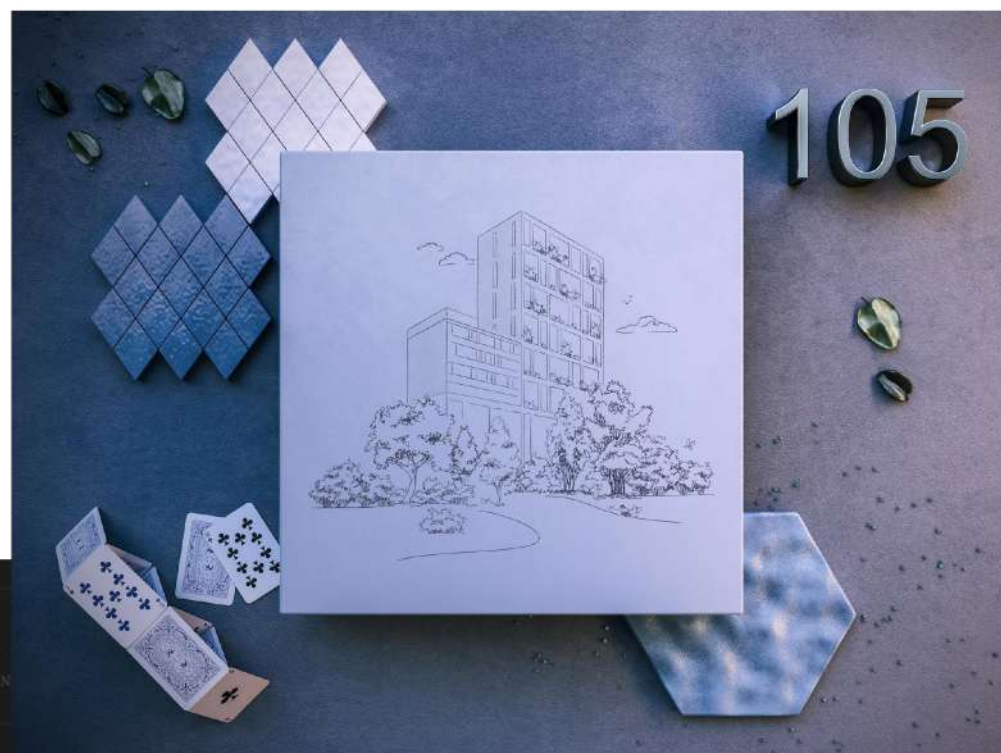


Olimpia Garden INTIMA. GREEN. AVVOLGENTE.

Con un parco verde privato, a pochi passi dalla fermata della metropolitana, Olimpia Garden è la nuova residenza del Gruppo AbitareIn, composta di 138 appartamenti distribuiti su tre edifici (di cui due già realizzati), con un ampio giardino interno e diversi spazi comuni.

Il complesso è composto da diverse tipologie di appartamento, tutte consegnate "chiavi in mano" includendo soluzioni di arredo studiate appositamente dagli Interior Designer di AbitareIn per offrire un prodotto efficiente e di stile.

Il progetto sorge all'interno di un contesto urbano fortemente interessato da processi di sviluppo e riqualificazione, a cavallo della direttrice che collega il Villaggio Olimpico che sarà realizzato in occasione delle Olimpiadi Invernali 2026 e il PalaItalia, la nuova Arena di Milano che sorgerà nel quartiere Santa Giulia.





Porta Naviglio Grande

ENERGICA. IDENTITARIA. TECNOLOGICA.

Porta Naviglio Grande (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/porta-naviglio-grande/>) si inserisce in un'area che a gran voce e da tempo chiede di essere valorizzata, tra piazzale Ohm e le vie Richard e Faraday.

Sarà un progetto identitario, moderno e simbolico che vedrà la realizzazione di due edifici ispirati al design architettonico geometrico e alla ceramica d'autore, per un dialogo continuo con la storia del quartiere, passata e futura.

AbitareIn dà ancora una volta il suo contributo alla città e per creare un ulteriore valore aggiunto per tutti, mantenendo sempre quello stile che la contraddistingue dal resto del mercato. Perché la bellezza, oggi più che mai, è un bisogno di tutti.

Gli appartamenti di Porta Naviglio Grande sono stati concepiti secondo criteri di sostenibilità, funzionalità, comfort e design. Tutti gli appartamenti sono stati studiati per rispettare l'ambiente ed avere un risparmio energetico. La classe energetica A1 è una garanzia del contenimento dei consumi dovuti al riscaldamento e al raffrescamento dei locali interni. Dai pannelli fotovoltaici che convertono la luce in energia elettrica, ai grandi spazi esterni per apprezzare i benefici dell'aria e al magnifico tetto che si trasforma in un giardino pensile dove vedere fiorire un orto urbano. Ma non solo, il progetto ospita diversi servizi (Smart Work – Bike Lab – Delivery Room) che semplificano le giornate, incontrando le varie esigenze quotidiane.



The Units

PRATICA. DINAMICA. CONFORTEVOLE.

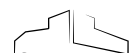
The Units è un complesso residenziale che si affaccia su Piazzale Accursio, zona milanese caratterizzata da dinamicità, freschezza e innovazione. La prossimità di Piazza Portello e City Life offre numerose possibilità di divertimento, punti d'interesse e ristoro. L'area è infatti ricca di architetture contemporanee, negozi e sculture da scoprire proprio come un museo a cielo aperto.

Ogni appartamento è dotato di uno spazio privato esterno per godere dell'aria aperta ed essere a contatto con la natura, pur rimanendo nel proprio spazio domestico. Inoltre, si può godere di una vista esclusiva dal Rooftop Garden panoramico che offre momenti di relax circondati da vasche verdi con essenze arboree e arbusti.

Questa dimensione naturale dialoga in armonia con materiali innovativi e high tech. L'effetto combinato di pietra e legno della struttura si accompagna all'acciaio e al vetro del corpo scale in una composizione che permette un alternarsi di sfumature calde e naturali con trasparenze e gusto high tech, fornendo agli esclusivi 12 appartamenti un aspetto unico, connubio tra tradizione e innovazione.

Le esigenze quotidiane dei residenti verranno soddisfatte dagli interni progettati per il massimo confort e grazie a sistemi smart che aiutano a gestire spese, tempi e funzionamento dell'abitazione. La domotica rivoluzionaria Smart *LivingNow* by Bticino permette di controllare consumi e costi; il materiale Twix è costituito da legni duri rigenerati, dunque a impatto zero sulla deforestazione; il sistema di Ventilazione Meccanica Controllata tra i molti vantaggi assicura anche il ricambio d'aria ed il filtraggio di batteri e polveri.





Lambrate Twin Palace FUTURISTICA. PREZIOSA. STRAORDINARIA.

Con una superficie verde di 3.613 metri quadrati e 93 appartamenti totali Lambrate Twin Palace (<https://lambratetwinpalace.com/>) dà spazio alla rigenerazione creativa all'interno del contesto urbano di Ventura Lambrate. Comprende due edifici, Oro, che si affaccia su via Sbodio, e Ambra, che si affaccia su via Massimiano. La scelta dell'esposizione è data anche dalla ricerca di equilibrio con la natura: si può usufruire al meglio della luce naturale e le facciate maggiormente esposte presentano parapetti e brise-soleil che creano un filtro confortevole ed elegante aumentando ombra e privacy.

Lo spazio d'accoglienza vedrà la presenza di un omaggio all'artista Giampaolo Talani, affezionato ai temi del viaggio, del movimento e del sogno. Tutti gli appartamenti presentano un ambiente esterno, ma riservato, per godere dell'aria aperta e di un panorama unico. La classe energetica A1 e superiore è ottenuta grazie all'utilizzo di soluzioni tecniche ed impiantistiche rispettose dell'ambiente: il calore del Sole viene infatti assorbito e convertito in energia elettrica pulita. L'intento è avvicinare l'uomo non solo alla natura, ma anche all'arte e alla bellezza.

Oltre che di arte, si parla anche di community: il progetto presenta una corte porticata che fa da cornice ad un'oasi verde, opportunamente attrezzata, con piante aromatiche ed alberi a mezzo fusto che offre uno scenario naturale perfetto per momenti di relax.

In un'area caratterizzata dalla copresenza da un lato di luoghi storici e dall'altro di spazi innovativi e votati alla rigenerazione urbana, AbitareIn si prefigge l'obiettivo di valorizzare questa dualità, sfruttando le possibilità offerte dal presente e guardando alle opportunità future.



Palazzo Sintesy ESSENZIALE. UNICA. TUA.

Palazzo Sintesy (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/palazzo-sintesy/>) è il nuovo progetto della serie PRIME EDITION by AbitareIn che sorge a Milano Lambrate, una zona interessata da un'incredibile trasformazione urbana grazie ad innovativi progetti di riqualificazione incentrati sul creare e preservare aree verdi e spazi destinati alla socializzazione. Il quartiere vanta il Parco Lambro così denominato perché proprio qui si trovava la Innocenti, produttrice della famosa Lambretta. L'area è ricca di stimoli sia a livello ambientale sia culturale grazie alla vicinanza a City Life, zona dove regna l'innovazione, e ad Ortica, quartiere storico che racconta Milano attraverso grandi murali.

L'unione delle forme semplici e marcate del concept con i colori tenui e puri della facciata permette alla struttura di inserirsi armoniosamente nel contesto circostante. L'intonaco bianco si trova in perfetto contrasto con il rivestimento del basamento in Ceppo di Grè, tipicamente milanese.

Gli appartamenti al piano terra godono di giardino privato per momenti di relax. I balconi lasciano che la luce naturale entri ed avvolga gli ambienti donando un'atmosfera calda ed unica. A completare la struttura vi è anche un giardino condominiale. Gli interni sono caratterizzati da uno stile tutto italiano: qui il senso estetico e il vivere quotidiano sono in perfetta sintonia.

Il progetto è stato pensato anche con la volontà di preservare i beni naturali, di fatti, vi sono spazi dedicati alla raccolta dell'acqua meteorica, la classe energetica A1 che permette il contenimento dei costi e un impianto ad aria integrato che regola riscaldamento e raffrescamento al fine di avere sempre una temperatura ottimale. A questa serie di dispositivi si aggiunge il servizio di videosorveglianza e antintrusione.

È un progetto in cui bellezza, sicurezza, comodità e sostenibilità coesistono.



BD

BalduccioDodici

PRESTIGIOSA. LUCENTE. INIMITABILE.

Il nuovo progetto di AbitareIn, BalduccioDodici (<https://abitareinspa.com/it/caseuniche/balducciododici/>), è sito in via Balduccio da Pisa 12 angolo via Orobia e si inserisce nel contesto circostante armoniosamente grazie struttura della facciata composta da tensioni verticali che creano un gioco di pieni e vuoti offrendo un contatto costante con l'aria aperta. I colori più tradizionali quali bianco e grigio e la tonalità sabbia donano eleganza all'intero complesso.

Le eleganti logge che affacciano sullo skyline milanese sono accoglienti e pensate per diventare uno spazio in grado di unire città e natura. Vi è, inoltre, un'oasi condominiale privata, per poter assaporare i profumi del verde in tutte le sue sfumature di colori e riposarsi, un angolo dedicato ai momenti di relax e socializzazione. Inoltre, grazie ai servizi di bike lab, delivery room e una sala polifunzionale la routine sarà facilitata, permettendo di viverla in tranquillità.

Gli appartamenti sono stati studiati nei minimi dettagli per permettere una quotidianità all'insegna della luce naturale, del comfort e della sicurezza. Difatti, ai materiali di elevata qualità si aggiungono le tecnologie all'avanguardia che consentono il controllo e contenimento dei consumi grazie alla Ventilazione Meccanica Controllata, la classe energetica A1 deriva da soluzioni tecniche ed impiantistiche attente al rispetto dell'ambiente e le telecamere in alta definizione sono una garanzia grazie al sistema di videosorveglianza ed antintrusione.

Il progetto è parte di una delle zone più vivaci e innovative della città: il quartiere Fondazione Prada, adiacente a Porta Romana, altra zona iconica di Milano. Un'area ricca di punti d'interesse culturale, artistico ed anche commerciale, ben servita a livello di mezzi di trasporto pubblico e a quattro passi dal centro. Un quartiere eclettico caratterizzato da un susseguirsi di edifici di epoche storiche differenti ed una convivenza di spiriti: più tranquillo tipico della zona residenziale ed energetico che deriva dagli spazi dedicati alla moda e alla vita mondana.

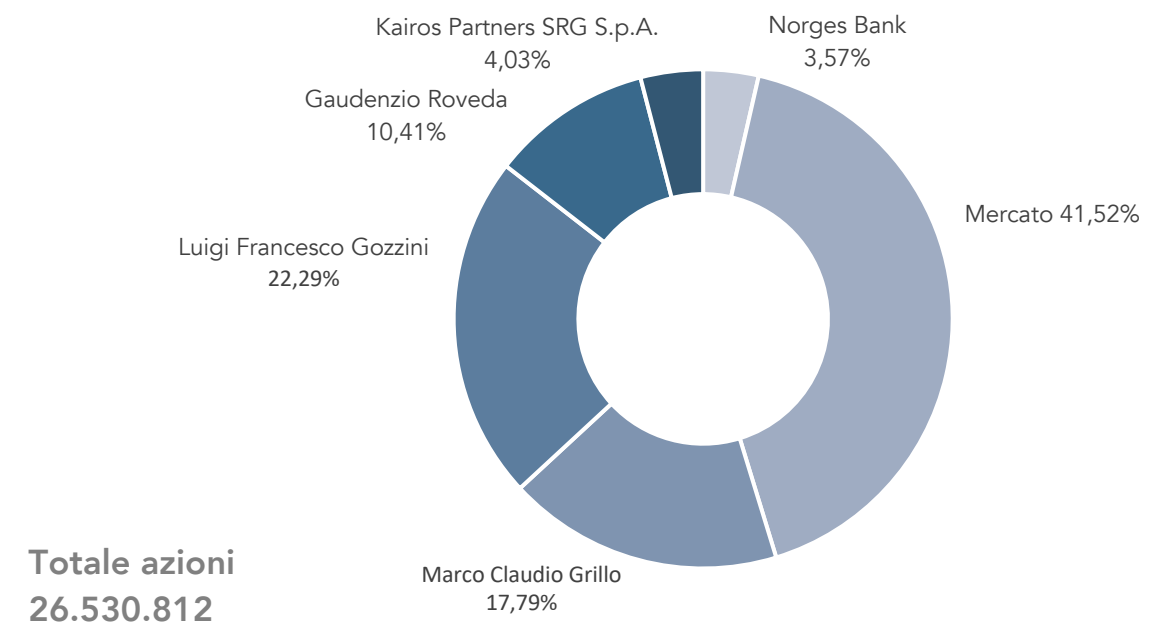


Relazione sulla Gestione

AL 30 SETTEMBRE 2022

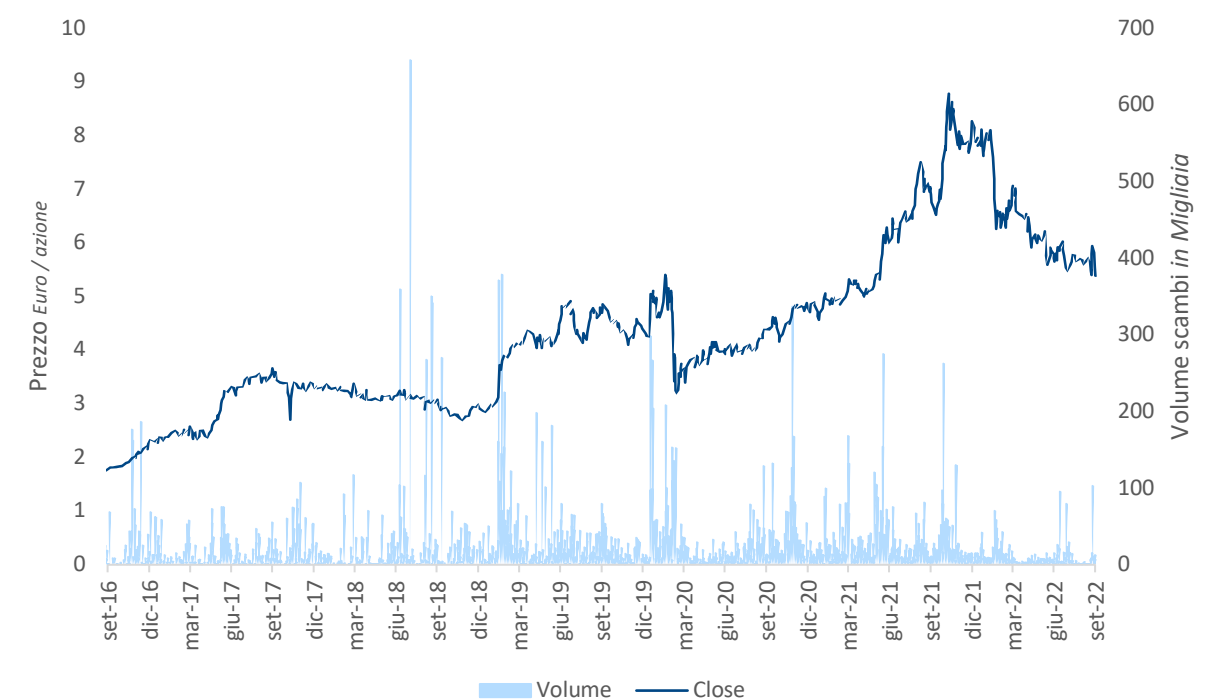
L'azionariato

Al 13 dicembre 2022 secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di Abitare In S.p.A. è la seguente:



Il titolo

Abitare In S.p.A. è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario segmento Star. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo e i volumi scambiati dal 1° ottobre 2021 al 30 settembre 2022.



Andamento gestionale del Gruppo

nell'esercizio che chiude al 30 settembre 2022

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione valori in unità di Euro	30.09.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.09.2021	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	20.649.915	16,90%	50.436.019	40,41%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	79.765.416	65,29%	20.653.707	16,55%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	16.866.000	13,80%	49.698.315	39,82%
Altri ricavi	4.895.857	4,01%	4.029.629	3,23%
Totale gestione caratteristica	122.177.188	100,00%	124.817.670	100,00%
Costi di produzione	101.663.410	83,21%	102.527.755	82,14%
VALORE AGGIUNTO	20.513.778	16,79%	22.289.915	17,86%
Costo del lavoro	2.440.315	2,00%	2.108.140	1,69%
Altri costi operativi	1.942.441	1,59%	1.882.118	1,51%
Ebitda	16.131.022	13,20%	18.299.657	14,66%
Ebitda adjusted (1)	23.464.816	19,21%	21.226.614	17,01%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.746.732	1,43%	1.436.023	1,15%
Ebit	14.384.290	11,77%	16.863.634	13,51%
Ebit adjusted (1)	21.718.084	17,78%	19.790.591	15,86%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(3.148.612)	(2,58%)	(160.745)	(0,13%)
Ebt	11.235.678	9,20%	16.702.889	13,38%
Ebt adjusted (2)	24.446.040	20,01%	19.629.846	15,73%
Imposte sul reddito	(3.319.440)	(2,72%)	(4.540.687)	(3,64%)
Utile (perdita) dell'esercizio	7.916.238	6,48%	12.162.202	9,74%

1 Nell'esercizio al 30 settembre 2022, rettificato in aumento dei costi (pari a Euro 1.734 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant e in aumento dei costi incrementativi dei costi di costruzione sui cantieri di prossima costruzione. Nell'esercizio al 30 settembre 2021, rettificato in aumento dei costi (pari a Euro 547 migliaia) derivanti dal processo di translisting della azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR e dei costi figurativi (pari a Euro 2.379 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant.

2 Nell'esercizio al 30 settembre 2022, rettificato in aumento dei costi (pari a Euro 1.734 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant e in aumento dei costi incrementativi dei costi di costruzione sui cantieri di prossima costruzione ed in aumento del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy S.p.A. Nell'esercizio al 30 settembre 2021, rettificato in aumento dei costi (pari a Euro 547 migliaia) derivanti dal processo di translisting della azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR e dei costi figurativi (pari a Euro 2.379 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant.

L'esercizio chiuso al 30 settembre 2022 ha registrato RICAVI CONSOLIDATI pari a € 122,2 mln, derivanti da:

- (i) ricavi da vendite per € 20,6 mln (50,4 mln al 30.09.2021), derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate ai clienti nel corso dell'esercizio;
- (ii) variazione rimanenze per avanzamento lavori delle iniziative immobiliari, per un ammontare pari a € 79,7 mln, al netto dallo scarico di magazzino legato alla conclusione dei lavori e alle conseguenti consegne ai clienti dei progetti ultimati.
L'avanzamento della produzione è pari a € 96,6 mln (€ 48,3 al 30.09.2021). Ultimati i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village (primo edificio) e Palazzo Naviglio. Prosecuzione dei lavori sui cantieri di Trilogy Towers e Porta Naviglio Grande, e le opere propedeutiche alla costruzione di Lambrate Twin Palace, BalduccioDodici, Savona105, Cadolini ex-Plasmon e NoLo;
- (iii) variazione delle rimanenze per acquisto di nuove aree, per un importo pari a € 16,9 mln (€ 49,7 mln al 30.09.2021);
- (iv) altri ricavi concernenti la gestione caratteristica per € 4,9 mln (€ 4 mln al 30.09.2021) derivanti principalmente dalle attività svolte dalle controllate di Homizy S.p.A.

L'EBT ADJ CONSOLIDATO è pari a € 11,2 mln (€ 16,7 mln al 30.09.2021), influenzato delle seguenti partite:

- Rettifica in diminuzione di € 5,6 mln, già interamente recepita con l'approvazione dei dati del primo trimestre, dovuta all'incremento dei costi di costruzione sui cantieri di prossima consegna, a seguito della definizione degli accordi con le imprese appaltatrici di tali cantieri volti a sostenere la filiera produttiva e garantire ai clienti la consegna di un prodotto di qualità senza ulteriori slittamenti nelle tempistiche.
A tale proposito, si rammenta che la marginalità complessiva è influenzata dall'incremento dei costi di costruzione verificatosi nel corso dell'ultimo anno, che, sui 5 progetti commercializzati prima del verificarsi di tale incremento, ammonta complessivamente a circa € 21 mln. Su tali 5 progetti, non era previsto l'inserimento della cd. "clausola di adeguamento prezzo", che consente di modificare il prezzo di vendita degli appartamenti già oggetto di contratto preliminare sulla base dell'indice dei costi di costruzione rilasciato da ISTAT, introdotta, invece, in tutte le commercializzazioni successive.
- € 1,7 mln di costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management.

L'EBT consolidato non include inoltre € 5,9 mln del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy, contabilizzati direttamente a patrimonio netto, senza transitare da conto economico (è stato infatti previsto un diverso trattamento contabile della posta rispetto a quanto comunicato con l'approvazione del rendiconto intermedio al 31 dicembre 2021 ove comunque era stato espressamente specificato). Il diverso metodo di contabilizzazione non influenza il patrimonio netto del gruppo.

Pertanto, l'EBT ADJ CONSOLIDATO, comprensivo del suddetto provento e al netto delle partite in diminuzione di cui sopra, è pari a € 24,4 mln.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

I valori sono espressi in unità di Euro.

Impieghi	30.09.2022	30.09.2021
Immobilizzazioni immateriali	1.829.560	1.673.958
Immobilizzazioni materiali	12.095.616	8.980.198
Immobilizzazioni finanziarie	310.968	-
Partecipazioni in altre imprese	4.715.514	4.370.694
Altre attività non correnti	2.381.742	1.172.151
Altre attività correnti	24.795.525	18.343.212
Magazzino	305.379.872	209.663.389
Altre passività correnti e non correnti	(139.314.565)	(96.267.664)
CAPITALE INVESTITO NETTO	212.194.232	147.935.938
Disponibilità liquide	(32.365.487)	(13.778.285)
Debiti finanziari correnti	17.915.573	16.710.663
Debiti finanziari non correnti	130.636.766	72.167.050
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	116.186.852	75.099.428
Capitale sociale	132.654	129.677
Riserve e utili (perdite) a nuovo	87.982.307	60.515.075
Utile (perdita) d'esercizio	7.892.419	12.191.758
PATRIMONIO NETTO	96.007.380	72.836.510
FONTI DI FINANZIAMENTO	212.194.232	147.935.938

Indebitamento finanziario

Indebitamento finanziario			
	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	32.365.487	13.778.285	18.587.202
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	32.365.487	13.778.285	18.587.202
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	17.915.573	16.710.663	1.204.910
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	17.915.573	16.710.663	1.204.910
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(14.449.914)	2.932.378	(17.382.292)
I. Debito finanziario non corrente	130.636.766	72.167.050	58.469.716
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	130.636.766	72.167.050	58.469.716
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	116.186.852	75.099.428	41.087.424

L'indebitamento finanziario al 30 settembre 2022 è pari a € 116,2 mln rispetto a € 75,1 mln al 30 settembre 2021. La variazione è influenzata positivamente dagli incassi derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate nel corso del periodo di riferimento (al netto delle caparre e acconti incassati negli esercizi precedenti), pari a € 12,7 mln, dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati nonché alla caparra inerente al preliminare di vendita di Milano Progetti, per un ammontare complessivo pari a € 26,3 mln e dagli aumenti di capitale di Abitare In S.p.A. e della controllata Homizy S.p.A. per un valore pari a Euro 13,2 mln (al netto dei costi sostenuti ai fini dell'aumento di capitale). L'indebitamento è inoltre influenzato in aumento dall'avanzamento dei cantieri, con investimenti complessivi di € 77,5 mln, e dagli acquisti di nuove aree per € 15,8 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedente).

Composizione debiti finanziari verso banche

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Entro un anno	Oltre un anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	178	978	1.062	2.218
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	116	638	698	1.452
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	13	5.852	-	5.865
Mutuo fondiario	Abitare In Development 5 S.r.l.	30	4.155	-	4.185
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	454	115	-	569
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.292	2.616	-	3.908
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	4.487	-	-	4.487
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.004	-	-	5.004
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	4	1.400	-	1.404
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	14	2.595	-	2.609
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	500	2.505	-	3.005
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	615	2.383	-	2.998
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	60	5.250	4.795	10.105
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	220	1.764	-	1.984
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	-	466	2.825	3.291
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	2.816	21.997	8.848	33.661
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	215	10.239	-	10.454
Mutuo chirografario	Mivivi S.r.l.	15	4.953	-	4.968
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	138	978	1.371	2.487
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	468	4.613	6.775	11.856
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	-	3.051	-	3.051
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	70	6.819	3.954	10.842
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	17	151	327	494
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	964	9.942	1.030	11.936
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	27	4.938	-	4.965
TOTALE		17.716	98.400	31.685	147.801

Si segnala che i mutui fondiari concessi dagli istituti di credito ammontano complessivamente a Euro 215 milioni, di cui utilizzati Euro 101 milioni.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 382 migliaia, dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 59 migliaia, dal debito finanziario relativo al diritto d'uso pluriennale dell'immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 100 migliaia e dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito a uffici sito in viale Umbria n.32 per un importo pari a Euro 171 migliaia.

Indici

INDICI DI STRUTTURA	30.09.2022	30.09.2021
Quoziente primario di struttura		
PN / IMMOBILIZZAZIONI	4,32	4,44
Quoziente secondario di struttura		
PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	14,75	13,32

INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	30.09.2022	30.09.2021
Leverage		
CAPITALE INVESTITO / PN	4,17	3,25
Elasticità degli impieghi		
ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO	94,44%	93,68%
Quoziente di indebitamento complessivo		
MEZZI DI TERZI / PN	3,13	2,54

INDICI DI REDDITIVITA'	30.09.2022	30.09.2021
ROD		
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	2,35%	2,63%
ROD*		
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,86 %	1,90%
ROS		
RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	11,77%	13,51%
ROI		
RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	3,75%	6,53%
ROE		
RISULTATO ESERCIZIO / PN	8,25%	16,82%

*Al netto delle commissioni

Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui il Gruppo è esposto

Nell'esercizio delle attività, il Gruppo è esposto a rischi e incertezze derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale e specifico del proprio settore, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Rischi correlati alla diffusione dell'epidemia da Covid-19

Il persistere dell'epidemia legata alla diffusione della sindrome respiratoria SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19 ha avuto e potrà continuare ad avere un impatto negativo rilevante sull'operatività e sui risultati del Gruppo e dell'intero mercato in cui questo opera. Peraltro, la diffusione del COVID-19 o di altre malattie contagiose è al di fuori del controllo del Gruppo e non vi è pertanto alcuna garanzia che il Gruppo possa in futuro essere in grado di contrastarne gli effetti o l'impatto sulla propria operatività e sui propri risultati. Il Gruppo è stato esposto, nel periodo compreso tra febbraio e maggio 2020, a misure restrittive, come, ad esempio, la chiusura temporanea dei cantieri edili commissionati dal Gruppo, ed è esposto anche nel futuro al rischio derivante dall'adozione da parte delle autorità pubbliche di ulteriori e nuove misure volte a prevenire e/o limitare la diffusione del Coronavirus e dalle conseguenze operative ed economiche derivanti dall'adozione di tali provvedimenti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

A causa della rapida diffusione del Coronavirus, il Governo italiano ha adottato e potrà adottare in futuro misure restrittive volte a contenere l'ulteriore diffusione della pandemia, le più rilevanti delle quali hanno comportato restrizioni e controlli sugli spostamenti delle persone, il divieto di assembramenti e la chiusura di stabilimenti produttivi, uffici, nonché cantieri edili.

L'attuale situazione epidemiologica potrebbe, inoltre, avere gravi effetti economici, patrimoniali e finanziari anche sugli appaltatori individuati da AbitareIn per l'esecuzione delle diverse Iniziative Immobiliari. Qualora gli appaltatori, a causa di situazioni di dissesto economico, non fossero più in grado di rispettare gli impegni, nei termini, condizioni economiche e modalità concordate con Abitare In, ovvero venissero assoggettati a procedure concorsuali o a fallimento, Abitare In si troverebbe nella condizione di doverli sostituire con altri soggetti, in tempi rapidi e conseguenti maggiori tempi e costi nell'ultimazione delle Iniziative Immobiliari in corso.

Alla data della presente relazione non è possibile escludere l'eventualità che si verifichino nuove ondate di contagi da COVID-19 tali da obbligare le autorità governative a imporre nuovamente misure restrittive volte a contenerne l'ulteriore diffusione del virus e, pertanto, non è possibile prevedere gli ulteriori effetti negativi che il protrarsi della pandemia determinerà, non solo sull'attività del Gruppo, ma anche sui mercati finanziari e sulle attività economiche a livello domestico.

Rischi correlati all'evoluzione del conflitto russo-ucraino

L'evoluzione della crisi russo-ucraina potrà avere un impatto negativo sull'operatività e sui risultati del Gruppo, principalmente in ragione dell'incremento dei costi energetici e delle materie prime e delle difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali.

Difatti, l'esercizio 2022 è stato fortemente caratterizzato dal conflitto, che ha comportato conseguenze sia in termini di sanzioni economiche applicate alla Russia, sia in termini di aumento dei prezzi, in particolare sulle filiere energetiche, produttive e logistiche, che hanno avuto ripercussioni anche in termini di incremento dei tassi di interesse e che in generale stanno determinando una situazione economica di significativa incertezza.

Il Gruppo non presenta una esposizione diretta e/o attività commerciali nei confronti dei mercati colpiti dal conflitto e/o di soggetti sanzionati. Può essere invece colpito sia dall'incremento dei costi energetici (e delle materie prime in generale), che vengono costantemente monitorati al fine di minimizzarne gli impatti, che dalle incertezze riguardanti le tempistiche degli approvvigionamenti.

Rischi correlati al business della Società e del Gruppo

I risultati della Società e del Gruppo potrebbero essere negativamente condizionati da eventuali ritardi nella realizzazione dei progetti determinati principalmente dalle tempistiche non sempre certe per il rilascio di autorizzazioni e permessi da parte della Pubblica Amministrazione. Inoltre, in considerazione del fatto che l'esecuzione dei lavori è affidata a imprese terze, i progetti possono essere influenzati da costi non preventivati ed imputabili a fattori esogeni non previsti in uno stadio iniziale dei lavori.

Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo

L'attività del Gruppo è, nel suo complesso, un'attività capital intensive che impone al Gruppo di impegnare nelle fasi iniziali dell'Iniziativa Immobiliare tutte le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo della stessa, e che, eccezion fatta per gli anticipi corrisposti, con i contratti preliminari di acquisto, dai clienti che, in media, rappresentano il 30% del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, porta all'incasso dei corrispettivi residui da parte degli acquirenti, solo alla fine dell'intero processo realizzativo e promozionale dell'Iniziativa Immobiliare.

L'indebitamento finanziario del Gruppo generalmente deriva, quindi, dall'ottenimento di mutui fondiari concessi ratealmente in base allo stato di avanzamento lavori (i quali sono garantiti da ipoteche sugli immobili stessi), dall'incasso delle somme ricevute dai promissari acquirenti a titolo di caparra confirmatoria e anticipo sul prezzo di compravendita (sulla base di quanto previsto dai contratti preliminari di compravendita) e dalle dilazioni di pagamento che vengono negoziate con i fornitori del Gruppo.

Si evidenzia che alcuni degli accordi relativi all'indebitamento finanziario della Società e del Gruppo prevedono, tra l'altro, covenant finanziari, il rispetto di clausole di change of control e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse o alla distribuzione di dividendi da parte delle contraenti (in particolare nei contratti sottoscritti dai Veicoli Operativi).

Alcuni contratti di finanziamento sottoscritti dalla capogruppo o dalle altre società del Gruppo prevedono clausole di Cross-Default Interno secondo le quali in caso di inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, o decadenza dal beneficio del termine, risoluzione o recesso per fatto imputabile esclusivamente al soggetto beneficiario contraente relativamente a qualsiasi contratto di finanziamento stipulato, la banca ha diritto di recedere o di risolvere il contratto di finanziamento.

Il mancato rispetto di una qualsiasi delle disposizioni o restrizioni previste dai contratti di finanziamento del Gruppo potrebbe pertanto comportare un evento di default con conseguente diritto del finanziatore di dichiarare, in relazione alla società finanziata, tutti gli importi concessi in prestito come immediatamente dovuti ed esigibili (unitamente agli interessi maturati e non pagati) e a revocare gli eventuali impegni a

concedere ulteriori crediti, con conseguenti effetti negativi sostanziali sull'attività, la situazione finanziaria e sui risultati delle operazioni o prospettive del Gruppo.

La capacità del Gruppo di far fronte al proprio indebitamento dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, fattori che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili da parte del Gruppo. Qualora tali circostanze dovessero verificarsi, il Gruppo potrebbe trovarsi in futuro nella posizione di non essere in grado di far fronte al proprio indebitamento, né di portare a termine gli investimenti intrapresi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della capogruppo e del Gruppo.

Rischi connessi all'attività del Gruppo

Il Format Abitare In, il quale include la ricerca delle aree edificabili, la verifica, la gestione e l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, la compravendita dell'area, la fase di progettazione degli immobili da realizzarsi, nonché la successiva fase di promozione e vendita delle Unità Abitative, si sviluppa su un arco temporale a medio/lungo termine (non inferiore a 4 anni); in considerazione della configurazione di tale modello di business, è possibile che, alla chiusura dell'esercizio contabile di un determinato anno, nessuno dei veicoli operativi, essendo predisposti secondo i principi contabili nazionali emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), consegua ricavi derivanti dalla cessione di immobili e non ci siano quindi utili distribuibili in favore della capogruppo.

Alla luce di quanto precede, è, quindi, possibile che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione non siano in linea con le tempistiche e gli obiettivi preventivati dalla capogruppo, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili quali, ad esempio, le condizioni generali dell'economia, la variazione dei tassi di interesse, l'andamento dell'inflazione, la normativa fiscale e la liquidità presente sul mercato.

Nell'area dell'euro la crescita del prodotto prosegue a un ritmo moderato ma in graduale consolidamento, grazie alla spinta proveniente dalle componenti interne della domanda. L'incertezza sull'andamento dell'economia mondiale, in parte condizionata dalle tensioni geopolitiche, rappresenta il maggiore fattore di rischio per l'attività economica.

Rischio liquidità

Il rischio di liquidità si riferisce al mancato reperimento di adeguati mezzi finanziari necessari per l'operatività aziendale, nonché per lo sviluppo delle attività operative.

I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità sono da una parte le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari e le condizioni di mercato.

Le risorse finanziarie che il Gruppo ha reperito attraverso la quotazione al mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia/ Mercato Alternativo del Capitale) e successivamente sul mercato Euronext STAR Milan, unitamente a quelle generate dall'attività sociale, soprattutto delle società partecipate, potrebbero non essere in grado di garantire l'esatta esecuzione delle operazioni sociali e l'effettuazione degli investimenti previsti.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

Il Gruppo opera principalmente in un settore in cui il rischio di credito è marginale.

Rischio di mercato

Le società del Gruppo AbitareIn, come qualsiasi società operante nei vari settori di riferimento, sono soggette alla concorrenza che potrebbe causare una contrazione della propria quota di mercato e conseguentemente una diminuzione del fatturato.

Per questo motivo il management di AbitareIn S.p.a. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.

Rischi connessi all'ottenimento dei permessi amministrativi

La costruzione degli immobili sulle aree edificabili (meglio, sulle aree su cui insistono gli immobili da demolire e ricostruire) acquistate dai singoli Veicoli operativi è condizionata all'ottenimento ed al mantenimento dei relativi permessi amministrativi.

In tale contesto, sebbene nella fase di individuazione AbitareIn selezioni solo aree già urbanizzate e già edificate nel pieno rispetto delle autorizzazioni rilasciate in precedenza, è strutturale il rischio che si verifichino ritardi nel rilascio da parte della Pubblica Amministrazione dei titoli autorizzativi idonei alla realizzazione dei complessi immobiliari (permessi di costruire, certificazione bonifiche, parere paesaggistico...).

Per la riduzione di tale rischio, la Società, nei periodi in cui il mercato lo consente, condiziona l'acquisto delle aree all'ottenimento di un titolo abilitativo idoneo alla costruzione, o almeno a un parere preventivo. In questo periodo di costante e continua crescita dei prezzi di acquisto delle aree e di maggiore concorrenza, l'acquisto avviene il più delle volte prima dell'ottenimento di tali permessi.

Dato il carattere pressoché sistematico dei ritardi per tutto il settore immobiliare e in particolare per quello residenziale, la Società ne tiene conto già in fase di pianificazione al fine di ridurne il più possibile l'impatto:

- Ritardi fino a 6/9 mesi (a seconda dell'operazione): già considerati nel budget e nella pianificazione, oltreché nelle obbligazioni contrattuali verso i clienti. Non comportano nessuna revisione del business plan del progetto;
- Ritardi tra 6/9 e 18 mesi: comportano inevitabilmente un leggero aggravio di costi finanziari e di struttura, ma di dimensioni trascurabili. Se il ritardo si manifesta a seguito dell'avvenuta commercializzazione delle unità immobiliari, si ha anche un aggravio di costi dovuto al riconoscimento, in favore dei clienti, di penali contrattualmente previste, mediamente pari al 5% annuo di caparre e anticipi versati, con un'incidenza sui ricavi dello 0,12% mensile, oltre al rischio che il cliente agisca per la risoluzione del contratto. Tale ultima ipotesi ad oggi non si è mai verificata e in ogni caso la Società sarebbe in grado di gestirla grazie al sistematico overbooking delle iniziative, che consente di sostituire in tempi brevi (e con incremento del corrispettivo di vendita) l'acquirente.

Tali ritardi influiscono nei rapporti con il cliente e sull'aspetto reputazionale della Società. Per la riduzione di tale incidenza Abitare In ha investito nello sviluppo di una struttura di Customer Care efficiente e costantemente presente e su un CRM (Salesforce) che consenta la pronta gestione di ogni criticità.

Inoltre, dal punto di vista della pianificazione economica, AbitareIn è in grado di gestire le diverse tempistiche degli iter autorizzativi grazie alla consistente pipeline accumulata: 23 diverse operazioni il cui avvio può essere dinamicamente e opportunisticamente gestito anticipandole o posticipandole sulla base delle sopravvenute esigenze.

Sempre nel contesto dell'ottenimento dei titoli autorizzativi, si segnala:

- Rischio di modifiche nella distribuzione della superficie e limitazioni morfologiche dell'erigendo complesso immobiliare che potrebbero anche ridurre l'appetibilità commerciale e quindi la marginalità dell'operazione;
- In caso di operazioni che implicino il cambio di destinazione d'uso, o in caso di modifiche della normativa urbanistica, rischio di variazioni anche in diminuzione della metratura trasformabile in residenziale. Allo stato attuale, la normativa, al contrario, ha riconosciuto bonus volumetrici in aumento per la realizzazione di interventi residenziali fino al 20% per alcune tipologie di operazioni (Legge Regionale Lombardina n. 18/2019).

Si rammenta infine che la Società ha investito molto nell'internalizzazione di quelle risorse e di quelle funzioni core dedicate allo studio e alla selezione delle migliori opportunità (da un punto di vista sia economico che di iter autorizzativo).

Rischi connessi alla costruzione dei complessi immobiliari

AbitareIn non realizza direttamente i propri sviluppi immobiliari ma appalta la realizzazione dei lavori a società di costruzione esterne, non integrate nella struttura.

L'affidamento dei lavori, che viene conferito a primari e affidabili operatori che già operano sul mercato milanese, avviene mediante contratti d'appalto che prevedono diverse tutele in favore del committente, al fine di sterilizzare il più possibile i rischi connessi alla costruzione, quali l'inserimento di ingenti penali per l'eventuale ritardo nei lavori, pagamenti posticipati fino a 120 giorni, garanzie bancarie e ritenute del 10% a garanzia della corretta esecuzione dei lavori, con svincolo tra i 6 fino ai 24 mesi successivi.

Oltre a ciò, l'attività di realizzazione degli immobili (soprattutto residenziali) rappresenta all'interno del mercato una commodity e consente pertanto, in caso di necessità, una rapida sostituzione dell'operatore. Inoltre, grazie al pervasivo utilizzo della tecnologia da parte di Abitare In in tutte le fasi che vanno dalla progettazione alla realizzazione dei progetti immobiliari e, soprattutto, grazie all'uso e all'implementazione del sistema BIM (Building Information Modeling), la Società è costantemente in grado di conoscere l'effettivo stato di avanzamento dei lavori di ciascun cantiere e di intervenire quindi prontamente nella gestione di eventuali criticità.

Inoltre, allo scopo di rafforzare l'intera filiera produttiva e ridurre tempi e costi di realizzazione, migliorando altresì la qualità e la versatilità del prodotto Abitare In, la Società ha intrapreso un ambizioso progetto a lungo termine volto al consolidamento dei rapporti non solo con le imprese di costruzione ma anche con tutti i principali e più strategici fornitori, mediante la sottoscrizione di accordi commerciali di lungo periodo. Elementi essenziali di tali accordi sono:

- Volumi di fornitura,
- Continuità temporale,
- Linguaggio comune in termini di piattaforme tecnologiche,
- Standardizzazione delle soluzioni tecniche,

- Sviluppo congiunto di nuovi prodotti,
- Qualità dei pagamenti: certi e con tempistiche adeguate.

Ad oggi, sono già in essere accordi quadro con diversi partner strategici, quali l'Impresa Percassi, Sciuker Frames, Corazzin, Marazzi, Porcelanosa, Florim, Zucchetti, Ideal Standard, Samsung, Bticino.

Principali attività ed eventi del periodo del Gruppo e risultato d'esercizio di Abitare In S.p.A.

In data 22 ottobre 2021 la Società ha chiuso con successo la procedura di Accelerated Bookbuilding riservata alla sottoscrizione da parte esclusivamente di investitori esteri, con una raccolta di € 4 mln e l'emissione di 595.432 azioni ordinarie. Grazie all'operazione, la compagine sociale di AbitareIn ha visto l'ingresso di importanti operatori internazionali.

In data 17 dicembre 2021, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione a quotazione delle azioni ordinarie della controllata Homizy S.p.A. sul Mercato Euronext Growth Milan – Segmento Professionale, con avvio delle negoziazioni il 21 dicembre 2021.

Homizy ha chiuso con successo il collocamento propedeutico alla quotazione, per un controvalore complessivo di € 10 mln, pari a 1.860.000 azioni di nuova emissione ad un prezzo di sottoscrizione pari a € 5,4 per azione, con una capitalizzazione pre-money di € 45 mln.

Inoltre, nel corso dell'esercizio, sono proseguite le consegne e i rogiti degli appartamenti del progetto Olimpia Garden: il primo progetto della linea Prime Edition, un complesso immobiliare di 160 appartamenti nella zona di Corvetto a Milano. Alla data odierna, risultano rogate 158 unità immobiliari.

Durante il periodo di riferimento il Gruppo ha inoltre proseguito le campagne commerciali di 4 nuovi progetti residenziali, Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy, The Units e BalduccioDodici, portando a 12 i progetti commercializzati dall'inizio dell'attività. Le commercializzazioni si sono svolte con la metodologia delle microcampagne, con la messa a disposizione, pertanto, di un ridotto numero di appartamenti per ciascuna microcampagna. Le attività di vendita hanno confermato il positivo trend del mercato residenziale milanese, che continua ad essere fortemente attrattivo: i progetti commercializzati hanno raggiunto gli obiettivi di vendita prefissati, in alcuni casi con richieste che hanno anche superato l'offerta disponibile.

Nel periodo, AbitareIn ha inoltre proseguito nelle attività sui cantieri operativi, arrivando alla conclusione (nel periodo immediatamente successivo) dei lavori sui progetti di Palazzo Naviglio e Milano City Village (primo edificio) nonché nelle attività di sviluppo e valorizzazione propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi sulle aree facenti parte della Pipeline e alla loro commercializzazione.

All'inizio del mese di giugno, è stato inoltre pubblicato il Bilancio di Sostenibilità relativo all'esercizio 2021, il secondo Report di AbitareIn dedicato ad illustrare il proprio approccio alle tematiche ESG.

Nel terzo trimestre dell'esercizio, il Gruppo ha altresì portato a compimento un nuovo e innovativo progetto in campo digitale: la realizzazione di una Piattaforma E-Commerce Corporate, la prima vera e propria soluzione tecnologica a livello globale per la vendita di case online, un unico showroom digitale per tutti i progetti AbitareIn. La nuova piattaforma permette oggi al cliente di vivere un'esperienza di acquisto innovativa e coinvolgente, grazie allo sviluppo di una tecnologia dedicata che consente al cliente di visualizzare tutte le iniziative immobiliari del developer in un unico ambiente, selezionare le diverse proposte abitative, effettuare un preventivo, prenotare un appuntamento e acquistare la casa direttamente online.

In data 19 settembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la costituzione del Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei rischi e la Sostenibilità.

Infine, in data 22 settembre 2022, il Gruppo ha sottoscritto un accordo preliminare per la vendita dell’operazione di sviluppo di via Cadolini a Milano (ex Plasmon), per il corrispettivo di € 72 milioni.

Risultato d’esercizio di Abitare In S.p.A.

Descrizione	% sui ricavi della gestione		% sui ricavi della gestione	
valori in unità di Euro	30.09.2022	caratteristica	30.09.2021	caratteristica
Ricavi per servizi	9.225.776	93,72%	8.993.241	92,89%
Altri ricavi	618.184	6,28%	687.903	7,11%
Totale gestione caratteristica	9.843.960	100,00%	9.681.144	100,00%
Costi di produzione	6.416.235	65,18%	7.829.962	80,88%
VALORE AGGIUNTO	3.427.725	34,82%	1.851.182	19,12%
Costo del lavoro	2.352.629	23,90%	2.059.064	21,27%
Altri costi operativi	351.989	3,58%	347.725	3,59%
Ebitda	723.107	7,35%	(555.607)	(5,74%)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.912.088	19,42%	1.602.278	16,55%
Ebit	(1.188.981)	(12,08%)	(2.157.885)	(22,29%)
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	9.032.262	91,75%	8.667.029	89,52%
Ebt	7.843.281	79,68%	6.509.144	67,24%
Imposte sul reddito	(150.984)	(1,53%)	251.001	2,59%
Utile (perdita) dell'esercizio	7.692.297	78,14%	6.760.145	69,83%

Il bilancio d’esercizio della Società chiude con un risultato operativo negativo di 1,2 milioni di euro rispetto ad un risultato operativo negativo nell’esercizio precedente pari a 2,1 milioni di Euro. Si evidenzia che il risultato operativo include i costi relativi al piano di stock grant pari a 1,7 milioni di Euro (2,4 milioni di euro al 30 settembre 2021). L’ebt è positivo e pari a 7,8 milioni di Euro (6,5 milioni di Euro al 30 settembre 2021). Tale risultato è da imputarsi principalmente all’iscrizione di dividendi distribuiti dalle controllate Abitare In Maggiolina S.r.l. pari a 3,9 milioni di Euro e Abitare In Development 7 S.r.l. pari a 4 milioni di Euro. L’utile netto si attesta a 7,7 milioni di Euro (6,7 milioni di euro al 30 settembre 2021). Dal punto di vista patrimoniale, il patrimonio netto è pari a 61,8 milioni di euro rispetto a 48,2 milioni di euro nell’esercizio precedente. La variazione è imputabile al risultato d’esercizio pari a 7,7 milioni di euro e dalla iscrizione della riserva stock grant pari a 1,7 milioni di euro.

Indebitamento finanziario			
30.09.2022			
valori in unità di Euro			
	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
A. Disponibilità liquide	4.926.191	1.058.799	3.867.392
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	13.470.546	1.800.338	11.670.208
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	18.396.737	2.859.137	15.537.600
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	14.320.590	10.341.864	3.978.726
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	14.320.590	10.341.864	3.978.726
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(4.076.147)	7.482.727	(11.558.874)
I. Debito finanziario non corrente	12.875.498	15.781.035	(2.905.537)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	12.875.498	15.781.035	(2.905.537)
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	8.799.351	23.263.762	(14.464.411)

L’indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2022 è pari a 8,8 milioni di euro rispetto a 23,2 milioni di euro al 30 settembre 2021. L’indebitamento finanziario netto è migliorato principalmente per effetto dell’incremento delle Disponibilità liquide pari a Euro 3.867 migliaia e dell’iscrizione di finanziamenti esigibili entro i 12 mesi nei confronti delle controllate Milano City Village S.r.l., Trilogy Towers S.r.l., Palazzo Naviglio S.r.l. Abitare In Development 7 S.r.l. e per un importo rispettivamente pari a Euro 6.729 migliaia, Euro 2.154 migliaia, Euro 1.356 migliaia e Euro 429 migliaia.

Per i prospetti di conto economico, situazione patrimoniale e finanziaria e posizione finanziaria netta si rimanda al bilancio d’esercizio.

Eventi successivi al 30 settembre 2022

A seguito della chiusura dell’esercizio, il Gruppo ha presentato le dichiarazioni di fine lavori e agibilità per i progetti di Palazzo Naviglio e Milano City Village (primo edificio), e sono stati avviati i rogiti con i clienti per la consegna definitiva delle unità immobiliari. Si tratta di oltre 200 appartamenti che saranno consegnati nel corso dei prossimi mesi.

Nel mese di ottobre, la Società si è classificata tra le prime 100 aziende italiane nell’edizione 2022 del Sustainability Award, il prestigioso premio assegnato da Kon Group e Credit Suisse, con la collaborazione scientifico istituzionale di Altis – Alta Scuola di Formazione dell’Università Cattolica del Sacro Cuore e la collaborazione tecnica di RepRisk.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nei primi mesi dell’esercizio in corso, AbitareIn proseguirà i rogiti delle unità immobiliari di Palazzo Naviglio e Milano City Village, cui si aggiungeranno, a partire dal secondo trimestre (solare) 2023, i rogiti delle unità immobiliari del progetto di Trilogy Towers (il cui avanzamento dei lavori è in anticipo rispetto alle previsioni): si tratta, complessivamente, di oltre 430 appartamenti⁷ suddivisi sui tre progetti, per un valore complessivo

di circa € 180 mln che, al netto di caparre e acconti già versati dai clienti, genereranno un incasso complessivo di circa 129.

A tale proposito, la conclusione di questi tre progetti comporterà il rimborso integrale del debito bancario in capo ai veicoli proprietari delle operazioni, 57,4 mln di € alla data di chiusura dell'esercizio 2022 (oggi pari a € 62,6 mln).

Si rammenta inoltre che nel corso dell'esercizio si perfezionerà, a seguito dell'ottenimento del certificato di avvenuta bonifica dell'area, la cessione dell'operazione di via Cadolini ex Plasmon, per il corrispettivo di € 72 milioni.

Sull'operazione grava attualmente un debito di € 15 milioni, costituito da un finanziamento bancario utilizzato per le attività svolte sull'area.

Nell'esercizio in corso AbitareIn proseguirà inoltre nelle proprie attività di sviluppo, sia per il prosieguo delle (e l'avvio di nuove) attività cantieristiche, sia per il conseguimento dei titoli autorizzativi, dedicandosi altresì alla costante attività di scouting di nuove aree, per il consolidamento della propria posizione di leadership nella città di Milano.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Come previsto dal regolamento Emittenti Consob, la società si è dotata di una "Procedura per le operazioni con parti correlate", si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investor" per ulteriori informazioni. Le operazioni compiute da Abitare In e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 24 del bilancio consolidato al 30 settembre 2022.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'anno si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate Abitare In, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi principalmente ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta a Euro 715 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

La Società, sulla base di pareri dei consulenti legali, non ha appostato a bilancio fondi rischi specifici a copertura delle eventuali passività derivanti dai procedimenti descritti di seguito.

Richiesta dell'Agenzia delle Entrate

Per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali la base imponibile alla quale commisurare l'imposta di registro dovuta è rappresentata dal "valore del bene o diritto alla data dell'atto" (Art. 43 del DPR 131/86); come valore, ai sensi dell'art. 51 comma 1 del DPR 131/86 "si assume come valore, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto"; l'art. 51 comma 2 del DPR 131/86 precisa che, "per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio. Ciò implica che al momento della registrazione dell'atto, mancando l'indicazione separata del valore del bene e del corrispettivo pattuito, l'imposta venga corrisposta su quest'ultima. Successivamente l'Agenzia delle Entrate, con le modalità previste dall'art. 51 comma 4, verifica che il corrispettivo indicato in atto rifletta effettivamente il valore venale in comune commercio del complesso bene ceduto.

In data 30 gennaio 2019, Milano City Village ha ricevuto richiesta (questionario n. Q00022/2019) da parte dell'Agenzia delle Entrate di fornire documentazione integrativa con riferimento all'atto di compravendita del complesso immobiliare ubicato in Milano, via Tacito n. 14 al fine di verificare che il corrispettivo indicato in atto rifletta effettivamente il valore venale in comune commercio del complesso bene ceduto. La Società provvedeva, pertanto, a fornire all'Ente impositore la documentazione richiesta.

Successivamente, in data 24 settembre 2020, Milano City Village ha ricevuto (nell'ambito del medesimo procedimento instaurato a seguito della ricezione del succitato questionario) da parte dell'Agenzia delle Entrate invito al contraddittorio n. I00052/2020; a seguito della ricezione di tale invito, è stato ritualmente instaurato il contraddittorio con l'Ente impositore. In data 6 novembre 2020, a seguito dell'incontro tenutosi in data 20 ottobre 2020, la Società provvedeva ad inviare all'Ente impositore un elaborato peritale in ordine alle caratteristiche dell'intervento di bonifica e risanamento ambientale eseguito sull'area in questione allo scopo di avvalorare la correttezza del corrispettivo di compravendita dell'area medesima. In data 11 febbraio 2022 Milano City Village ha presentato istanza di accertamento con adesione. Nel corso del contraddittorio instaurato con l'Ente impositore in data 4 maggio 2022 è stato definito l'ammontare delle maggiori imposte, degli interessi e sanzioni per un importo complessivo pari a Euro 137 migliaia. L'importo pattuito nel suddetto atto di adesione è stato contabilizzato nella relazione finanziaria annuale al 30 settembre 2022.

Procedimento con Comune di Milano

Con avvisi di accertamento notificati ad Abitare In Maggiolina, in data 6 novembre 2020, il Comune di Milano ha accertato una maggior Imposta Municipale Propria (IMU) per gli anni 2016, 2017 e 2018, rispettivamente pari a Euro 59.389,54, Euro 2.620,19 ed Euro 2.620, oltre sanzioni ed interessi, per un importo complessivo pari ad Euro 86.125,16.

Gli avvisi di accertamento scaturiscono dal conteggio del Comune di Milano, che appare imputabile al mancato recepimento, da parte dello stesso, delle modifiche catastali e dei valori comunicati dalla società in relazione all'area edificabile sita in Milano, Via Angelo Fava n. 20.

In caso di soccombenza in tale contraddittorio, Abitare In Maggiolina potrebbe essere obbligata a versare un importo di circa Euro 86.125,00. L'Emittente considera il pagamento di tale importo un onere remoto.

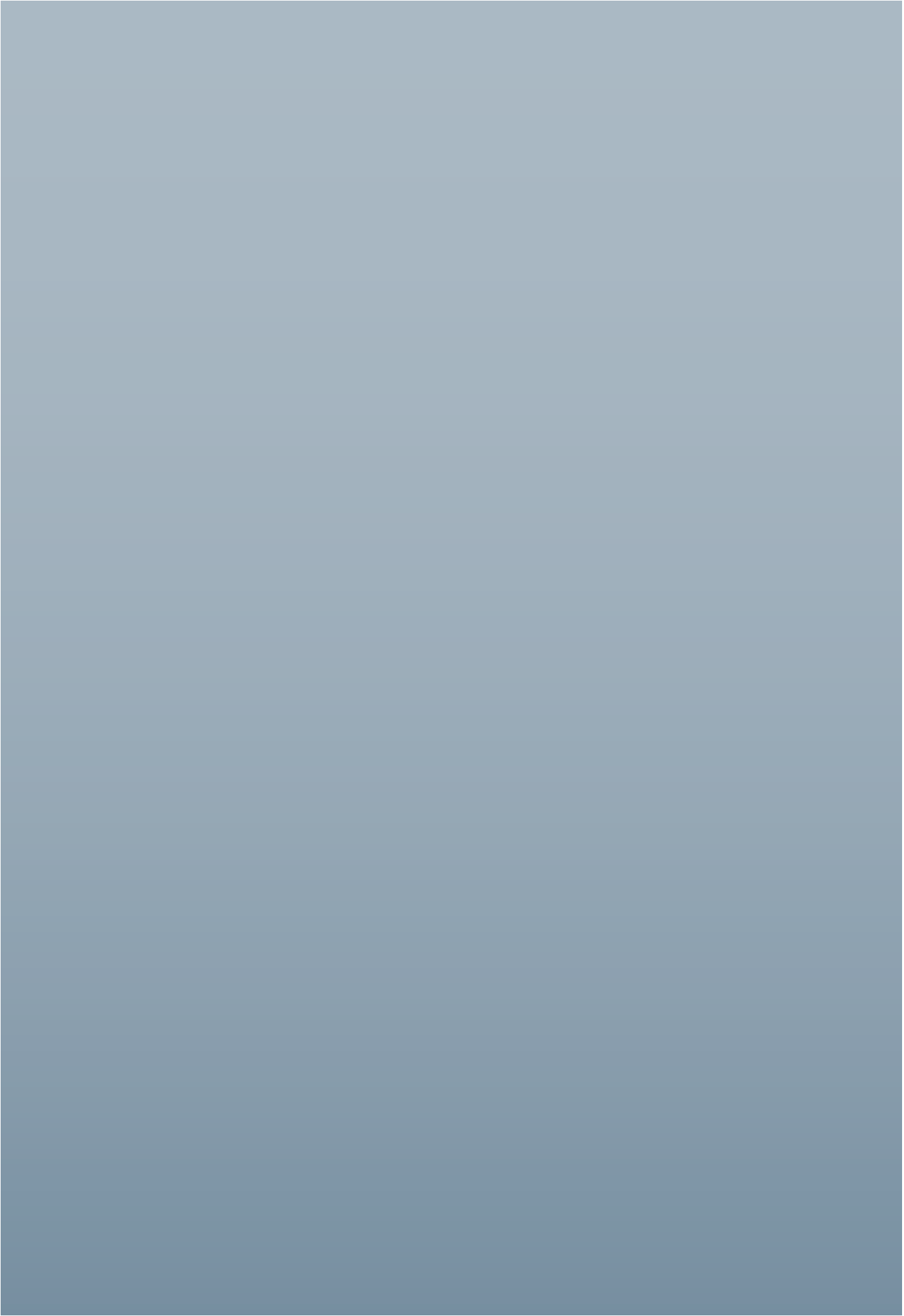
Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n.18079 del 20 gennaio 2012

In data 10 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha deliberato di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall’Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Azioni proprie

Il Gruppo Abitare In non detiene azioni proprie.



Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2022

AI SENSI DELL'ARTICOLO 123-BIS TUF

modello di amministrazione e controllo tradizionale

Denominazione emittente: Abitare In S.p.A.
Sito web: www.abitareinspa.com
Esercizio a cui si riferisce la Relazione: 2022
Data di approvazione della Relazione: Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2022

Indice

Glossario.....	54
1. Profilo dell'emittente.....	56
2. Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 13 dicembre 2022	58
3. Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)	62
4. Consiglio di amministrazione	62
4.1 Ruolo del Consiglio di Amministrazione.....	62
4.2 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)	65
4.3 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)	68
4.4 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF).....	71
4.5 Ruolo del Presidente.....	72
4.6 Consiglieri Esecutivi	73
4.7 Amministratori indipendenti e <i>lead independent director</i>	77
5. Gestione delle informazioni societarie	79
6. Comitati interni al consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), tuf).....	80
7. Autovalutazione e successione degli amministratori – comitato nomine.....	81
7.1 Autovalutazione e successione degli amministratori	81
7.2 Comitato nomine	81
8. Remunerazione degli amministratori – comitato remunerazione	81
8.1 Remunerazione degli amministratori	81
8.2 Comitato remunerazioni	82
9. Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (SCI GR)- comitato controllo e rischi e sostenibilità	83
9.1 Chief Executive Officer	86
9.2 Comitato controllo rischi e sostenibilità	87
9.3 Responsabile della funzione di <i>internal audit</i>	90
9.4 Modello organizzativo ex decreto 231	92
9.5 Società di revisione.....	93
9.6 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e altri ruoli e funzioni aziendali	93
9.7 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e gestione dei rischi	94
10. Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate	94
11. Collegio sindacale	97
11.1 Nomina	97
11.2 Composizione e funzionamento del collegio sindacale (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) e d-bis TUF).....	99
12. Rapporti con gli azionisti	103
13. Assemblee (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l) e comma 2, lettera c), TUF).....	103
14. Ulteriori pratiche di governo societario (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), seconda parte, TUF).....	105
15. Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento	105
16. Considerazioni sulla lettera del 3 dicembre 2021 del presidente per la corporate governance	106
Tabella 1: Informazioni sugli assetti proprietari alla data del 13 dicembre 2022.....	107
Tabella 2: Struttura del consiglio di amministrazione alla data di chiusura dell'esercizio	108
Tabella 3: Struttura dei comitati consiliari alla data di chiusura dell'esercizio.....	109
Tabella 4: Struttura del collegio sindacale alla data di chiusura dell'esercizio	110
Allegato A - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione	111
Allegato B - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale	112

Glossario

Assemblea:	indica l’assemblea degli azionisti della Società.
Borsa Italiana:	indica Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, piazza degli Affari n. 6.
Codice di Corporate Governance/Codice di CG:	indica il Codice di Corporate Governance delle società quotate adottato in data 31 gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance.
Cod. civ./c.c.:	indica il codice civile.
Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance:	indica il Comitato italiano per la Corporate Governance delle società quotate, promosso, oltre che da Borsa Italiana, da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.
Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità:	indica il comitato controllo e rischi previsto dal Codice di Corporate Governance.
Comitato per la Remunerazione:	indica il comitato remunerazioni previsto dal Codice di Corporate Governance.
Comitato per le Nomine:	indica il comitato nomine previsto dal Codice di Corporate Governance.
Consiglio/Consiglio di Amministrazione:	indica il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente.
Consob:	indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede legale in Roma, via G.B. Martini n. 3.
Collegio Sindacale:	indica il Collegio Sindacale dell’Emittente.
Data della Relazione:	indica il giorno 13 dicembre 2022, data in cui è stata approvata la Relazione dal Consiglio.
Decreto 231:	indica il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231.
Emittente o Società o Abitare In:	indica Abitare In S.p.A., con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12.
Esercizio:	indica l’esercizio sociale chiuso al 30 settembre 2022, a cui si riferisce la Relazione.
Euronext Milan:	indica il mercato Euronext Milan (già Mercato Telematico Azionario), organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Euronext STAR Milan	indica il segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan.
Gruppo o Gruppo Abitare In:	indica, collettivamente, l’Emittente e le società da questa controllate alla Data della Relazione ai sensi dell’articolo 2359 c.c..
Istruzioni al Regolamento di Borsa:	indica le Istruzioni al Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, in vigore alla Data della Relazione.
Lista di Maggioranza:	ha il significato di cui al paragrafo 4.2 della presente Relazione.
Lista di Maggioranza per il Collegio:	ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.
Lista di Minoranza:	ha il significato di cui al paragrafo 4.2 della presente Relazione.
Modello 231:	indica il modello di organizzazione, gestione e controllo di cui al paragrafo 9.4 della presente Relazione.
Organismo di Vigilanza:	ha il significato di cui al paragrafo 9.4 della presente Relazione.
Procedura per le Operazioni con Parti Correlate:	ha il significato di cui al paragrafo 1.0 della presente Relazione.

Regolamento di Borsa:	indica il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, in vigore alla Data della Relazione.
Regolamento Emittenti Consob:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato e integrato) in materia di emittenti, in vigore alla Data della Relazione.
Regolamento Mercati Consob:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 16191 del 2007 (come successivamente modificato e integrato) in materia di mercati, in vigore alla Data della Relazione.
Regolamento Parti Correlate:	indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 2010 (come successivamente modificato e integrato) in materia di operazioni con parti correlate, in vigore alla Data della Relazione.
Regolamento Prospetto:	indica il regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l’offerta pubblica o l’ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato.
Relazione:	indica la presente relazione sul governo societario e gli assetti societari che le società sono tenute a redigere ai sensi dell’art. 123-bis del TUF.
Relazione sulla Remunerazione:	indica la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti che le società sono tenute a redigere e pubblicare ai sensi dell’art. 123-ter TUF e 84-quater Regolamento Emittenti Consob.
Sindaco di Minoranza:	ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.
Sindaco Supplente di Minoranza:	ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.
Statuto o Statuto Sociale:	indica lo statuto sociale dell’Emittente in vigore alla Data della Relazione.
TUF o Testo Unico:	indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (come successivamente modificato e integrato), in vigore alla Data della Relazione.

Per quanto non diversamente precisato, si intendono richiamate by reference le definizioni del Codice di CG relative a: amministratori, amministratori esecutivi, amministratori indipendenti, azionista significativo, *chief executive officer* (CEO), organo di amministrazione, organo di controllo, piano industriale, società a proprietà concentrata, società grande, successo sostenibile, top management.

Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2022

Introduzione

La presente Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società il 13 dicembre 2022, intende illustrare il sistema di governo societario adottato da Abitare In ed articolato in una serie di principi, regole e procedure in linea con i criteri contenuti nel Codice di *Corporate Governance*, al quale la Società ha deliberato di aderire in data 13 gennaio 2021, con le integrazioni e gli adeguamenti conseguenti alle caratteristiche della Società indicati nella presente Relazione.

1. Profilo dell'emittente

Profilo

Nata nel 2015, Abitare In è a capo del Gruppo Abitare In, specializzato nella realizzazione, tramite veicoli operativi interamente controllati, di progetti di riedificazione urbana che prevedono l'acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione e la costruzione di nuovi complessi residenziali, nonché la commercializzazione degli stessi anche in fase antecedente rispetto alla loro ultimazione. Il Gruppo si rivolge, prevalentemente, alle famiglie e ai soggetti già residenti nella zona in cui viene realizzata l'iniziativa immobiliare, focalizzando, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali della città di Milano.

Dalla quotazione sul mercato AIM Italia (ora Euronext Growth Milan) di Borsa Italiana del 2016, la Società è passata, a partire dal marzo 2021, all'attuale quotazione sul mercato Euronext Milan (già Mercato Telematico Azionario) di Borsa Italiana con la qualifica di emittente Euronext STAR Milan.

Il Gruppo persegue un modello di sviluppo sostenibile, contribuendo, come obiettivo prioritario, alla crescita economica del contesto in cui opera, ma anche al miglioramento in termini di qualità dell'ambiente circostante, da un punto di vista ambientale e sociale.

A tal fine, il Gruppo ha adottato nello svolgimento della propria attività principi di sostenibilità, trasparenza e qualità, anche mediante assunzione di impegni concreti nei confronti delle persone, del territorio e dell'ambiente, dotandosi di un sistema di gestione integrato che le consente di rispettare i requisiti applicabili e di raggiungere i migliori risultati del settore.

L'Emittente persegue altresì attivamente la sostenibilità dell'attività d'impresa e a, tal fine, pubblica con cadenza annuale il bilancio di sostenibilità.

Sistema di governo societario

La struttura di *corporate governance* adottata dalla Società è fondata sul modello organizzativo di amministrazione e controllo tradizionale e si compone, quindi, dei seguenti organi sociali:

- a) l'Assemblea degli azionisti competente a deliberare in sede ordinaria e straordinaria sulle materie ad essa riservate dalla legge o dallo Statuto Sociale;
- b) il Consiglio di Amministrazione cui spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge e dallo Statuto;
- c) il Collegio Sindacale chiamato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Il controllo di revisione legale dei conti è demandato, in applicazione delle vigenti disposizioni normative in materia, ad una società di revisione iscritta nell'albo speciale tenuto dalla Consob.

È altresì stato nominato un Organismo di Vigilanza ai sensi del Decreto 231, che vigila sul corretto funzionamento del Modello 231 della Società e ne cura l'aggiornamento. In data 28 dicembre 2016, la Società, con delibera del Consiglio di Amministrazione, ha altresì adottato un codice etico, condiviso da tutte le società del Gruppo Abitare In, il quale rappresenta parte integrante del Modello 231 (il "**Codice Etico**").

Il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione, composto da tre amministratori indipendenti e, in data 19 settembre 2022, il Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità. Mentre, per il motivo indicati al paragrafo 7 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine.

Inoltre, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato (i) una procedura relativa alle operazioni con parti correlate della Società (la "**Procedura per le Operazioni con Parti Correlate**"), (ii) una procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate (iii) una procedura relativa alla redazione, gestione e aggiornamento dell'elenco delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate e, infine, (iv) una procedura relativa agli obblighi informativi inerenti le operazioni su strumenti finanziari compiute da persone che esercitano funzioni di amministrazione, di controllo o di direzione nell'Emittente e dalle persone a esse strettamente legate (come individuate dall'art. 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014), in vigore dal primo giorno di negoziazioni sul mercato Euronext Milan.

In aggiunta a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 13 gennaio 2021, ha adottato un proprio regolamento allo scopo di conformare le regole di funzionamento dell'organo ai principi statutari e normativi, di tempo in tempo vigenti, ed in particolare alle regole stabilite dal Codice di *Corporate Governance*.

Alla Data della Relazione, la Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1) TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob, in quanto la media semplice delle capitalizzazioni giornaliere calcolate con riferimento al prezzo ufficiale, registrate nel corso dell'esercizio sociale annuale risulta inferiore alla soglia di Euro 500 milioni.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 10 dicembre 2020, ai sensi degli articoli 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti Consob, ha deliberato di aderire al regime di *opt-out* previsto dai predetti articoli avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del Regolamento Emittenti Consob in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Con la presente Relazione, Abitare In fornisce al mercato l’informativa richiesta dall’art. 123-*bis* del TUF e dalle disposizioni normative vigenti sul sistema di governo societario adottato dalla Società, nonché sugli assetti proprietari ad essa relativi, in linea con quanto raccomandato dal Codice di CG. La presente Relazione – redatta tenendo conto delle indicazioni elaborate da Borsa Italiana – contiene, altresì, informazioni accurate ed esaustive sulle modalità di adesione, da parte della Società, ai principi e ai criteri dettati dal Codice di CG medesimo. L’eventuale mancata adesione ad alcune specifiche disposizioni del Codice di CG è motivata nell’ambito della sezione della Relazione che riguarda la pratica di governo relativa e altrimenti applicata dalla Società.

2. Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-*bis*, comma 1, TUF) alla data del 13 dicembre 2022)

Di seguito vengono precisate le informazioni sugli assetti proprietari alla Data della Relazione, in conformità con quanto previsto dall’art. 123 *bis*, comma 1, TUF.

a) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-*bis*, comma 1, lettera a) TUF)

L’intero capitale sociale di Abitare In è costituito da azioni ordinarie quotate sul mercato Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana – segmento Euronext STAR Milan, ed emesse in regime di dematerializzazione.

L’Assemblea straordinaria ha deliberato, in data 30 maggio 2018, di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, entro il termine ultimo del 30 maggio 2023, per massimi nominali Euro 30.000.000, comprensivi di sovrapprezzo. In particolare, l’aumento di capitale prevede l’emissione di azioni ordinarie, prive dell’indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle già in circolazione con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441 comma 5 c.c., da collocarsi presso gli “investitori qualificati”, in regime di esenzione di cui all’articolo 1, comma 4, lettera a), del Regolamento Prospetto (con espressa esclusione di qualsivoglia forma di offerta al pubblico di cui agli artt. 94 e segg.). TUF. Alla Data della Relazione, tale aumento di capitale è stato eseguito e sottoscritto, in più *tranches*, per complessivi Euro 19.998.300,00.

Alla luce di quanto precede, l’attuale capitale sociale di Abitare In, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 132.654,06 ed è suddiviso in n. 26.530.812 azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale (si veda la Tabella 1 allegata alla presente Relazione).

La Società non ha emesso altre categorie di azioni diverse da quelle ordinarie, né altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione.

L’Assemblea straordinaria, in data 31 maggio 2021, ha inoltre deliberato di aumentare il capitale sociale, gratuitamente ed in via scindibile, entro il termine ultimo del 31 maggio 2026, per massimi Euro 5.100, corrispondenti a un numero massimo di n. 1.020.000 azioni ordinarie della Società del valore nominale implicito di Euro 0,005 cadauna aventi le stesse caratteristiche di quelle già in circolazione con godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2349, comma 1, c.c., a servizio del piano di *stock grant* 2021 – 2023. Per maggiori informazioni sul piano di incentivazione, si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione pubblicata ai sensi dell’art. 123-*ter* del TUF ed alla documentazione ivi richiamata e resa pubblica ai sensi della normativa vigente.

Diritti e obblighi delle azioni Abitare In

Le azioni ordinarie di Abitare In attribuiscono agli azionisti i diritti e gli obblighi previsti dalla legge per le azioni con diritto di voto. In particolare, alle azioni ordinarie sono connessi diritti di natura patrimoniale e diritti di natura amministrativa, nonché obblighi di varia natura.

Tra i diritti di natura patrimoniale connessi alle azioni ordinarie si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto al dividendo e agli acconti sui dividendi, il diritto di opzione in caso di aumento a pagamento del capitale sociale, il diritto di assegnazione in caso di aumento gratuito del capitale sociale, il diritto alla quota di liquidazione in caso di scioglimento della società.

Tra i diritti di natura amministrativa connessi alle azioni ordinarie si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto di intervento nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, il diritto di voto nelle assemblee, il diritto di informazione, il diritto di richiedere la convocazione dell’assemblea, il diritto di impugnazione delle deliberazioni assembleari, il diritto di denuncia al Collegio Sindacale, il diritto di denuncia al Tribunale, il diritto di recedere dalla Società in determinate circostanze.

Tra gli obblighi connessi alle azioni ordinarie si ricorda, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l’obbligo del conferimento.

b) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-*bis*, comma 1, lettera b) TUF)

Lo Statuto della Società non contempla restrizioni al trasferimento delle azioni, quali, ad esempio, limite al possesso di titoli o la necessità di ottenere il gradimento dell’Emittente o di altri possessori di titoli.

c) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-*bis*, comma 1, lettera c) TUF)

La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell’art. 1, comma 1, lett. w-quater.1) TUF e dell’art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob e, pertanto, ai sensi dell’articolo 120, comma 2, del TUF, la soglia rilevante ai fini degli obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti è pari al 5% del capitale sociale.

Sulla base delle comunicazioni ricevute dalla Società ai sensi dell’art. 120 del TUF, alla Data della Relazione i soggetti che risultano, direttamente o indirettamente titolari di partecipazioni in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e versato, sono quelli descritti nella Tabella 1 allegata alla presente Relazione.

d) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-*bis*, comma 1, lettera d) TUF)

La Società non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali di controllo.

Nello statuto dell’Emittente non sono previste azioni a voto plurimo o maggiorato.

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e) TUF)

Alla Data della Relazione, la Società non ha adottato alcun sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti.

f) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f) TUF)

Ogni azione ordinaria attribuisce il diritto di voto senza limitazione alcuna.

g) Accordi tra azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g) TUF)

La Società non è a conoscenza dell'esistenza di accordi tra azionisti ai sensi dell'articolo 122 del TUF.

h) Clausole di *change of control* (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h) TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1)

Alla Data della Relazione, al fine di dotarsi dei mezzi patrimoniali necessari per condurre la propria attività, tra i principali contratti di finanziamento che l'Emittente e le società del Gruppo hanno sottoscritto, quelli di seguito elencati prevedono clausole di *change of control* ai sensi delle quali, nel caso in cui si verifichi un cambio di controllo nella compagine sociale della parte finanziata, la stessa decadrà dal beneficio del termine con la conseguenza che dovrà provvedere all'immediato e integrale rimborso anticipato del finanziamento.

- contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Milano City Village S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimi Euro 50.000.000,00;
- contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Trilogy Towers S.r.l. con BPER Banca S.p.A. per un importo complessivo di Euro 19.700.000,00;
- mutuo chirografario sottoscritto da Abitare In Development 4 S.r.l. con Banca di Credito Cooperativo di Milano – Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 4.700.000,00;
- contratto di mutuo sottoscritto da Savona 105 S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo complessivo di Euro 37.500.000,00;
- contratto di mutuo sottoscritto da Porta Naviglio Grande S.r.l. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ai sensi del quale la banca ha concesso a Porta Naviglio Grande un finanziamento a medio-lungo termine dell'importo complessivo di Euro 11.802.000,00;
- contratto di mutuo sottoscritto da Lambrate Twin Palace S.r.l. con Banca di Credito Cooperativo di Milano – Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 18.100.000,00;
- contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Accursio S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimi Euro 30.900.000,00;
- contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Abitare In Development 5 S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimi Euro 25.100.000,00;
- contratto di mutuo a medio-lungo termine sottoscritto da Abitare In S.p.A. con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per un importo di Euro 5.000.000,00.

Fatta eccezione per gli accordi appena elencati, la Società e le sue controllate non sono parte di ulteriori accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo della società contraente.

Lo Statuto della Società non prevede deroghe alle disposizioni in materia di OPA sulla *passivity rule* previste dall'art. 104, commi 1 e 1-bis, del TUF, né contempla l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-bis, commi 2 e 3, del TUF.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m) TUF)

Deleghe ad aumentare il capitale sociale o ad emettere strumenti finanziari partecipativi

Alla Data della Relazione, non sono state conferite deleghe al Consiglio di Amministrazione per aumenti di capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 c.c. o per l'emissione di strumenti finanziari partecipativi.

Autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie

Alla Data della Relazione, l'Assemblea della Società non ha autorizzato programmi di acquisto di azioni proprie, ai sensi degli artt. 2357 e segg. c.c., e la Società non ha in portafoglio azioni proprie.

j) Attività di direzione e coordinamento (ex art. 2497 e ss. del Codice Civile)

Alla Data della Relazione, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e segg. c.c..

Si precisa infine che:

- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i), del TUF ("gli accordi tra la società e gli amministratori ... che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto") sono contenute nella sezione della Relazione dedicata alla Remunerazione (paragrafo 8.1);
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), parte prima, del TUF, ("le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori ... se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione (paragrafo 4.2);
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), parte prima, del TUF, ("le norme applicabili ... alla modifica dello statuto se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata all'assemblea (paragrafo 13).

3. Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF)

Abitare In ha formalmente aderito al Codice di *Corporate Governance*, accessibile al pubblico sul sito *internet* del *Comitato per la Corporate Governance* alla pagina <https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf>.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aderire ai principi contenuti nel Codice di *Corporate Governance*, adeguando altresì il proprio sistema di *governance* alle disposizioni regolamentari.

Circa l'eventuale mancata adesione ad una o più raccomandazioni del Codice di *Corporate Governance*, si rinvia a quanto specificatamente indicato nelle diverse sezioni della presente Relazione.

La Società non risulta soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la propria struttura di *corporate governance*.

Si segnala che l'Emittente non rientra nella definizione di "società a proprietà concentrata" e di "società grande" di cui al Codice CG.

Né l'Emittente né le sue controllate aventi rilevanza strategica sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di corporate governance dell'Emittente.

4. Consiglio di amministrazione

4.1 Ruolo del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi della normativa vigente per le società con azioni quotate in mercati regolamentati e in conformità alle raccomandazioni del Codice di CG, il Consiglio di Amministrazione ricopre un ruolo centrale nel sistema di governance della Società in particolare nell'organizzare, indirizzare e dirigere l'impresa al fine di perseguire il successo sostenibile ed assicurare il rispetto delle aspettative degli altri *stakeholders*, nonché monitorarne l'attuazione.

Al Consiglio di Amministrazione spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge e dallo Statuto.

Ai sensi dell'art. 18.4 dello Statuto, al Consiglio di Amministrazione è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'Assemblea straordinaria, di assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-bis c.c., l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della società, la riduzione del capitale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, il tutto ai sensi dell'art. 2365, comma 2, c.c..

Ai sensi dell'art. 18.8 dello Statuto, sono di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione e pertanto non possono formare oggetto di delega le seguenti materie:

- a) approvazione e modifica del *business plan* e del *budget*;

- b) trasferimento, sottoscrizione, acquisto o cessione, a qualsiasi titolo, di partecipazioni, aziende e rami d'azienda per operazioni di importo superiore ad Euro 200.000,00 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- c) sottoscrizione di contratti di affitto d'azienda e/o rami d'azienda per importi superiori ad Euro 200.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- d) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari, costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipula di contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi superiori ad Euro 500.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- e) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi superiori ad Euro 200.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- f) stipulazione o modifica di contratti di finanziamento per importi pari o superiori ad Euro 1.000.000,00;
- g) richiesta di emissione di fidejussioni, per importi superiori per ogni singola operazione ad Euro 500.000,00 e per un importo complessivo per anno solare superiore ad Euro 1.500.000,00;
- h) costituzione di depositi cauzionali per importi superiori ad Euro 500.000,00 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- i) compimento di operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto (g) che precede e da operazioni di sconto di fatture, per importi superiori ad Euro 1.000.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;
- j) approvazione di piani di incentivazione annuali destinati ai dipendenti aventi ad oggetto azioni e/o strumenti finanziari partecipativi emessi dalla Società;
- k) operazioni con parti correlate non esenti ai sensi del regolamento operazioni parti correlate;
- l) proposte da sottoporre all'Assemblea dei soci in relazione ad operazioni sul capitale;
- m) decisioni in merito alla partecipazione e all'esercizio del diritto di voto negli organi delle controllate e collegate in relazione ad eventuali operazioni di natura straordinaria o aventi ad oggetto una delle operazioni di cui ai precedenti punti da (d) a (j).

Il Consiglio di Amministrazione è altresì competente per la nomina, previo parere del Collegio Sindacale, del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi dell'art. 154-bis TUF.

Alla competenza del Consiglio sono inoltre riservate, conformemente a quanto indicato dal Codice di *Corporate Governance*, le seguenti materie:

- a) l'esame e l'approvazione del piano industriale della Società e del Gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine, effettuata con l'eventuale supporto di un comitato del quale l'organo di amministrazione determina la composizione e le funzioni;
- b) il monitoraggio periodico dell'attuazione del piano industriale nonché la valutazione del generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;
- c) la definizione della natura e del livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della stessa;
- d) la definizione del sistema di governo societario della Società e della struttura del Gruppo ad essa facente capo e la valutazione dell'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

- e) la delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate che hanno un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la stessa, stabilendo a tal fine i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo;
- f) l'adozione, su proposta del presidente, d'intesa con il Chief Executive Officer, di una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate.

Si segnala che, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione, con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha approvato un *memorandum* sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società, il quale, tra le altre cose, fornisce una rappresentazione sintetica del sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società e individua altresì le possibili aree di miglioramento e gli interventi posti in essere dalla Società per una maggiore integrazione e automazione del processo di raccolta ed elaborazione dei dati. Il sistema di controllo di gestione e *reporting* descritto nel *memorandum* e adottato dalla Società e dalle principali società del Gruppo è finalizzato a consentire ai responsabili del sistema di disporre periodicamente e con tempestività di un quadro sufficientemente esaustivo della situazione economica e finanziaria della Società e delle sue controllate.

Con cadenza mensile, il Consiglio di Amministrazione valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati. Nell'ambito di tale valutazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario definire, a livello formale, criteri generali utili ad individuare le operazioni che abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emitente, in quanto è prassi della Società ritenere come tali, oltre che le operazioni che per il loro valore non rientrano nei limiti dei poteri attribuiti ai consiglieri delegati anche le altre operazioni che seppur per il loro valore rientrano nei limiti dei poteri attribuiti ai consiglieri delegati, assumono rilevanza strategica, a fine commerciale ovvero industriale ovvero finanziario, ai fini dell'attività della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre:

- costituito al proprio interno un Comitato per la Remunerazione (cfr. paragrafo 8.2 della presente Relazione) e il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (cfr. paragrafo 9.2 della presente Relazione). Mentre, per i motivi indicati al paragrafo 7 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine;
- approvato una Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (cfr. paragrafo 10.0);
- istituito le funzioni aziendali di preposto al controllo interno e *investor relations* e conseguentemente nominato i preposti a tali funzioni (cfr. paragrafi 9.0 e 12 della presente Relazione);
- adottato procedure ai sensi delle disposizioni comunitarie in materia di abusi di mercato (c.d. "MAR"):
 - procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate (cfr. paragrafi 5.0 della presente Relazione);
 - procedura di registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate (cfr. paragrafo 5.0 della presente Relazione);
 - procedura di *Internal Dealing* (cfr. paragrafo 5.0 della presente Relazione);
- istituito un Modello 231 ai sensi del Decreto 231 (cfr. paragrafo 9.4 della presente Relazione); e
- costituito un Organismo di Vigilanza (cfr. paragrafo 9.4 della presente Relazione).

L'Assemblea non ha autorizzato in via generale e preventiva alcuna deroga al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 c.c..

Si segnala che nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario ed opportuno:

- elaborare motivate proposte da sottoporre all'assemblea dei soci per la definizione di un sistema di governo societario più funzionale alle esigenze dell'impresa (cfr. Paragrafo 13);
- adottare una politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti (cfr. Paragrafo 12).

Con riferimento alle attribuzioni del Consiglio di Amministrazione in materia di sua composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione; politica di remunerazione; sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, si rinvia alle rilevanti Sezioni della presente Relazione.

4.2 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), TUF)

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto Sociale la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero variabile di membri non inferiore a 5 e non superiore a 9.

I componenti del Consiglio di Amministrazione devono possedere i requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità richiesti dalla legge o di qualunque altro requisito previsto dalla disciplina applicabile.

Dei componenti del Consiglio di Amministrazione un numero minimo corrispondente al minimo previsto dalla normativa *pro tempore* vigente deve possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla legge.

Lo Statuto non prevede requisiti di indipendenza degli amministratori ulteriori rispetto a quelli di cui all'art. 148, comma 3, del TUF, per quanto aderendo la Società al Codice di *Corporate Governance*, il Consiglio di Amministrazione procede alla verifica del possesso dei requisiti di indipendenza anche ai sensi del Codice di *Corporate Governance* stesso ed invita, in sede di nomina dell'organo amministrativo da parte dell'Assemblea, i candidati alla carica di Amministratore inseriti nelle liste a dichiarare anche il possesso di questi ultimi, come adottati dalla Società.

La nomina e la sostituzione degli amministratori è disciplinata dall'art. 21 dello Statuto che prevede quanto segue.

Gli amministratori durano in carica per il periodo fissato dalla deliberazione assembleare di nomina, sino ad un massimo di tre esercizi e sono rieleggibili.

La nomina degli amministratori avviene sulla base di liste di candidati presentate dai soci e comunque nel rispetto delle previsioni di legge e dello Statuto in ordine all'equilibrio tra generi e alla nomina di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza. Nelle liste i candidati devono essere elencati mediante una numerazione progressiva. Le liste presentate dai soci, sottoscritte dall'azionista o dagli azionisti che le presentano (anche per delega ad uno di essi), devono contenere un numero di candidati non superiore a nove e devono essere depositate presso la sede della Società entro i termini previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente di cui è data indicazione nell'avviso di convocazione ovvero anche tramite un mezzo di comunicazione a distanza secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione, e messe a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Ciascuna lista, per il periodo di applicazione della normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente in materia di equilibrio tra i generi, ove presenti un numero di candidati pari o superiore a tre deve altresì

includere candidati appartenenti a entrambi i generi, almeno nella proporzione minima richiesta dalla normativa di legge anche regolamentare *pro tempore* vigente, secondo quanto specificato nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.

Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, è depositato il *curriculum vitae* contenente le caratteristiche personali e professionali dei singoli candidati con l'eventuale indicazione dell'idoneità a qualificarsi come indipendenti, insieme con le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di incompatibilità o di ineleggibilità, e così pure l'esistenza dei requisiti prescritti dallo Statuto e dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili. Ciascuna lista dovrà, inoltre, contenere, in allegato, l'indicazione dell'identità dei soci che hanno presentato le liste e della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta così come ogni altra ulteriore o diversa dichiarazione, informativa e/o documento previsti dalla legge e dalle norme regolamentari applicabili.

Un socio non può presentare, né può esercitare il proprio diritto di voto per più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie.

Possono presentare una lista per la nomina degli amministratori: (i) i soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla quota determinata dalla Consob ai sensi delle applicabili disposizioni normative e regolamentari (alla Data della Relazione, tale quota con riferimento alla Società è pari al 4,5% del capitale così come resa nota con la Determinazione Consob n. 51 del 14 ottobre 2021) e (ii) il Consiglio di Amministrazione. La titolarità della quota minima prevista sub (i), è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui la lista è depositata presso la Società, fermo restando che la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine previsto per la pubblicazione della lista medesima.

I soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa devono, inoltre, presentare una dichiarazione attestante l'assenza di rapporti di collegamento previsti dalle norme di legge con questi ultimi.

La lista eventualmente presentata dal Consiglio di Amministrazione deve (i) essere depositata e resa pubblica, con le modalità previste dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle liste presentate dai soci, entro il trentesimo giorno precedente la data dell'Assemblea in prima o unica convocazione, fermi i termini stabiliti dalla legge per il deposito con riguardo alle convocazioni successive alla prima, e deve essere messa a disposizione del pubblico secondo le norme di legge *pro tempore* vigenti per le liste dei soci, e (ii) soddisfare, *mutatis mutandis*, i requisiti stabiliti per la presentazione di liste da parte dei soci.

Ciascun socio, nonché i soci appartenenti ad un medesimo gruppo societario e i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, non possono presentare o concorrere alla presentazione, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista. Il voto di ciascun socio riguarderà la lista e dunque tutti i candidati in essa indicati, senza possibilità di variazioni o esclusioni. I voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Alle elezioni degli amministratori si procede secondo le disposizioni che seguono:

- a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (la “**Lista di Maggioranza**”) sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati, un numero di amministratori pari al numero totale dei componenti da eleggere meno uno;
- b) dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o con coloro che hanno votato la Lista di Maggioranza (la “**Lista di Minoranza**”), viene tratto un consigliere, in persona del candidato indicato col primo numero nella lista medesima;
- c) non si tiene tuttavia conto delle liste che non abbiano conseguito un numero di voti almeno pari alla metà del numero di azioni corrispondente alla quota richiesta per la presentazione delle liste;
- d) in caso di parità di voti tra liste, si procede a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, con riguardo esclusivamente alle liste in parità, risultando prevalente la lista che ottiene il maggior numero di voti;
- e) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni in materia di requisiti di indipendenza previsti dalla legge, si procede come segue: il candidato non in possesso dei requisiti di indipendenza eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato in possesso dei requisiti di indipendenza non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo. Qualora infine detta procedura non assicuri la presenza del numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza, la sostituzione avverrà con delibera assunta dall'Assemblea a maggioranza, previa presentazione di candidature di soggetti in possesso dei requisiti di indipendenza;
- f) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite, i candidati del genere più rappresentato eletti come ultimi in ordine progressivo dalla Lista di Maggioranza sono sostituiti con i primi candidati non eletti, tratti dalla medesima lista, appartenenti all'altro genere; nel caso in cui non sia possibile attuare tale procedura di sostituzione, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni sopra stabilite in materia di riparto tra generi, gli amministratori mancanti saranno eletti dall'Assemblea con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista.

Nel caso di presentazione di un'unica lista, il Consiglio di Amministrazione è tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'Assemblea ordinaria, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari *pro tempore* vigenti, nonché delle disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite e delle previsioni di legge e dello Statuto in ordine alla nomina di amministratori indipendenti.

Qualora non sia stata presentata alcuna lista o qualora sia presentata una sola lista e la medesima non ottenga la maggioranza dei voti o qualora il numero dei consiglieri eletti sulla base delle liste presentate sia inferiore al numero dei componenti da eleggere o qualora non debba essere rinnovato l'intero Consiglio di Amministrazione o qualora non sia possibile per qualsiasi motivo procedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione con le modalità previste dall'art. 21 dello Statuto, i membri del Consiglio di Amministrazione sono nominati dall'Assemblea con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista, fermo restando il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge e il rispetto delle disposizioni in materia di equilibrio tra generi, sopra stabilite. È eletto Presidente del Consiglio di Amministrazione il candidato eventualmente indicato come tale nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti o nell'unica lista presentata. In difetto, il Presidente è nominato dall'Assemblea con le ordinarie maggioranze di legge e, se questi non è nominato dall'Assemblea in occasione della nomina dell'organo amministrativo, viene eletto dal Consiglio di Amministrazione fra i suoi membri.

Se nel corso dell’esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, purché la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall’Assemblea, si provvederà ai sensi dell’art. 2386 c.c., secondo quanto appresso indicato:

- a) il Consiglio di Amministrazione procede alla sostituzione nell'ambito degli appartenenti alla medesima lista, cui appartenevano gli amministratori cessati, aventi gli stessi requisiti posseduti dagli amministratori cessati e l’Assemblea delibera, con le maggioranze di legge, rispettando lo stesso criterio;
- b) qualora non residuino nella predetta lista candidati non eletti in precedenza ovvero candidati con i requisiti richiesti, o comunque quando per qualsiasi ragione non sia possibile rispettare le disposizioni di legge e regolamentari *pro tempore* vigenti, nonché le disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite e le previsioni di legge e dello Statuto in ordine alla nomina di amministratori indipendenti, il Consiglio di Amministrazione provvede alla sostituzione, così come successivamente provvede l'Assemblea, con le maggioranze di legge senza voto di lista.

In ogni caso il Consiglio di Amministrazione e l’Assemblea procederanno alla nomina in modo da assicurare (i) la presenza di amministratori indipendenti nel numero complessivo minimo richiesto dalla normativa *pro tempore* vigente e (ii) il rispetto della disciplina *pro tempore* vigente inerente all’equilibrio tra generi. L’Assemblea può tuttavia deliberare di ridurre il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione a quello degli amministratori in carica per il periodo di durata residua del loro mandato, ferma restando la necessità di assicurare un numero adeguato di amministratori indipendenti e il rispetto della disciplina *pro tempore* vigente inerente all’equilibrio tra generi.

Ogni qualvolta, per qualsiasi causa o ragione, venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'Assemblea, l'intero Consiglio di Amministrazione si intenderà decaduto e gli amministratori rimasti in carica dovranno convocare l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione con la procedura di cui all’art. 21 dello Statuto appena richiamata.

L'Emittente rende noto che non è soggetto ad ulteriori norme giuridiche in materia di nomina e sostituzione del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato, alla Data della Relazione, di non adottare un piano per la successione degli Amministratori esecutivi, in considerazione della particolare struttura della compagine azionaria nonché dell’attuale sistema di deleghe di potere attuato in seno al Consiglio di Amministrazione. Al riguardo, in funzione della struttura della compagine azionaria, la Società ha la possibilità di attivare prontamente il Consiglio di Amministrazione al fine di assumere le opportune deliberazioni.

Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli Amministratori, si rinvia al successivo paragrafo 7 della presente Relazione.

4.3 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione in carica dell’Emittente è composto da 6 membri. Tutti i componenti sono stati nominati dall’Assemblea ordinaria del 23 dicembre 2020 con il meccanismo del voto di lista, per gli esercizi 2021, 2022 e 2023 e comunque fino alla data dell’Assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio d’esercizio al 30 settembre 2023.

Essendo stata presentata un’unica lista da Luigi Francesco Gozzini – titolare di una partecipazione pari al 23,21% dell’intero capitale della Società – in occasione del rinnovo delle cariche sociali, i membri del Consiglio di Amministrazione sono stati tratti per intero dalla stessa, secondo le maggioranze di legge richieste per l’assemblea ordinaria, come previsto dallo Statuto dell’Emittente. In particolare, la lista è stata approvata dall’Assemblea con il voto favorevole di n. 1.157.638 azioni con diritto di voto, pari al 100% del capitale sociale presente in Assemblea; nessuna azione astenuta, né non votante.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha, tra l’altro, nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Luigi Francesco Gozzini e Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo.

Gli amministratori in carica alla Data della Relazione sono indicati nella Tabella 2 allegata (che riepiloga le informazioni relative a: anno di nascita, anzianità di carica dalla prima nomina, data di nomina e durata della carica, qualifica ed eventuale indipendenza, incarichi ricoperti e presenze alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati), nonché nelle note seguenti (che riportano le caratteristiche personali e professionali degli amministratori).

Luigi Francesco Gozzini – Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato
Nato il 28 gennaio 1967 a Bergamo, dopo la laurea in Scienze dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano e il *Master* in *Business Administration* all'Università Bocconi è stato *Associate Consultant* in McKinsey. Ha operato nel settore finanziario lavorando per il Ministero delle Finanze, Unicredit, San Paolo di Brescia e Banca Popolare di Brescia. Ha partecipato alla fusione Cariplo-Banco Ambrosiano Veneto che ha dato vita a Banca Intesa. Dal '93 al '95 ha lavorato in SGS in Thomson a Bristol e Grenoble per tornare infine in Italia, a Catania, come *Project Manager*. È stato socio fondatore della compagnia aerea Gandalf Airline per poi concentrare la propria attività nel settore immobiliare fondando il Gruppo Immobiliare T e, da ultimo, Abitare In.

Marco Claudio Grillo – Amministratore Delegato
Nato il 4 settembre 1968 a Savona, si è laureato a pieni voti in Scienze dell’Informazione all’Università degli Studi di Milano. Dopo un’esperienza in qualità di analista programmatore in Siemens, nel 1994 ha seguito la *start up* di IUnet, il primo ISP italiano per il mondo *business*, acquistato da Olivetti Telemedia. Negli anni successivi ha prestato la propria attività presso multinazionali USA nel settore *IT* e *networking* (tra cui DELL) con ruoli di *Country Manager* relativamente al territorio italiano, sud-europeo e medio-orientale. Nel 2005 ha fondato la società Flowinspect, di cui è stato, altresì, amministratore delegato, una *start up* dedicata alle soluzioni di *networking* e sicurezza che nel 2008 è stata acquisita da un importante fornitore di prodotti di sicurezza statunitense. A seguito dell’acquisizione di Flowinspect, è stato nominato amministratore delegato della società Emaze Networks S.p.a., azienda *leader* in Italia nel settore *IT Security* che, in seguito, è stata acquisita da un fondo di *private equity* tedesco. Dopo avere seguito, come consulente incaricato dal consiglio di amministrazione, la vendita della società Matrix S.p.A. (facente parte del gruppo Telecom Italia) a Libero, si dedica al settore immobiliare e fonda con il socio Luigi la società Abitare In.

Eleonora Reni – Amministratore
Nata il 6 giugno 1988 a Reggio nell’Emilia, si è laureata a pieni voti alla Facoltà di Giurisprudenza dell’Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, con indirizzo di Impresa e una tesi in Contabilità e Bilanci d'Impresa. Dopo un’esperienza presso uno studio notarile, entra nel 2015 nell’ufficio legale di Abitare In S.p.A. e ricopre, a partire dalla quotazione della Società sul Mercato AIM Italia, la funzione di *Investor Relator*.

Mario Benito Mazzoleni – Amministratore (Indipendente)
Nato a Milano il 24 gennaio 1957, laureato presso l'Università L. Bocconi. Dall’anno 1992 è professore associato di Economia Aziendale dell’Università degli studi di Brescia. Dall’anno 2018 è direttore della Scuola di *Management* e Alta formazione dell’università degli studi di Brescia. Dall’anno 1992 al 2004 è stato direttore del *Master of Business Administration* della SDA Bocconi. Membro del Comitato Scientifico consultivo di Confindustria per la PMI, della rivista di *management* “Sviluppo&Organizzazione”, della rivista di *management* “L’impresa”, della rivista di *management* “Azienda Pubblica” Giuffrè ed. Autore di numerose pubblicazioni anche in riviste internazionali.

Giuseppe Vegas – Amministratore (Indipendente)
Dopo la laurea in giurisprudenza nel 1973, dal 1978 è stato funzionario del Senato della Repubblica. Nel 1995 è stato nominato Sottosegretario di Stato prima alle Finanze e successivamente al Tesoro. Nel 1996 e successivamente nel 2001 e nel 2006 è stato eletto al Senato della Repubblica e nel 2008 alla Camera dei Deputati. Dal 2001 al 2006 è stato nominato prima Sottosegretario e

poi Viceministro dell'economia, come ugualmente lo è stato dal 2008 al 2010, con specifiche funzioni in materia di manovre di bilancio. Nel dicembre 2010, è stato nominato presidente della Consob, incarico che è cessato nel dicembre 2017. Giornalista pubblicista, ha avuto contratti di insegnamento nelle Università di Parma e Milano e ha scritto, tra gli altri, monografie e manuali per le scuole superiori e l'università in tema di spesa pubblica. Attualmente è professore a contratto nella facoltà di Economia dell'Università Cattolica del Sacro Cuore. È amministratore di Officine CST S.p.A., con sede a Roma, è presidente di Arisk S.r.l., con sede in Milano ed è presidente dell'advisory Board di Assofintech.

Nicla Picchi – Amministratore (Indipendente)

Fondatrice e managing partner dello studio legale Picchi, Angelini & Associati. Nell'ambito dell'attività della struttura ha maturato una solida esperienza nelle aree del diritto commerciale, industriale, comunitario, del commercio internazionale. Ha curato, per conto di imprese italiane, numerose operazioni di internazionalizzazione, in diverse aree del mondo. Ha partecipato alla struttura e alla negoziazione di complesse operazioni a carattere internazionale, ivi compresa la stesura dei relativi accordi contrattuali. Coordina e dirige la divisione che si occupa dell'implementazione dei Modelli di Organizzazione e Gestione ex d.lgs. 231/01; in tale ambito, da oltre un decennio presiede Organismi di Vigilanza di diverse società, quotate e non. Segue con interesse i temi della sostenibilità e della corporate social responsibility. Da anni siede nei consigli di amministrazione di primarie società quotate.

Si evidenzia che tra i n. 6 amministratori eletti sono stati eletti n. 3 amministratori che hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, dallo Statuto Sociale e dal Codice di CG.

Le informazioni sui candidati alla carica di Amministratore (ivi compreso il curriculum vitae contenente le caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato), nonché le liste presentate sono consultabili sul sito internet della Società all'indirizzo www.abitareinspa.com.

Il Consiglio di Amministrazione risulta, quindi, composto da amministratori esecutivi e amministratori non esecutivi, dotati di professionalità e di competenze adeguate ai compiti loro affidati.

Il numero e le competenze degli amministratori non esecutivi sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione.

Il numero e le competenze degli amministratori indipendenti sono adeguati alle esigenze della Società e al funzionamento del Consiglio di Amministrazione, nonché alla costituzione dei relativi comitati.

Nell'Allegato A alla presente Relazione si indicano le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali Amministratori della Società in altre società.

Criteri e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Con riferimento a quanto previsto dall'art 123-bis, comma 2, lettera d-bis, del TUF introdotto con il D. Lgs. n. 254/2016, il quale prevede che nella Relazione si dia conto dell'adozione di politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha adottato una politica in materia di diversità per i componenti degli organi sociali.

Tale decisione tiene conto della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo. Il Consiglio di Amministrazione non ha pertanto ritenuto necessaria l'adozione di politiche e/o prassi in materia di diversità in relazione alla composizione degli organi di amministrazione, gestione e controllo relativamente ad aspetti quali età, composizione di genere e percorso formativo e professionale.

Cumulo massimo di incarichi ricoperti in altre società

Il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di definire criteri generali circa il numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo in altre società che possa essere considerato compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore della Società. Ciò in quanto il Consiglio ha ritenuto opportuno lasciare alla responsabilità dei singoli amministratori tale valutazione di compatibilità.

La Società intende conformarsi alle raccomandazioni contenute nell'art. 3, Principio XII, del Codice di *Corporate Governance*, secondo il quale ciascun amministratore assicura una disponibilità di tempo adeguata al diligente adempimento dei compiti ad esso attribuiti.

Induction Programme

Tutti gli amministratori hanno ricevuto un'informativa tale da consentire agli stessi di ottenere un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera l'Emittente, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, anche nell'ottica del successo sostenibile della società stessa, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi nonché del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento, in conformità all'art. 3, Raccomandazione 12, lettera d), del Codice di *Corporate Governance*.

4.4 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

In conformità al Principio IX del Codice di *Corporate Governance*, il Consiglio di Amministrazione definisce le regole e le procedure per il proprio funzionamento, in particolare al fine di assicurare un'efficace gestione dell'informativa consiliare.

In data 13 gennaio 2021, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione, anche tenuto conto della Raccomandazione 11 del Codice di *Corporate Governance*, ha adottato il proprio regolamento allo scopo di definire le regole di funzionamento di tale organo in linea con i principi statutari e normativi, nonché con i principi ed alle regole stabilite dallo stesso Codice di *Corporate Governance*, incluse le modalità di verbalizzazione delle riunioni.

In particolare, lo Statuto Sociale della Società disciplina, inter alia: i) le modalità e i termini di convocazione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, anche in caso di urgenza; ii) le condizioni richieste per la valida tenuta delle riunioni consiliari anche in assenza di preventiva convocazione; iii) le condizioni richieste per la valida tenuta delle riunioni consiliari tramite mezzi di video e teleconferenza; iv) le disposizioni in merito alla presidenza delle singole riunioni, di norma assunta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione; v) i quorum costitutivi e deliberativi per la valida costituzione dell'organo amministrativo e per l'adozione delle deliberazioni sui punti all'ordine del giorno, e vi) la nomina del Segretario del Consiglio di Amministrazione e le modalità di verbalizzazione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

La tempestività e completezza dell'informativa pre-consiliare è assicurata dal Presidente mediante la distribuzione agli amministratori della documentazione relativa alle materie poste all'ordine del giorno nei giorni immediatamente antecedenti la data prevista per la riunione del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del segretario del Consiglio, cura che l'informativa pre-consiliare e le informazioni fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 18 volte. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione è stata la seguente: Luigi Francesco Gozzini per il 100%; Marco Claudio Grillo per il 94%; Eleonora Reni per il 100%; Mario Benito Mazzoleni per il 94%; Giuseppe Vegas per il 94%; Nicla Picchi per il 100%. Le riunioni del Consiglio hanno avuto una durata media di circa 1 ora.

Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione partecipano ove necessario o su richiesta del Presidente o di uno o più amministratori soggetti esterni al Consiglio di Amministrazione, in particolare i dirigenti con responsabilità strategiche, il responsabile della funzione di Internal Audit, i responsabili delle funzioni aziendali, ovvero i consulenti esterni per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per l'esercizio in corso sono state attualmente programmate 12 riunioni del Consiglio di Amministrazione. Alla Data della Relazione ne sono state tenute 3, inclusa la seduta del 13 dicembre 2022 di approvazione della Relazione.

In conformità al Principio XII del Codice di *Corporate Governance*, ciascun amministratore assicura una disponibilità di tempo adeguata al diligente adempimento dei compiti ad esso attribuiti.

4.5 Ruolo del Presidente

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ovvero, in caso di sua assenza o rinuncia, dal Vice Presidente se nominato ovvero da persona designata con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in Assemblea.

Ai sensi dello Statuto il Presidente del Consiglio di Amministrazione (i) verifica la regolare costituzione dell'Assemblea, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'Assemblea e accertare e proclamare i risultati delle votazioni (articolo 16 dello Statuto); (ii) convoca il Consiglio di Amministrazione (articolo 19 dello Statuto); (iii) ha la rappresentanza legale della Società (articolo 22).

Ai sensi del Regolamento del CDA, Il Presidente ha l'obbligo di promuovere l'effettivo funzionamento del sistema di governo societario garantendo l'equilibrio dei poteri tra organi deliberanti della Società, e svolge altresì un ruolo di impulso e di coordinamento del Consiglio di Amministrazione per il perseguimento dell'interesse sociale.

Spetta al Presidente convocare il Consiglio di Amministrazione, fissarne l'ordine del giorno, coordinare i lavori e provvedere affinché adeguate informazioni sulle materie iscritte all'ordine del giorno vengano fornite a tutti i consiglieri, nonché il potere di proposta delle deliberazioni consiliari.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari. Inoltre, il Presidente garantisce la più opportuna gestione della tempistica delle riunioni consiliari, favorendo l'ottimizzazione del

dibattito e graduando l'estensione della discussione in ragione della rilevanza dei punti posti all'ordine del giorno. In quest'ottica, nel corso dell'Esercizio, il Presidente (i) d'intesa con il *Chief Executive Officer*, ha curato che i dirigenti della Società e quelli delle società del gruppo che ad essa fa capo, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, intervengano alle riunioni consiliari, anche su richiesta di singoli Amministratori, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno; e (ii) ha assicurato un'adeguata informativa pre-consiliare e che le informazioni fornite durante le riunioni fossero idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo.

In considerazione del modello di governo societario adottato dall'Emittente e coerentemente all'architettura organizzativa del Gruppo in precedenza descritte, in data 23 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato Luigi Francesco Gozzini.

Segretario del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi del Regolamento e in linea con le raccomandazioni del Codice di CG, il Consiglio nomina un Segretario, che può essere anche esterno al Consiglio, in possesso di adeguata competenza ed esperienza nella gestione degli adempimenti previsti per tale ruolo dal Regolamento.

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha nominato un segretario del Consiglio di Amministrazione nella persona dell'amministratore Eleonora Reni a cui sono state attribuite le funzioni previste dal Codice di CG.

Il Segretario supporta l'attività del Presidente e fornisce con imparzialità di giudizio assistenza e consulenza al Consiglio di Amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario, in modo da assicurare che:

- l'informativa pre-consiliare sia accurata, completa e chiara e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato;
- l'attività dei comitati consiliari sia coordinata con l'attività del Consiglio di Amministrazione;
- nelle riunioni consiliari possano intervenire il top management della Società e delle società del medesimo Gruppo, nonché i responsabili delle funzioni aziendali per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno;
- tutti i Consiglieri possano partecipare, successivamente alla nomina e durante il mandato consiliare, a specifiche attività di induction;
- il processo di autovalutazione sia adeguato e trasparente.

Inoltre, redige il verbale di ogni adunanza e lo sottoscrive unitamente al Presidente; cura, inoltre, la conservazione dei verbali e dei libri sociali.

4.6 Consiglieri Esecutivi

Amministratori delegati

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione può delegare tutti o parte dei suoi poteri, a norma e con i limiti di cui all'art. 2381 c.c. e ad eccezione delle materie di cui al paragrafo 18.8 dello Statuto (sopra indicate), ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. Qualora vengano costituiti uno o più comitati esecutivi,

la relativa composizione e le regole di funzionamento sono demandate alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione medesimo.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare direttori, direttori generali, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

Il Consiglio di Amministrazione ha delegato a Luigi Francesco Gozzini (Presidente del Consiglio di Amministrazione) e Marco Claudio Grillo (Amministratore) determinati poteri.

In particolare, nella riunione del 23 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il seguente sistema di deleghe e poteri:

- a) poteri conferiti al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Luigi Francesco Gozzini
- (i) rappresentare attivamente e passivamente la Società davanti a qualsiasi pubblica autorità, giudiziaria, amministrativa, fiscale e sindacale, sia nazionale sia estera, ordinaria o speciale, in qualunque procedimento, stato, grado e sede; rendere la dichiarazione del terzo in procedure esecutive;
 - (ii) rappresentare la Società in giudizio, sia nei confronti di privati, sia di enti pubblici, davanti a qualsiasi Autorità Giudiziaria, ordinaria e amministrativa, nazionale o sovranazionale, in qualsiasi controversia attiva e passiva, promossa o da promuoversi in qualunque sede, stato e grado, con ogni e più ampio potere per sostenere le ragioni della Società, di proporre e rimettere querele, di costituirsi parte civile, con facoltà altresì di promuovere cause nell'interesse della Società, di eleggere domicili, di fare atti di esecuzione mobiliare ed immobiliare e di conservazione, di compromettere controversie in arbitri, di transigere qualsiasi controversia giudiziale e stragiudiziale anche in materia di lavoro, di nominare con mandato speciale avvocati, procuratori *ad lites* e arbitri, periti e notai, con le necessarie facoltà di revocarli e di sostituirli, in genere compiere ogni e qualsiasi atto utile e necessario per la tutela giudiziaria ed amministrativa della Società;
 - (iii) rappresentare la Società nelle assemblee di tutte le società controllate e partecipate e di ogni altro ente o associazione delle quali la stessa faccia a qualsiasi titolo parte;
 - (iv) trasferire, sottoscrivere, acquistare o cedere, a qualsiasi titolo, partecipazioni, aziende e rami d'azienda per operazioni di importo sino ad Euro 200.000 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (v) stipulare e concludere atti di trasferimento o di acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari, costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipulare contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi fino ad Euro 500.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (vi) esercitare i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società, per lettera o mediante emissione di assegni; girare alle banche, sia per lo sconto che per l'incasso, effetti cambiari, assegni bancari ed altri titoli di commercio e compresa in genere ogni operazione bancaria;
 - (vii) stipulare o modificare contratti di finanziamento per importi inferiori ad Euro 1.000.000;
 - (viii) organizzare e quindi negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere contratti di assicurazione, polizze anche fideiussorie e cauzioni per la più adeguata copertura di tutti i rischi connessi con lo svolgimento dell'attività sociale;
 - (ix) chiedere il rilascio di garanzie, fideiussioni, polizze fideiussorie e/o cauzioni alle compagnie assicurative, a garanzia dell'esatto adempimento da parte della Società e delle società di obbligazioni derivanti da operazioni correnti legate alla propria attività, per importi fino a, per

ogni singola operazione, ad Euro 500.000,00 e per un importo complessivo, per anno solare, fino ad Euro 1.500.000;

- (x) compiere operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto (ix) che precede e da operazioni di sconto di fatture, per importi fino ad Euro 1.000.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;
 - (xi) costituire depositi cauzionali per importi sino ad Euro 500.000 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (xii) erogare finanziamenti nei confronti delle società controllate dalla Società nei limiti di Euro 5.000.000;
 - (xiii) nominare e revocare, nei limiti dei poteri innanzi conferiti, procuratori speciali e *ad negotia* per singoli atti o categorie di atti;
 - (xiv) compiere in genere ogni operazione di ordinaria amministrazione nei limiti dei poteri sopra conferiti, anche se non innanzi elencata, e fare quant'altro opportuno nell'interesse della Società, salvo quanto espressamente di spettanza del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea, per il buon fine del mandato, dovendosi intendere la su estesa elencazione di poteri come esemplificativa e non tassativa;
- b) poteri conferiti all'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo
- (i) rappresentare la Società presso gli Istituti di Previdenza Sociale, della Assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, gli uffici di collocamento e presso ogni altro ente o istituto preposto alla disciplina ed alla regolamentazione dei rapporti di lavoro, e rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria, con esclusione di ogni pratica relativa ai rapporti di lavoro relativi ai dipendenti con qualifica di dirigente;
 - (ii) rappresentare la Società avanti le Autorità Fiscali, con facoltà di presentare e firmare istanze, anche conciliatorie, e dichiarazioni sia annuali sia periodiche ai fini delle imposte dirette ed indirette, firmare le dichiarazioni dei sostituti d'imposta nei confronti del personale dipendente e di terzi; presentare ricorsi, istanze, memorie, nonché rappresentare la Società avanti le Commissioni Tributarie di ogni ordine e grado ed all'uopo con facoltà di sub-delegare, nominare o revocare procuratori, avvocati e periti;
 - (iii) effettuare presso uffici pubblici e privati, uffici ferroviari e doganali, imprese di trasporto e navigazione, uffici postali e telegrafici qualsiasi operazione per lo svincolo e/o ritiro di merci, depositi, pacchi, pieghi, valori, lettere anche assicurate, raccomandate e contenenti valori, rilasciando i relativi atti di quietanza e discarico con ogni formula più ampia;
 - (iv) rappresentare la Società in qualsiasi rapporto con terzi e con pubbliche amministrazioni e firmare la corrispondenza relativa e, in particolare, presso ogni altro ente e istituto preposto alla disciplina e alla regolamentazione dei rapporti di lavoro e nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria;
 - (v) assumere a tempo indeterminato e a termine personale quadro, impiegatizio e operaio nonché fissarne il trattamento economico, sospenderlo e licenziarlo; stipulare contratti di lavoro interinale;
 - (vi) comminare a tutto il personale dipendente le sanzioni disciplinari previste dal contratto collettivo nazionale di lavoro applicabile, nel rispetto di tutte le norme di legge e/o di regolamento e pattizie afferenti i provvedimenti stessi;
 - (vii) partecipare alle trattative sindacali e stipulare accordi aziendali nonché rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria in sede di discussione di tematiche che riguardano i rapporti con i lavoratori subordinati, con espressa

- autorizzazione a conciliare tali controversie qualora opportuno, sottoscrivendo i relativi verbali di conciliazione, transigere qualsiasi controversia con dipendenti della Società;
- (viii) negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere, con riferimento a contratti passivi di acquisto, appalto e subappalto, sia con riferimento a beni che servizi, nonché transigere e conciliare eventuali liti, di importo unitario sino ad Euro 200.000; per importi superiori, sarà necessaria la firma congiunta di entrambi gli Amministratori Delegati;
 - (ix) depositare marchi e brevetti, trasferire o acquistare, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi sino ad Euro 200.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (x) fare domande di licenze, permessi, autorizzazioni e concessioni amministrative di ogni specie;
 - (xi) esercitare i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società, per lettera o mediante emissione di assegni; girare alle banche, sia per lo sconto che per l'incasso, effetti cambiari, assegni bancari ed altri titoli di commercio, e compresa in genere ogni operazione bancaria di importo unitario non superiore ad Euro 5.000.000;
 - (xii) disporre il pagamento delle imposte, degli stipendi dei dipendenti e il pagamento dei compensi agli amministratori, nei limiti di quanto deliberato dall'assemblea dei soci, senza limitazioni di importo;
 - (xiii) porre in essere tutte le operazioni di *factoring* sia attivo che passivo, cedere crediti, effettuare operazioni di sconto, conferire mandati all'incasso e costituire garanzie, sempre limitatamente alle attività della Società;
 - (xiv) conferire ad altre persone e, per quanto di competenza delle singole funzioni, ai responsabili delle stesse, procure e deleghe per il compimento di taluni singoli atti o categorie di atti fra quelli sopra citati, precisandone i poteri;
 - (xv) compiere in genere ogni operazione di ordinaria amministrazione inerente alle funzioni dell'area amministrativa, finanziaria, *human resources* e servizi generali nei limiti dei poteri sopra conferiti, anche se non innanzi elencata, e fare quant'altro opportuno nell'interesse della Società, salvo quanto espressamente di spettanza del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea, per il buon fine del mandato, dovendosi intendere la su estesa elencazione di poteri come esemplificativa e non tassativa;
 - (xvi) viene inoltre conferito in via esclusiva all'Amministratore Delegato, Marco Claudio Grillo, ogni e qualsivoglia potere (compresi i necessari ed opportuni poteri gestionali e di spesa) e dovere affinché abbia ad attuare l'intero sistema normativo e regolamentare vigente in materia di protezione dei dati personali, che deve essere svolto nell'ambito dell'esercizio dell'attività imprenditoriale della Società. Pertanto, lo stesso potrà, in piena autonomia e discrezionalità, assumere ogni iniziativa, necessaria od opportuna, al raggiungimento dello scopo di svolgere il trattamento dei dati personali nel rigoroso adempimento della normativa di cui al Regolamento UE 679/2016 (o, per brevità, GDPR), D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (così come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018) e successive modifiche ed integrazioni, anche future, nonché dei provvedimenti emessi dal Garante per la protezione dei dati personali. Inoltre, l'Amministratore Delegato, Marco Claudio Grillo, potrà rappresentare la Società avanti ai terzi e avrà facoltà di delegare, in tutto o in parte, ogni e qualsiasi potere attribuitogli in materia di protezione dei dati personali.

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di nominare, quale *Chief Executive Officer* (principale responsabile della gestione dell'impresa), l'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo, incaricato dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euro-next Milan.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

In data 23 dicembre 2020, l'Assemblea ha eletto e nominato Luigi Francesco Gozzini Presidente del Consiglio di Amministrazione fino all'approvazione del bilancio al 30 settembre 2023.

Nella riunione del 23 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione, al fine di garantire la migliore gestione operativa della Società, ha delegato al Presidente del Consiglio di Amministrazione Luigi Francesco Gozzini i poteri di cui al precedente paragrafo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Luigi Francesco Gozzini, non è l'azionista di controllo dell'Emittente.

Comitato esecutivo

Alla Data della Relazione, la Società non ha costituito alcun comitato esecutivo.

Informativa al Consiglio da parte dei consiglieri/organi delegati

Ai sensi dell'art. 19.3 dello Statuto Sociale, gli organi delegati sono tenuti a riferire al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale, almeno ogni tre mesi, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni o caratteristiche effettuate dalla Società e dalle sue controllate.

L'Amministratore Delegato riferisce al Consiglio in occasione delle riunioni consiliari circa l'attività svolta nell'esercizio della delega conferitagli dal Consiglio stesso. In particolare, l'Amministratore Delegato fornisce, con periodicità trimestrale, un'informativa in ordine all'attività svolta ed alle principali operazioni svolte dalla Società e dalle sue controllate anche se trattasi di operazioni per le quali non occorre la preventiva approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Altri consiglieri esecutivi

Oltre al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato, nessun altro consigliere è qualificabile come consigliere esecutivo.

4.7 Amministratori indipendenti e *lead independent director*

Amministratori indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 3 amministratori indipendenti su 6, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, TUF, nonché dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e del Codice CG. Gli amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi sono stati nominati dall'Assemblea dei soci della Società del 23 dicembre 2020.

La Società ritiene che il numero di amministratori indipendenti in carica sia adeguato alle esigenze di impresa e al funzionamento del Consiglio, nonché alla costituzione dei relativi comitati interni. Alla Data delle Relazione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è stato qualificato come indipendente.

Si segnala che, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito che le circostanze che compromettono, o appaiono compromettere, l'indipendenza di un amministratore sono almeno le seguenti:

- a) se è un azionista significativo della società;
- b) se è, o è stato nei precedenti tre esercizi, un amministratore esecutivo o un dipendente: - della società, di una società da essa controllata avente rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo; - di un azionista significativo della società;
- c) se, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia amministratore esecutivo, o in quanto partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nei tre esercizi precedenti, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale: - con la società o le società da essa controllate, o con i relativi amministratori esecutivi o il *top management*; - con un soggetto che, anche insieme ad altri attraverso un patto parasociale, controlla la società; o, se il controllante è una società o ente, con i relativi amministratori esecutivi o il *top management*;
- d) se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, da parte della società, di una sua controllata o della società controllante, una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice o previsti dalla normativa vigente;
- e) se è stato amministratore della società per più di nove esercizi, anche non consecutivi, negli ultimi dodici esercizi;
- f) se riveste la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo della società abbia un incarico di amministratore;
- g) se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione legale della società;
- h) se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.

L'indipendenza dei suddetti consiglieri, ai sensi del combinato disposto degli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, TUF, nonché ai sensi dell'art. 2 del Codice di *Corporate Governance*, tenuto anche conto delle dichiarazioni rilasciate dagli interessati ai fini del deposito delle liste, è stata verificata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 13 gennaio 2021.

Il Consiglio di Amministrazione valuta al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e comunque con cadenza almeno annuale la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori Indipendenti.

Ciascun amministratore non esecutivo fornisce a tal fine tutti gli elementi necessari o utili alla valutazione del Consiglio di Amministrazione che considera, sulla base di tutte le informazioni a disposizione, ogni circostanza che incide o può apparire idonea a incidere sull'indipendenza dell'amministratore.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale hanno verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai citati Amministratori, nella prima occasione utile dopo la nomina degli stessi, anche sulla base delle dichiarazioni dagli stessi allo scopo rilasciate ai sensi dell'art. 148 TUF applicando, *inter alia*, tutti i criteri previsti dal Codice di *Corporate Governance*. In particolare, il Consiglio di Amministrazione, nella riunione tenutasi in data 13 dicembre 2022, ha provveduto a svolgere le opportune verifiche in merito ai requisiti di indipendenza in capo a ciascun amministratore indipendente, sulla base anche dell'informativa

fornita dagli interessati. L'esito di tali valutazioni è stato reso noto al mercato con comunicato stampa diffuso in pari data. In tale sede, il Collegio Sindacale ha confermato di aver svolto tutte le verifiche necessarie circa la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri. I risultati di tali verifiche saranno resi noti nella relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea ai sensi dell'art. 153 TUF.

Lead independent director

Il Consiglio, nella seduta del 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, ha nominato l'amministratore indipendente Mario Benito Mazzoleni quale *lead independent director* in adesione a quanto disposto nelle Raccomandazioni 13 e 14 dell'articolo 3 del Codice di *Corporate Governance*. Il *lead independent director* rappresenta un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli indipendenti, essendo il Presidente del Consiglio di Amministrazione titolare di rilevanti deleghe gestionali.

Il Lead Independent Director coordina le riunioni dei soli Amministratori Indipendenti.

Nel corso dell'esercizio 2022, il *lead independent director* ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato per la Remunerazione e del Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità, rappresentando un punto di riferimento non solo per gli Amministratori non esecutivi e per gli Amministratori indipendenti, ma per tutti i componenti il Consiglio.

5. Gestione delle informazioni societarie

Abitare In ha adottato e consolidato nel tempo un articolato compendio di regole e procedure per la corretta gestione delle informazioni societarie, nel rispetto delle normative applicabili alle varie tipologie di dati.

In particolare, la Società ha approvato le seguenti procedure: (i) la procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate; (ii) la procedura di registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate e (iii) la procedura di *Internal Dealing*, già adottate dal Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2016 e aggiornate in data 13 gennaio 2021.

Copia delle procedure è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente www.abitareinspa.com, sezione "*Corporate Governance*".

La Procedura relativa alla comunicazione delle informazioni privilegiate è diretta a disciplinare, in conformità al Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 in materia di abusi di mercato e ai relativi regolamenti delegati ed esecutivi (la "**Disciplina MAR**"), la gestione e il trattamento delle informazioni privilegiate, nonché le procedure da osservare per la comunicazione, sia all'interno sia all'esterno dell'ambito aziendale, delle informazioni privilegiate.

La procedura relativa alla tenuta del registro *insider* è diretta a disciplinare, ai sensi della Disciplina MAR, l'istituzione e la gestione del registro delle persone che, in ragione dell'attività lavorativa o professionale, ovvero delle funzioni svolte, hanno accesso, su base occasionale o regolare, a informazioni privilegiate.

La procedura di *Internal Dealing* è diretta a regolamentare gli obblighi informativi nei confronti di Consob, dell’Emittente e del pubblico e le modalità comportamentali connessi al compimento da parte delle persone che esercitano funzioni di amministrazione, di controllo o di direzione nell’Emittente e dalle persone a esse strettamente legate (come individuate dall’art. 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014) di operazioni aventi a oggetto gli strumenti finanziari emessi dall’Emittente.

6. Comitati interni al consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

I comitati rappresentano un’articolazione del Consiglio di Amministrazione con finalità consultive e propositive, in quanto finalizzati a migliorare la funzionalità e la capacità di indirizzo strategico del Consiglio di Amministrazione.

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione composto da tre amministratori indipendenti.

In data 19 settembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.

La distribuzione delle funzioni tra i vari comitati avviene nel rispetto delle previsioni del Codice CG.

Si segnala altresì che, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate Consob e dall’art. 2.1 delle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate, il comitato parti correlate si intende automaticamente costituito nelle persone dei tre amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi, non essendosi quindi resa necessaria l’adozione di apposita delibera di nomina da parte del Consiglio di Amministrazione (cfr. Paragrafo 10.0 della presente Relazione).

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine; ciò principalmente in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell’organo amministrativo.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato (i) il regolamento del Comitato per la Remunerazione, in data 13 gennaio 2021, e (ii), in data 19 settembre 2022, il Regolamento del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.

Alla Data della Relazione, non risultano costituiti comitati ulteriori rispetto a quelli raccomandati dal Codice di *Corporate Governance*.

Comitati ulteriori (diversi da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal codice)

Alla Data della Relazione, la Società non ha costituito ulteriori comitati, diversi da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal Codice di CG.

7. Autovalutazione e successione degli amministratori – comitato nomine

7.1 Autovalutazione e successione degli amministratori

In conformità al Principio XIV e alle Raccomandazioni 21 e 22 del Codice di *Corporate Governance*, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di effettuare un’autovalutazione sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati rimandando tale valutazione alla fine del triennio di carica, come raccomandato dalle disposizioni citate per le società che non rientrano nella definizione di “società grande”.

Piani di successione

In conformità a quanto previsto dalla Raccomandazione 24 del Codice di *Corporate Governance*, la Società - non rientrando nella definizione di società “grande” – ha ritenuto di non dotarsi di un piano di successione del *Chief Executive Officer* e degli amministratori esecutivi, in caso di cessazione anticipata dall’incarico, né ha adottato procedure per la successione del *top management*.

7.2 Comitato nomine

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine; ciò principalmente in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell’organo amministrativo.

8. Remunerazione degli amministratori – comitato remunerazione

8.1 Remunerazione degli amministratori

Politica per la remunerazione

Le informazioni relative alla remunerazione degli Amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, ivi incluse quelle richieste dall’art. 123-bis, comma 1, lett. i), sono contenute nella relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, cui si fa rinvio, redatta ai sensi degli artt. 123-ter del TUF e 84-quater del Regolamento Emittenti Consob nonché in conformità con quanto raccomandato dal Codice di *Corporate Governance*, a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società www.abitarein-spa.com, sezione “*Corporate Governance*”, e con le altre modalità previste dalla normativa vigente.

8.2 Comitato Remunerazioni

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione composto da tre amministratori indipendenti.

Composizione e funzionamento del Comitato per la Remunerazione

Il comitato è composto dagli amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del comitato per la remunerazione in cui sono formulate le proposte al consiglio di amministrazione relative alla propria remunerazione.

Il Comitato per la Remunerazione è presieduto da Nicla Picchi.

Tutti e tre i componenti del Comitato per la Remunerazione possiedono un’adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, come valutato dal Consiglio di Amministrazione in sede di nomina.

Il presidente cura il coordinamento dei lavori del Comitato per la Remunerazione, le cui riunioni sono regolarmente verbalizzate.

Nel corso dell’esercizio, il Comitato per la Remunerazione si è riunito 1 volta. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Comitato per la Remunerazione è stata la seguente: Mario Benito Mazzoleni per il 100%; Giuseppe Vegas per il 100%; Nicla Picchi per il 100%. Le riunioni del Comitato per la Remunerazione hanno avuto una durata media di circa 1 ora.

Funzioni del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione è un organo consultivo e propositivo con il compito principale di formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche.

La costituzione di tale comitato garantisce la più ampia informazione e trasparenza sui compensi spettanti all'Amministratore Delegato e agli amministratori esecutivi incaricati di specifiche funzioni, nonché sulle rispettive modalità di determinazione.

Resta tuttavia inteso che, in conformità all'art. 2389, comma 3, c.c., il Comitato per la Remunerazione riveste unicamente funzioni propositive mentre il potere di determinare la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche rimane in ogni caso in capo al Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

Al Comitato per la Remunerazione sono rimessi i seguenti compiti:

- a) coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell’elaborazione della politica per la remunerazione;

- b) presentare proposte o esprimere pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione;
- c) monitorare la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verificare, in particolare, l’effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance*;
- d) valutare periodicamente l’adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del *top management*.

La composizione, i compiti ed il funzionamento del Comitato per la Remunerazione sono disciplinate nel regolamento del comitato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 gennaio 2021.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, i componenti del Comitato per la Remunerazione hanno la facoltà di accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei loro compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei limiti del *budget* approvato dal Consiglio di Amministrazione. Qualora il Comitato per la Remunerazione si avvalga dei servizi di un consulente esterno al fine di ottenere informazioni sulle pratiche di mercato in materia di politiche retributive, verifica preventivamente che esso non si trovi in condizioni che ne compromettano l’indipendenza di giudizio.

Al Comitato per la Remunerazione è stato destinato un apposito budget da parte del Consiglio di Amministrazione.

9. Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (SCIGR)-comitato controllo rischi e sostenibilità

Premessa

Il sistema di gestione dei rischi non deve essere considerato separatamente dal sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria; entrambi costituiscono difatti elementi del medesimo sistema ed è finalizzato a garantire l’attendibilità, l’accuratezza, l’affidabilità e la tempestività dell’informativa finanziaria.

Il SCIGR dell’Emittente e delle società dalla medesima controllate è costituito dall’insieme delle regole, procedure e strutture organizzative finalizzate ad una effettiva ed efficace identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi che possano compromettere la capacità di implementare le strategie e raggiungere gli obiettivi aziendali. Al responsabile della funzione di Internal Audit è demandato l’incarico di verificare funzionalità, adeguatezza e coerenza dello SCIGR con le linee di indirizzo.

Il SCIGR, inoltre, risponde all’esigenza di garantire la salvaguardia del patrimonio sociale, l’efficienza e l’efficacia delle operazioni aziendali, l’affidabilità dell’informativa finanziaria, il rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello statuto sociale e delle procedure interne, a tutela di una sana ed efficiente gestione.

Il SCIGR comprende anche:

- le specifiche disposizioni statuarie e regolamenti interne in materia di ripartizione di competenze e deleghe di responsabilità;
- il sistema delle deleghe, delle procedure e delle aree a rischio mappate nel modello organizzativo ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001;

- gli obiettivi e le metodologie di valutazione dei rischi e le disposizioni in materia di sistema amministrativo, contabile e finanziario;
- il sistema di Risk Management che ha l'obiettivo di identificare, misurare, gestire e monitorare i principali rischi del Gruppo, e che permette inoltre di stabilire il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

I principali riferimenti sui quali si basa il SCIGR di Abitare In sono i seguenti:

- Codice di Corporate Governance;
- Enterprise Risk Management (ERM) e
- Co.So Framework.

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- il Consiglio di Amministrazione che definisce le linee di indirizzo e valuta l'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- il Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità con i compiti, descritti nel successivo paragrafo 9.2, di supportare, con adeguata attività istruttoria e propositiva, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema, nonché quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- il *Chief Executive Officer*, con i compiti, precisati in dettaglio nel successivo paragrafo 9.1 di identificare i principali rischi aziendali e di sottoporli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione. Lo stesso è chiamato a dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione in materia di rischi riferendo al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia;
- il responsabile della Funzione Internal Audit incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante e adeguato e coerente con le linee di indirizzo, secondo i compiti in dettaglio indicati nel successivo paragrafo 9.3;
- il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il SCIGR, in conformità alla normativa di riferimento applicabile, al Codice di CG e in coerenza con il quadro di riferimento interno e le *best practice* nazionali e internazionali di settore, si fonda sui seguenti principi:

- Coerenza con strategie e obiettivi: il SCIGR contribuisce a una conduzione dell'impresa volta allo sviluppo sostenibile, alla massimizzazione del valore in coerenza con gli obiettivi aziendali, assistendo il management nell'assunzione di decisioni consapevoli in cui i principali rischi siano identificati, valutati, gestiti e monitorati;
- Risk & Control Based approach: il SCIGR si fonda su una metodologia anticipatoria dei rischi contribuendo all'assunzione di decisioni consapevoli, nonché alla ricerca di eventuali opportunità e vantaggi competitivi;
- Integrazione: le componenti del SCIGR sono tra loro coordinate e interdipendenti e il sistema, nel suo complesso, è a sua volta integrato nel generale assetto organizzativo, amministrativo e contabile, nel rispetto dell'autonomia e della responsabilità societaria delle controllate;
- Conformità: il SCIGR è definito nel rispetto delle normative applicabili, del Codice di Corporate Governance ed in coerenza con il quadro di riferimento generale composto a titolo esemplificativo da: Statuto, Codice Etico, Modello 231, sistema organizzativo, sistema di poteri e deleghe e le *best practice* nazionali e internazionali, tra cui l'Enterprise Risk Management ("ERM");
- Approccio per processi: il SCIGR è ispirato a una logica per processi, indipendentemente dalla collocazione delle relative attività nell'assetto organizzativo e societario della Società.

Il sistema di Risk Management (RM) è una componente del SCIGR ed è attuato dal Consiglio di Amministrazione, dal *Chief Executive Officer*, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i principali rischi del

Gruppo, e che permette inoltre di stabilire il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

In questo contesto, la Società ha definito le basi per l'attuazione e lo sviluppo di un sistema di Risk Management unitario e integrato con i processi aziendali di Gruppo, per la sistematica analisi, valutazione, gestione e monitoraggio del rischio all'interno dell'organizzazione.

I principali obiettivi del sistema di Risk Management sono:

- definire e opportunamente aggiornare nel tempo i ruoli e le responsabilità, il modello dei rischi e la metodologia e strumenti di Risk Management necessari a garantire un'efficace e tempestiva gestione del rischio;
- identificare tutte le fattispecie di rischio che possono per propria natura avere degli impatti sulle Società del Gruppo;
- individuare specifici piani di contenimento per i rischi valutati dai *risk owner*;
- assicurare la corretta gestione e il monitoraggio continuativo del rischio da parte dei *risk owner*, indirizzando l'implementazione di soluzioni necessarie alla mitigazione dei rischi.

Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

In data 5 luglio 2021, il Consiglio di Amministrazione, anche nella sua funzione di Comitato Controllo Rischi, ha approvato il piano di lavoro predisposto dal responsabile della funzione di Internal Audit, sentito l'organo di controllo e il *Chief Executive Officer* (il "**Piano di Audit**").

In data 12 luglio 2022, il Consiglio di Amministrazione, anche nella sua funzione di Comitato Controllo Rischi, ha approvato il modello Enterprise Risk Management ("**ERM**").

L'ERM ha come obiettivo l'integrazione delle attività di gestione dei rischi nei processi e nella cultura dell'organizzazione seguendo un approccio di graduale implementazione e continuo miglioramento del processo stesso.

Dal punto di vista operativo, l'Emittente, in linea con i principi indicati dal Co.So Framework, gestisce il processo di Risk Management attraverso quattro fasi:

- fase 1 "Risk Assessment": identificazione, valutazione e classamento del rischio;
- fase 2 "Treatment": identificazione delle risposte ai rischi e implementazione delle azioni di trattamento;
- fase 3 "Monitoring": monitoraggio costante dei trend dei rischi, dello stato di implementazione delle azioni di trattamento, identificazione dei cambiamenti e dei rischi emergenti e revisione del risk model;
- fase 4 "Reporting": reporting di informazioni quantitative e qualitative sui rischi presidiati per la Direzione e l'Organo di amministrazione, condivisione con stakeholder interni ed esterni di informazioni utili alla gestione del rischio.

Nell'Esercizio, sono stati portati a termine, in particolare, due *assessment* in periodi distinti (1° semestre e 2° semestre 2022) cui sono conseguite le successive fasi del processo di Risk Management. L'analisi dei dati emersi ha permesso l'identificazione e la valutazione dei rischi riferibili alle aree esaminate nonché la prioritizzazione degli stessi. Attività, quest'ultima, che ha permesso l'individuazione e l'inserimento di un rischio

di tipo finanziario nella lista dei principali rischi, e per i quali sono stati definiti idonei strumenti di misurazione denominati *Key Risk Indicator*. L'attività è stata svolta attraverso l'esecuzione di varie interviste al *management* ed ai vari responsabili funzionali della Società. Dette attività hanno permesso l'individuazione di quei rischi con il maggiore grado di probabilità di accadimento e/o impatto economico nell'attività della società. Dall'analisi dei risultati appena espressi la Società ha quindi individuato i cd. "Rischi Top". Per il supporto della Società nello svolgimento di tali attività è stata incaricata la società Protiviti Inc.

Il sistema di controllo interno in relazione all'informativa finanziaria

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi si estende all'informativa finanziaria che ne è parte integrante, anch'essa governata da procedure e disposizioni organizzative che assicurano il rispetto dei principi generali di controllo predeterminati dalla Società (quali la corretta segregazione di funzioni, un corretto sistema di deleghe e di poteri), ispirandosi ai principali modelli di riferimento ed essendo al contempo sottoposto ad una periodica valutazione e revisione dei presidi di controllo posti in essere al fine di minimizzare i rischi aziendali.

Detto sistema è costituito dall'insieme delle procedure e strumenti interni adottati al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria. Con riferimento specifico ai processi attinenti la produzione dell'informativa finanziaria, le figure coinvolte sono: il Consiglio di Amministrazione, il *Chief Executive Officer*, il Comitato Controllo Rischi e la Sostenibilità, il responsabile della funzione di *internal audit*, e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

In data 13 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione, anche nella sua funzione di Comitato Controllo Rischi, con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha inoltre approvato un apposito *memorandum* sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società.

9.1 Chief Executive Officer

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha nominato l'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo, quale *Chief Executive Officer*, incaricato dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Il *Chief Executive Officer* ha il compito di:

- a) curare l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, sottoponendoli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;
- b) dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia, nonché curandone l'adattamento alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
- c) affidare alla funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al presidente del Consiglio di Amministrazione, al presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (ove istituito) e al presidente del Collegio Sindacale;

- d) riferire tempestivamente al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (o al Consiglio di Amministrazione) in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il comitato (o il Consiglio) possa prendere le opportune iniziative.

Nel corso dell'Esercizio, il *Chief Executive Officer* ha avviato le seguenti attività:

- l'implementazione di un sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in accordo con quanto previsto dall'art. 6 del Codice di CG, seguendo le linee guida dell'Enterprise Risk Management (ERM);
- l'introduzione di una procedura aziendale applicata a tutte le società del Gruppo, allo scopo di indicare le linee guida per l'identificazione, la valutazione e l'eventuale trattamento dei rischi e delle opportunità rilevanti, con l'obiettivo di: (i) promuovere la diffusione del risk management nei processi aziendali, per garantire coerenza nelle metodologie e negli strumenti di gestione e nel controllo dei rischi; (ii) sviluppare un linguaggio comune e diffondere un'adeguata cultura di gestione dei rischi; (iii) fornire un approccio omogeneo per l'identificazione degli eventi che possono influire sull'attività della società; (iv) assicurare lo svolgimento delle attività coordinando i risk owner e gli altri attori coinvolti nel processo;
- lo svolgimento di attività di risk assessment che hanno confermato l'impianto metodologico della procedura aziendale e del Risk Model adottato che, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, identifica i rischi in quattro macro categorie: (i) rischi strategici, legati alle strategie aziendali tese all'ottenimento di un vantaggio competitivo coerente con gli obiettivi esplicitati nel piano industriale; (ii) rischi operativi, legati all'assetto organizzativo, ai processi di controllo ed ai sistemi informativi di Gruppo. (iii) rischi finanziari, collegati al settore di appartenenza ed al modello di business con cui la Società opera per realizzare gli obiettivi del piano industriale; (iv) rischi di compliance, legati alla possibilità di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite finanziarie rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazioni di norme imperative (di legge o di regolamenti) ovvero di autoregolamentazione.
- l'individuazione, nell'ambito delle sopra citate macrocategorie, da parte di ciascun risk owner del Gruppo, con il supporto della funzione legale interna, per le aree di propria competenza, dei rischi inerenti e le strategie di trattamento per la mitigazione dei rischi identificati. Attraverso tale processo, sono stati identificati, valutati e prioritizzati i rischi aziendali secondo la matrice del rischio definita nella procedura ERM. La procedura aziendale, contenente il Risk Model e la matrice di valutazione del rischio è stata approvata dal *Chief Executive Officer* della Società e condivisa con il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.
- la condivisione con la funzione Internal Audit della relazione delle attività di verifica svolte nel corso del 2022 come da Piano di Audit e delle attività di approfondimento da avviare per l'anno 2023.
- l'effettuazione, ai fini del processo di ERM, di una serie di incontri con i risk owner identificati.

Nell'esercizio delle proprie funzioni, il *Chief Executive Officer* non ha finora riscontrato, criticità tali da essere portate alla conoscenza del Consiglio di Amministrazione e al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (una volta costituito) e che tiene aggiornato correntemente delle attività sugli sviluppi in argomento.

9.2 Comitato controllo rischi e sostenibilità

In data 19 settembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità (il "**Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità**") composto da tre amministratori non esecutivi, due dei quali indipendenti.

Composizione e funzionamento del Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità è composto dai due amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni e Nicla Picchi, e dall'amministratore non esecutivo Eleonora Reni.

Alle riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità partecipa il Presidente del Collegio Sindacale, il quale può designare un altro sindaco effettivo a presenziare in sua vece; possono comunque partecipare anche gli altri sindaci effettivi. Alle riunioni in questione partecipa inoltre, di regola, il Responsabile della Funzione *Audit*. Il Presidente del Comitato può di volta in volta invitare alle riunioni del Comitato, con riferimento a singoli punti all'ordine del giorno, altri componenti il Consiglio di Amministrazione oltre che esponenti delle funzioni aziendali o soggetti terzi, la cui presenza possa risultare di ausilio al migliore svolgimento delle funzioni del Comitato stesso.

Il Presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità è l'amministratrice indipendente Nicla Picchi.

Le riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità sono presiedute dal Presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal componente più anziano di età.

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, si è riunito 4 volte. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte di tutti i consiglieri è stata del 100%.

Funzioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità ha il compito di supportare, con un'adeguata attività istruttoria, di natura propositiva e consultiva, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche.

In tale ambito il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità rilascia il proprio parere preventivo al Consiglio di Amministrazione:

- a) sulle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi concernenti Abitare In e le società da essa controllate – ivi inclusi i vari rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo - risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati;
- b) sul grado di compatibilità dei rischi di cui alla precedente lettera a) con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
- c) con cadenza almeno annuale, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché circa l'efficacia del sistema stesso;
- d) con cadenza almeno annuale, sul piano di lavoro predisposto dal responsabile della Funzione Audit, sentito il Collegio Sindacale e il *Chief Executive Officer*;
- e) sulla descrizione, contenuta nella relazione sul governo societario, delle principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e delle modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, ivi compresa la valutazione sull'adeguatezza del sistema stesso;

- f) sui risultati esposti dalla società di revisione nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- g) sulla proposta relativa alla nomina, alla revoca e alla remunerazione del responsabile della Funzione Audit, nonché circa l'adeguatezza delle risorse assegnate a quest'ultimo per l'espletamento delle proprie funzioni.

Al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, nell'assistere il Consiglio di Amministrazione, sono inoltre attribuiti i seguenti compiti:

- a) valutare, sentiti il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la società di revisione e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- b) valutare l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;
- c) esaminare il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- d) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;
- e) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dal Responsabile della Funzione Audit;
- f) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di Internal Audit;
- g) riferire al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- h) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza.
- i) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità può chiedere alla Funzione Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità supporta inoltre il Consiglio di Amministrazione nelle valutazioni e decisioni in materia di sostenibilità; in tale ambito:

- (i) svolge funzioni di supporto e consultive nei confronti del Consiglio di Amministrazione in materia di sostenibilità, per tale intendendosi i processi, le iniziative e le attività tese a presidiare l'impegno della Società per lo sviluppo sostenibile lungo la catena del valore;
- (ii) esamina il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; e
- (iii) esamina e valuta le politiche di sostenibilità adottate dalla Società, volte ad assicurare la creazione di valore nel tempo per la generalità degli azionisti e per tutti gli altri stakeholder rilevanti per la stessa in un orizzonte di medio-lungo periodo nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile, nonché gli indirizzi, gli obiettivi, e i conseguenti processi, di sostenibilità e la rendicontazione di sostenibilità sottoposta annualmente al Consiglio di Amministrazione, ivi incluso, in particolare, il c.d. bilancio di sostenibilità.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità ha facoltà di accesso alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti e può avvalersi a spese della Società di consulenti esterni, nei limiti del budget approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità riferisce al primo Consiglio di Amministrazione utile in merito alle riunioni svolte dal Comitato stesso.

La composizione, i compiti ed il funzionamento del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità sono disciplinate nel regolamento del comitato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 settembre 2022.

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione, nella sua funzione di Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, e, successivamente alla sua istituzione, il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità:

- ha predisposto il regolamento di funzionamento del Comitato stesso;
- ha valutato unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, sentito il soggetto incaricato della revisione legale e il Collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, con riferimento alle società controllate, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- ha valutato l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della società, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;
- formulato le proprie valutazioni sull'adeguatezza del SCIGR, conformemente a quanto previsto dall'art. 6, Raccomandazione n. 35, lett. h,) del Codice di *Corporate Governance*;
- ha esaminato le attività svolte dal *Chief Executive Officer*, fornendo primi indirizzi sui criteri di valutazione dei rischi aziendali;
- ha esaminato le relazioni periodiche predisposte nell'Esercizio dalla Funzione Audit, ed invitato il responsabile della funzione a relazionare in merito;
- ha esaminato, esprimendo parere favorevole, le linee guida per il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi (SCIGR);
- ha fornito orientamento, impulso e monitorato l'avanzamento dell'implementazione del Modello di Enterprise Risk Management (ERM) del Gruppo;
- ha preso atto della relazione emessa dall'Organismo di Vigilanza, sull'attività svolta nel corso del 2022;
- ha fornito il proprio contributo alla stesura della relazione sul governo societario con riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

9.3 Responsabile della funzione di *internal audit*

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito la funzione di *Internal Audit*, funzione incaricata di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante e adeguato. Il Consiglio di Amministrazione ha definito la remunerazione del responsabile della funzione di *Internal Audit* coerentemente con le politiche aziendali e ha assicurato che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato il dott. Cesare Mileto quale responsabile della funzione di *Internal Audit*, come previsto dall'art. 6, Raccomandazione 33 del Codice di *Corporate Governance*.

I compiti del responsabile della funzione di *Internal Audit* sono i seguenti:

- a) verificare, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di *audit*, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e assegnazione di priorità in relazione ai principali rischi;
- b) predisporre relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- c) predisporre tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza, anche su richiesta dell'organo di controllo;
- d) trasmettere le relazioni periodiche di cui ai punti precedenti al presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (ove istituito), al presidente del Consiglio di Amministrazione, al presidente del Collegio Sindacale, nonché al *Chief Executive Officer*;
- e) verificare, nell'ambito del piano di *audit*, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile.

Il responsabile della funzione di *Internal Audit* non è responsabile di alcuna area operativa, dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione ed ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

In conformità alla Raccomandazione 36 del Codice di CG, il Responsabile Internal Audit:

- ha verificato, sia in via continuativa, sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e individuazione prioritaria dei principali rischi;
- ha avuto accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- ha predisposto relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le ha trasmesse al Presidente del Collegio Sindacale, del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità e del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore Delegato e al *Chief Executive Officer*;
- ha predisposto tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;
- ha verificato, nell'ambito del piano di audit, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile;

Durante l'Esercizio, la Funzione Internal Audit ha svolto ed è stata coinvolta nelle seguenti attività:

- attività di verifica coerentemente con il Piano di Audit, presentato ed approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 5 luglio 2021. Tali attività hanno riguardato i processi aziendali più significativi per il Gruppo quali la procedura relativa alle attività di *procurement* ed attività in tema di *cyber security*;
- attività per conto dell'Organismo di Vigilanza, in base a quanto stabilito nel Modello 231 adottato dalla Società. Il responsabile della Funzione Internal Audit ha riferito sull'attività svolta nel corso dell'Esercizio al Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2022, nonché al Collegio Sindacale in occasione di diversi incontri periodici.

Nel corso dell'Esercizio, il responsabile della Funzione Internal Audit ha potuto disporre, per l'assolvimento dei propri compiti, di adeguate risorse finanziarie utilizzate, oltre che per lo svolgimento degli interventi programmati, anche per l'aggiornamento del Modello 231.

9.4 Modello organizzativo ex decreto 231

La Società ha adottato e attua efficacemente un modello di organizzazione, gestione e controllo che rappresenta lo strumento organizzativo e gestionale finalizzato alla prevenzione della commissione da parte di dipendenti e collaboratori della Società di reati previsti dal Decreto 231 (il “**Modello 231**”).

I compiti di vigilanza sul funzionamento, osservanza, efficacia e aggiornamento del Modello 231 sono stati demandati dalla Società ad un organismo di vigilanza avente natura collegiale, composto dai tre membri (l’“**Organismo di Vigilanza**”).

In data 11 aprile 2022, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad aggiornare il Modello 231 in seguito alla pubblicazione delle nuove linee Guida Confindustria 2021. L’Organismo di Vigilanza risulta in possesso di autonomi poteri di iniziativa e di controllo così come previsto dal D. Lgs. 231/2001.

L’Organismo di Vigilanza, nel corso dell’Esercizio, si è riunito 7 volte.

Il Modello 231 è costantemente aggiornato e monitorato, con una particolare attenzione alla prevenzione dei reati e al *risk assessment*, in seguito a novità in ambito normativo.

La Società ha esteso l’adozione del Modello 231 alle società controllate.

Il Modello 231 consta di una parte generale e di una parte specifica, organizzate in diverse sezioni.

La parte generale comprende, fra l'altro, il Codice Etico, il sistema disciplinare e una sezione specifica relativa all'Organismo di Vigilanza. La parte specifica comprende, fra l'altro, una "mappatura" delle aree a rischio di reato e i principi di controllo e comportamentali attraverso cui verranno posti presidi atti a prevenire la commissione di illeciti nelle aree individuate nella mappatura.

Il Modello 231 è disponibile sul sito *internet* della Società www.abitareinspa.com.

Il Codice Etico è stato anch’esso aggiornato anche al fine di recepire le sopraggiunte novità normative e per tener conto delle best practice di riferimento.

Composizione dell’Organismo di Vigilanza

L’Organismo di Vigilanza è l’organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l’osservanza del Modello ed è stato istituito in data 28 dicembre 2016.

Il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. provvede alla nomina dei membri dell’Organismo di Vigilanza con delibera consiliare, identificando tra questi anche il Presidente. I membri dell’Organismo di Vigilanza sono scelti tra soggetti particolarmente qualificati ed esperti nelle materie rilevanti ai fini del Decreto, in modo da garantire adeguata competenza in ambito contabile, di risk assessment, auditing e legale.

L’Organismo di Vigilanza è composto da due soggetti esterni e un soggetto interno alla Società che non svolge funzioni operative.

L’Organismo di Vigilanza è così composto:

- Angelo Marano, Presidente;
- Giuseppe Leporace, componente del Comitato;
- Federico Schneble, componente del Comitato.

Gli attuali componenti dell’Organismo di Vigilanza sono stati confermati dal Consiglio di Amministrazione in data 27 gennaio 2020, per i prossimi tre anni (i.e. fino all’approvazione del bilancio di esercizio al 30 settembre 2022).

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato di proseguire nell’attribuzione delle funzioni proprie dell’Organismo di Vigilanza ai componenti dell’organismo stesso sopra indicati, in considerazione delle caratteristiche personali e professionali, di esperienza di alcuni dei componenti, dell’anzianità di carica di essi e dell’approfondita conoscenza della Società e del Gruppo.

9.5 Società di revisione

L’Assemblea ordinaria della Società, in data 23 dicembre 2020, in vista del passaggio della quotazione delle azioni della Società dal mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia) al mercato Euronext Milan e della conseguente assunzione, da parte dell’Emittente, dello *status* di ente di interesse pubblico ai sensi dell’art. 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e successive modifiche, ha deliberato di conferire, ai sensi dell’art. 17 del D. Lgs. 39/2010 e dell’art. 16 del Regolamento (UE) n. 537/2014, l’incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2021-2029 alla BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano al n. 07722780697, REA n. MI-1977842, iscritta al registro dei revisori legali e delle società di revisione tenuto presso il Ministro dell'economia e delle finanze al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013.

9.6 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e altri ruoli e funzioni aziendali

Ai sensi dell’art. 30 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari (il “**Dirigente Preposto**”) ai sensi dell’art. 154-bis del TUF, previo parere del Collegio Sindacale.

Il Dirigente Preposto deve essere in possesso dei requisiti di professionalità caratterizzati da una qualificata esperienza di almeno tre anni nell’esercizio di attività di amministrazione e controllo, o nello svolgimento di funzioni dirigenziali o di consulenza, nell’ambito di società quotate e/o dei relativi gruppi di imprese, o di società, enti e imprese di dimensioni e rilevanza significative, anche in relazione alla funzione di redazione e controllo dei documenti contabili e societari. Il dirigente preposto deve essere in possesso anche dei requisiti di onorabilità previsti per i sindaci dalle vigenti disposizioni di legge.

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione, valutata anche la sussistenza dei requisiti indicati dallo Statuto e previo parere del Collegio Sindacale, ha nominato il Dott. Cristiano Contini quale Dirigente Preposto ai sensi dell’art. 154-bis del TUF, con decorrenza dall’avvio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Conformemente alle prescrizioni di legge, il dirigente preposto detiene la responsabilità del sistema di controllo interno in materia di informativa finanziaria. A tal fine, egli definisce le procedure amministrative e

contabili finalizzate a garantire adeguati controlli nella predisposizione della documentazione contabile periodica e di ogni altra comunicazione finanziaria e, unitamente all'Amministratore Delegato, ne attesta l'effettiva applicazione mediante un'apposita relazione allegata al bilancio di esercizio e al bilancio semestrale.

Il Dirigente Preposto, ai sensi dell'art. 154-bis TUF, provvede a:

- redigere dichiarazioni scritte di accompagnamento per gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato e relativi all'informativa contabile anche infrannuale;
- predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario; attestare con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e sul bilancio consolidato (a) l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio; (b) che i documenti sono redatti 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; (c) la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili; (d) l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento; (e) per il bilancio d'esercizio e per quello consolidato, che la relazione sulla gestione 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 esposti; (f) per il bilancio semestrale abbreviato, che la relazione intermedia sulla gestione contenga un'analisi attendibile delle informazioni di cui all'art. 154-ter, comma 4, TUF.

Alla Data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha nominato responsabili del controllo interno e di gestione dei rischi ulteriori rispetto a quelli fin qui descritti.

9.7 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e gestione dei rischi

In data 13 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione, su con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha approvato un apposito *memorandum* sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società (cfr. Paragrafo 9 della presente Relazione) al cui interno sono altresì disciplinate le modalità di coordinamento tra vari i soggetti coinvolti nel sistema di controllo.

Sono previsti incontri periodici, con cadenza almeno trimestrale, tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (Consiglio di Amministrazione, *Chief Executive Officer*, Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità, responsabile della funzione di Internal Audit, Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed eventuali altri ruoli e funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e di gestione dei rischi, Collegio Sindacale), al fine di verificare, ciascuno in relazione alle specifiche attribuzioni e compiti, l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

10. Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

Il Consiglio di Amministrazione, in data 31 marzo 2016, ha adottato una procedura per identificare le operazioni con parti correlate nonché per assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale di

tali operazioni (la "**Procedura per le Operazioni con Parti Correlate**"). In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, anche sulla base delle modifiche al Regolamento Parti Correlate recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate apportate dalla delibera di Consob n. 21624 del 10 dicembre 2020, con decorrenza dall'inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Tale procedura è a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società www.abitareinspa.com.

In particolare, in base alla procedura, per operazione con parti correlate si intende "un trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni tra una società e una parte correlata, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo" come da definizione ai sensi dei principi contabili internazionali adottati secondo la procedura di cui all'articolo 6 del regolamento (CE) n. 1606/2002.

Prima dell'approvazione delle operazioni con parti correlate soggette alla disciplina del Regolamento Parti Correlate, un comitato appositamente costituito deve esprimere un motivato parere non vincolante sull'interesse della Società al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il comitato parti correlate è composto da tutti gli amministratori indipendenti di volta in volta in carica, fermo restando che nel caso in cui non fosse possibile costituire un comitato parti correlate in composizione collegiale, anche a mente di una eventuale correlazione, il comitato parti correlate si riterrà validamente costituito con la sola presenza del solo amministratore indipendente e con l'intervento di uno dei presidi equivalenti previsti dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società: (i) il presidente del Collegio Sindacale a condizione che lo stesso non sia, rispetto alla specifica operazione, parte correlata; ovvero (ii) il sindaco effettivo più anziano, a condizione che non sia rispetto alla specifica operazione, parte correlata; ovvero (iii) ad un esperto indipendente individuato dal Consiglio di Amministrazione tra soggetti di riconosciuta professionalità e competenza sulle materie di interesse, di cui vengano valutate l'indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse.

Al fine di consentire al comitato parti correlate di rilasciare il parere motivato, l'amministratore delegato fornirà con congruo anticipo al comitato parti correlate informazioni complete e adeguate in merito alla specifica operazione con parti correlate. In particolare, tali informazioni dovranno riguardare almeno l'indicazione della parte correlata, la natura della correlazione, l'oggetto, il corrispettivo previsto e gli altri principali termini e condizioni dell'operazione, la tempistica prevista, le motivazioni sottostanti l'operazione e gli eventuali rischi per la Società ed eventualmente per le sue controllate, nonché, nel caso di operazioni definite standard o equivalenti a quelle di mercato, oggettivi elementi di riscontro al riguardo.

Il comitato deve rendere il proprio parere prima dell'approvazione definitiva dell'operazione con parti correlate da parte del Consiglio di Amministrazione, se l'operazione è di competenza di quest'ultimo, o da parte dell'Assemblea, se l'operazione è di competenza di questa.

Qualora, in relazione a un'operazione di maggiore rilevanza, la proposta di deliberazione da sottoporre all'Assemblea sia approvata in presenza di un avviso contrario del comitato parti correlate, fermo quanto previsto dagli artt. 2368, 2369 e 2373 c.c., tale operazione non potrà essere compiuta qualora la maggioranza dei soci non correlati presenti in Assemblea, rappresentativi di una partecipazione pari almeno al 10% del capitale sociale, esprima voto contrario all'operazione con parti correlate.

Nell'ambito della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate sono ammesse delibere-quadro che prevedono il compimento da parte della Società, direttamente o per il tramite di società controllate, di serie di

operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate che sono individuate di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione. Le delibere-quadro devono avere efficacia non superiore a un anno e devono indicare, con sufficiente determinatezza, le operazioni oggetto delle delibere stesse, il prevedibile ammontare massimo delle operazioni da compiere nel periodo di riferimento, e la motivazione delle condizioni previste in relazione a tali operazioni.

Alla Data della Relazione, fatto salvo quanto sopra indicato con riferimento alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, il Consiglio non ha adottato soluzioni operative specifiche atte ad agevolare l'individuazione ed una adeguata gestione delle situazioni in cui un amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, tenuto conto che le decisioni del Consiglio vengono assunte con adeguata trasparenza e dopo esauriente discussione che permette di verificare ogni possibile situazione di conflitto di interesse o cointeressenza.

Operazioni con Parti Correlate – istruttoria ed approvazione

In quanto “società di minori dimensioni” ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera f), Regolamento Parti Correlate, la Società si avvale, in conformità dell’articolo 10 del Regolamento Parti Correlate, della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di Minore Rilevanza di seguito illustrata e contenuta all’articolo 5 della Procedura. Il Consiglio di Amministrazione della Società ovvero l’organo delegato competente approva le Operazioni con Parti Correlate, previo parere motivato non vincolante del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, sull’interesse della Società al compimento dell’Operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Al fine di consentire al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate di rilasciare un parere motivato in materia:

- (i) la Funzione Responsabile deve fornire con congruo anticipo alla Segreteria Societaria informazioni complete e adeguate in merito all’Operazione con Parti Correlate. In particolare, tali informazioni dovranno riguardare la natura della correlazione, i principali termini e condizioni dell’Operazione, la tempistica, le motivazioni sottostanti l’Operazione nonché gli eventuali rischi per la Società e le sue controllate. La Segreteria Societaria provvede a trasmettere tali informazioni al Comitato; e
- (ii) qualora il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate lo ritenga necessario od opportuno può avvalersi della consulenza di uno o più esperti indipendenti di propria scelta. Nella scelta degli esperti si ricorre a soggetti di riconosciuta professionalità e competenza sulle materie di interesse, di cui è valutata l’indipendenza e l’assenza di conflitti di interesse.

Il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate deve rilasciare in tempo utile per l’approvazione dell’Operazione con Parti Correlate il proprio parere e deve fornire tempestivamente all’organo competente a decidere l’approvazione dell’Operazione con Parti Correlate un’adeguata informativa in merito all’istruttoria condotta sull’Operazione da approvare. Tale informativa deve riguardare almeno la natura della correlazione, i termini e le condizioni dell’Operazione, la tempistica, il procedimento valutativo seguito e le motivazioni sottostanti l’Operazione nonché gli eventuali rischi per la Società e le sue controllate. Il Comitato deve inoltre trasmettere all’organo competente a decidere l’Operazione anche gli altri eventuali pareri rilasciati in relazione all’Operazione.

11. Collegio sindacale

11.1 Nomina

La nomina e la sostituzione dei componenti il Collegio Sindacale è disciplinata dall'art. 24 dello Statuto che prevede quanto segue.

Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due supplenti che rimangono in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica, con le facoltà e gli obblighi di legge. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dalla carica, coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 2399 c.c.. I sindaci devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità, indipendenza e relativi al limite di cumulo degli incarichi previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

I sindaci sono nominati dall’Assemblea sulla base di liste presentate dai soci, secondo le procedure che seguono, fatte comunque salve diverse ed ulteriori disposizioni previste da inderogabili norme di legge o regolamentari *pro tempore* vigenti.

Possono presentare una lista per la nomina dei sindaci i soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla medesima quota determinata dalla Consob, ai sensi delle applicabili disposizioni normative e regolamentari (alla Data della Relazione, tale quota con riferimento alla Società è pari al 4,5% del capitale così come resa nota con la Determinazione Consob n. 51 del 14 ottobre 2021), ai fini della presentazione delle liste per la nomina del Consiglio di Amministrazione di società con azioni negoziate in mercati regolamentati (articoli 144-quater e 144-sexies della delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999). La titolarità della quota minima è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui la lista è depositata presso la Società, fermo restando che la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine previsto per la pubblicazione della lista medesima.

Le liste sono depositate presso la Società entro i termini previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente di cui è data indicazione nell’avviso di convocazione presso la sede della Società ovvero anche tramite un mezzo di comunicazione a distanza secondo quanto indicato nell’avviso di convocazione, e messe a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Nel caso in cui alla data di scadenza del termine di presentazione delle liste sia stata depositata una sola lista, ovvero soltanto liste presentate da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente, possono essere presentate ulteriori liste, sino al terzo giorno successivo a tale data, da parte di soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla metà della quota minima richiesta dallo Statuto. Ciascuna lista deve i) recare i nominativi di uno o più candidati alla carica di sindaco effettivo e di uno o più candidati alla carica di sindaco supplente, contrassegnati in ciascuna sezione (sezione “sindaci effettivi”, sezione “sindaci supplenti”) da un numero progressivo, in numero non superiore ai componenti dell’organo da eleggere e ii) deve indicare, ove contenga un numero di candidati complessivamente pari o superiore a tre, un elenco di candidati in entrambe le sezioni tale da garantire che la composizione del Collegio Sindacale, sia nella componente effettiva sia nella componente supplente, rispetti le disposizioni di legge e regolamentari, di volta in volta vigenti, in materia di equilibrio tra generi, maschile e femminile, fermo restando che qualora dall’applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero, questo deve

essere arrotondato per eccesso all'unità superiore ad eccezione del caso in cui l'organo di controllo sia formato da tre sindaci effettivi per i quali l'arrotondamento dee essere effettuato per difetto all'unità inferiore.

Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, sono depositati i seguenti documenti: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (ii) la dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento con questi ultimi secondo la vigente normativa regolamentare; (iii) il *curriculum* contenente un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché una dichiarazione dei medesimi candidati attestante il possesso dei requisiti previsti dalla legge, e accettazione della candidatura, corredata dall'elenco degli incarichi di amministrazione e di controllo dagli stessi ricoperti presso altre società; (iv) ogni altra ulteriore o diversa dichiarazione, informativa e/o documento previsti dalla legge e dalle norme regolamentari applicabili.

Ciascun socio, nonché i soci appartenenti ad un medesimo gruppo societario e i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'articolo 122 del TUF, non possono presentare o concorrere alla presentazione, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una lista né possono votare liste diverse.

Ciascun candidato può essere presente in una sola lista, a pena di ineleggibilità.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Qualora siano state presentate due o più liste, si procede alla votazione delle liste presentate e alla formazione del Collegio Sindacale in base alle disposizioni che seguono:

- a) risultano eletti i candidati delle due liste che abbiano ottenuto il maggior numero di voti, con i seguenti criteri: (i) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti ("**Lista di Maggioranza per il Collegio**") sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, due sindaci effettivi e un sindaco supplente; (ii) dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o con coloro che hanno votato la Lista di Maggioranza per il Collegio ai sensi delle disposizioni applicabili, sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, il terzo sindaco effettivo ("**Sindaco di Minoranza**"), al quale spetta la presidenza del Collegio Sindacale, e il secondo sindaco supplente ("**Sindaco Supplente di Minoranza**");
- b) in caso di parità di voti tra liste, si procede a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, con riguardo esclusivamente alle liste in parità, risultando prevalente la lista che ottiene il maggior numero di voti; in caso di ulteriore parità tra le liste poste in votazione, prevale e si considera quale lista più votata ai sensi del precedente punto (a)(i) quella presentata da soci in possesso della maggiore partecipazione ovvero, in subordine in caso anche di parità di possesso, dal maggior numero di soci;
- c) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni di legge e regolamentari, di volta in volta vigenti, in materia di equilibrio tra generi, viene escluso il candidato alla carica di sindaco effettivo o supplente del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo dalla Lista di Maggioranza per il Collegio e sarà sostituito dal candidato alla carica di sindaco effettivo o supplente successivo, tratto dalla medesima lista, appartenente all'altro genere.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'Assemblea esprime il proprio voto su di essa e qualora la stessa ottenga la maggioranza dei voti, risultano eletti tre sindaci effettivi e due supplenti indicati nella lista come

candidati a tali cariche, in conformità alle disposizioni normative e regolamentari di volta in volta vigenti, anche in materia di equilibrio tra generi.

In mancanza di liste, ovvero qualora non sia possibile per qualsiasi motivo procedere alla nomina del Collegio Sindacale con le modalità previste nello Statuto, i tre sindaci effettivi e i due sindaci supplenti sono nominati dall'Assemblea con le ordinarie maggioranze previste dalla legge, in conformità alle disposizioni normative e regolamentari, di volta in volta vigenti anche in materia di equilibrio tra generi, ivi compreso l'arrotondamento per eccesso all'unità superiore nel caso in cui dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero.

In caso di cessazione dalla carica, per qualsiasi causa, di un sindaco effettivo, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta vigenti in materia di equilibrio tra generi, si procede come segue: (i) qualora cessasse dalla carica un sindaco effettivo tratto dalla Lista di Maggioranza per il Collegio, a questo subentra il sindaco supplente tratto dalla Lista di Maggioranza per il Collegio, (ii) qualora cessasse il Sindaco di Minoranza, nonché Presidente del collegio, egli è sostituito dal Sindaco Supplente di Minoranza, che assume la carica di Presidente. Ove per qualsiasi motivo non sia possibile procedere nei termini sopra indicati, deve essere convocata l'Assemblea, affinché la stessa provveda all'integrazione del Collegio Sindacale con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta vigenti in materia di equilibrio tra generi (maschile e femminile).

L'Assemblea ordinaria dei soci provvede all'atto della nomina alla determinazione del compenso da corrispondere ai sindaci effettivi.

11.2 Composizione e funzionamento (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) e d-bis), TUF)

Il Collegio Sindacale dell'Emittente, alla Data della Relazione, composto da 5 membri (3 sindaci effettivi e 2 sindaci supplenti), è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 23 dicembre 2020 e resterà in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023.

Essendo stata presentata un'unica lista da Luigi Francesco Gozzini – titolare di una partecipazione pari al 23,21% dell'intero capitale della Società – in occasione del rinnovo delle cariche sociali, i membri del Collegio Sindacale sono stati tratti per intero dalla stessa, secondo le maggioranze di legge richieste per l'assemblea ordinaria, come previsto dallo Statuto dell'Emittente. In particolare, la lista è stata approvata dall'Assemblea con il voto favorevole di n. 1.157.638 azioni con diritto di voto, pari al 100% del capitale sociale presente in Assemblea; nessuna azione astenuta, né non votante.

Nel corso dell'Esercizio, il Collegio Sindacale in carica si è riunito n. 6 volte. Le riunioni del Collegio Sindacale hanno avuto una durata media di 3,4 ore e la percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Collegio Sindacale è stata la seguente: Ivano Passoni per il 100%; Marco Dorizzi per il 100%; e Matteo Ceravolo per il 100%.

Nell'Esercizio, sono programmate n. 6 riunioni di cui n. 1 già svolte.

I componenti del Collegio Sindacale in carica alla Data della Relazione sono indicati nella Tabella 3 allegata (che riepiloga le informazioni relative a: anno di nascita, anzianità di carica dalla prima nomina, data di nomina e durata della carica, qualifica ed eventuale indipendenza, incarichi ricoperti e presenze alle riunioni

del Consiglio di Amministrazione e dei comitati), nonché nelle note seguenti (che riportano le caratteristiche personali e professionali dei sindaci).

Ivano Passoni – Presidente del Collegio Sindacale

Nato a Monza il 27 giugno 1966, Laureato in Economia e Commercio, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, esercita la professione in Milano e Monza dal 1991, maturando significative esperienze in materia societaria, fiscale, interna e internazionale; controllo di gestione e valutazione di azienda. Ha partecipato e partecipa in consigli di amministrazione, collegi sindacali e organismi di vigilanza di società ed enti sia privati sia soggetti a controllo pubblico. Svolge attività di convegnistica ed è docente al Corso di Formazione dell’Ordine dei Dottori Commercialisti di appartenenza.

Marco Dorizzi – Sindaco effettivo

Nato a Milano il 20 gennaio 1961, si è laureato in economia aziendale, indirizzo “libera professione” presso l’Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano. Dottore Commercialista dal 1988, ha svolto la propria attività nell’ambito della valutazione d’azienda e della consulenza tributaria, fallimentare e societaria, con particolare riferimento alle operazioni straordinarie di fusione, scissione e di conferimento. Ha maturato una significativa esperienza in ambito concorsuale e nelle procedure esecutive immobiliari avendo svolto dal 1991 incarichi di curatore e dal 2007 incarichi di delegato alla vendita per il Tribunale di Milano. È componente della Commissione Nazionale dei Dottori Commercialisti per lo studio dell’arbitrato svolgendo attività di relatore a diversi convegni in tema di arbitrato internazionale.

Matteo Ceravolo – Sindaco effettivo

Nato a Città di Castello (PG) in data 11 maggio 1974, si è laureato in economia aziendale presso l’Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano nel 1998. Matteo ha prestato, tra il 1999 e il 2001 la propria attività presso KPMG in qualità di Senior Auditor nel dipartimento di Audit e Transaction Service. Nel 2001 ha vinto la borsa di studio nell’ambito del MBA Corporate Finance tenuto dall’istituto SDA Bocconi. Dottore Commercialista e Revisore Contabile dal 2002, ha lavorato fino al 2004 presso Banca Intesa Sanpaolo - Merchant Banking – come private equity associate. Dal 2004 è investment manager in AVM Italia, la management company italiana del fondo di private equity Absolute Ventures. Matteo è altresì senior investment manager di Pegasus Finance, la management company italiana del fondo di private equity Abacus Invest e, dal 2004, è partner di Pigreco Corporate Finance S.r.l..

Fanny Butera – Sindaco supplente

Laureata in economia aziendale, presso l’Università Luigi Bocconi di Milano con tesi in strategia aziendale dal titolo “Crisi e risanamento di un’azienda industriale”. Esercita in proprio la libera professione di dottore commercialista e revisore contabile, con iscrizione dal 1990 all’Albo dei Dottori commercialisti ed Esperti Contabili di Monza e Brianza, al n. 488/A, dal 1992 nel Registro Revisori al n. 9003 e dal 2016 iscritta nell’Elenco dei Gestori Organismo di composizione della Crisi tenuto dall’Ordine dei Dottori Commercialisti di Monza e della Brianza. Le sue attività prevalenti sono: amministrazione società, consulenza aziendale e societaria, consulenze tecniche, controllo legale dei conti, contenzioso tributario, curatele fallimentari, custodie giudiziarie, deleghe vendite giudiziarie, liquidazioni giudiziarie, risanamenti aziendali, revisioni contabili, successioni e donazioni.

Mariateresa Giangrieco – Sindaco supplente

Nata a Monza il 4 luglio 1974, si è laureata presso l’Università Luigi Bocconi di Milano nel 1999, conseguendo la Laurea in Economia e Legislazione per l’Impresa. Ha svolto il praticantato e l’attività di Dottore Commercialista e Revisore dei Conti presso lo Studio Pirola Pennuto Zei di Milano. Ha svolto l’attività di cultrice della materia Metodologie e determinazioni quantitative d’azienda presso l’Università Carlo Cattaneo di Castellanza. Ha partecipato alla redazione di diverse pubblicazioni e testi in materia contabile e fiscale. Ha conseguito l’abilitazione di Dottore Commercialista e Revisore dei conti nel 2005. È membro della Commissione rapporti con la DRE dell’Ordine. Nel 2004 ha costituito lo Studio GDM STP SRL con altri professionisti e svolge l’attività di Dottore commercialista e di revisore contabile.

Nell’Allegato B alla presente Relazione si indicano le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali Sindaci effettivi della Società in altre società.

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell’Emittente. Tutti i membri del Collegio Sindacale possiedono il requisito di indipendenza ai sensi dell’art. 148, comma 3 del TUF e dell’art. 2 del Codice di *Corporate Governance*; in particolare, i sindaci non sono legati all’Emittente da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale. In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha verificato, in conformità con l’art. 2 del Codice

di *Corporate Governance* e in base alle informazioni fornite da ciascun Sindaco, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai membri del Collegio Sindacale.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono, altresì, in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dall’art. 148 del TUF e dal regolamento attuativo adottato dal Ministero della Giustizia n. 162/2000 (pubblicato nella G.U. n. 141 del 19.06.2000). Si precisa che, sulla base delle informazioni comunicate dai soggetti interessati e di quelle a disposizione dell’Emittente, i membri del Collegio Sindacale dell’Emittente non hanno ricoperto incarichi o svolto in modo continuativo, negli ultimi tre esercizi, direttamente o indirettamente, attività o servizi nei confronti dell’Emittente.

Inoltre, nessun componente del Collegio Sindacale eccede, alla Data della Relazione, i limiti al cumulo degli incarichi di amministrazione e controllo di cui all’art. 144-terdecies del Regolamento Emittenti Consob e all’art. 148-bis del TUF.

Il Collegio Sindacale svolge i compiti, le attività e ha i poteri previsti per legge. Il Collegio Sindacale deve riunirsi almeno ogni novanta giorni. Il Collegio Sindacale si riunisce su iniziativa di uno qualsiasi dei Sindaci. Esso è validamente costituito con la presenza della maggioranza dei sindaci e delibera con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti.

Il Collegio Sindacale ha ottenuto dagli Amministratori, con la dovuta periodicità, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione nonché sull’attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate nel corso dell’esercizio, anche per il tramite delle società controllate, verificando che fossero conformi alla legge e all’atto costitutivo e che non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall’assemblea, ovvero tali da compromettere l’integrità del patrimonio aziendale.

Nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, cui il Collegio Sindacale partecipa, viene data adeguata informazione formativa sull’evoluzione del *business aziendale* e del contesto normativo da parte sia del Presidente che dell’Amministratore Delegato, in conformità all’art. 3, Raccomandazione 12, lettera d), del Codice di *Corporate Governance* (cfr. paragrafo 4.2.4. della presente Relazione con riferimento all’*induction programme*).

Si precisa che il Collegio Sindacale, nello svolgimento della propria attività, si è altresì coordinato con il responsabile della funzione di *Internal Audit* e con la società di revisione incaricata.

Criteri e politiche di diversità

Si segnala che le norme che prevedono che il riparto dei membri del collegio sindacale da eleggere sia effettuato in base a un criterio che assicuri l’equilibrio tra generi, ai sensi di quanto previsto all’articolo 148, comma 1-bis del TUF sono state recepite nello Statuto che è entrato in vigore alla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan. Pertanto, tali norme si applicheranno solo a partire dal prossimo rinnovo del Collegio Sindacale.

Con riferimento a quanto previsto dall’art 123-*bis*, comma 2, lettera d-*bis*, del TUF introdotto con il D. Lgs. n. 254/2016, il quale prevede che nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari si dia conto dell’adozione di politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha adottato una politica in materia di diversità per i componenti degli organi sociali.

Indipendenza

Il Collegio Sindacale ha verificato con esito positivo l'indipendenza dei propri membri sulla base dei criteri previsti dall'art. 2 del Codice di CG.

In particolare, nella riunione del 13 dicembre 2022, ha proceduto, applicando tutti i criteri previsti per gli amministratori dal Codice di CG e approvati dal Consiglio di Amministrazione, alla verifica dell'indipendenza dei propri membri, confermando rispettivamente l'esistenza ed il permanere di tali requisiti in capo a ciascuno di essi.

In accordo con quanto previsto dalla Norma Q.1.1. "Autovalutazione del collegio sindacale" delle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate, dal Codice di CG e dalla normativa vigente, il Collegio Sindacale ha proceduto alla valutazione dell'idoneità dei componenti e l'adeguata composizione dell'organo, con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa. Nella dichiarazione di candidatura e accettazione della carica di Sindaci della Società, inoltre, tutti i Sindaci hanno attestato (i) l'inesistenza di cause di ineleggibilità, decadenza ed incompatibilità, (ii) di possedere tutti i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità, normativamente e statutariamente richiesti per la carica di sindaco di Sindaco quale società quotata; (iii) di non ricoprire incarichi di amministratore e controllo in misura pari o superiore ai limiti stabiliti dalla normativa vigente; e (iv) di impegnarsi a comunicare tempestivamente alla Società e, per essa, al Consiglio di Amministrazione egli altri componenti del Collegio Sindacale eventuali variazioni della dichiarazione ed eventuali sopravvenute cause di decadenza. Per quanto riguarda le iniziative promosse dal Presidente del Consiglio di Amministrazione finalizzate a fornire ai Sindaci un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera l'Emittente, si rimanda a quanto già sopra illustrato.

Remunerazione

La remunerazione dei sindaci è commisurata all'impegno richiesto, alla rilevanza del ruolo ricoperto nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società.

Per tutte le informazioni riguardanti la remunerazione dei Sindaci, si rinvia a quanto esposto nella Relazione sulla Politica in materia di Remunerazione e sui Compensi corrisposti, disponibile sul sito internet della Società www.abitareinspa.com, nella sezione "Investor Relation/Assemblee".

Gestione degli interessi

Secondo quanto previsto dall'art. 6, Raccomandazione 37, del Codice di *Corporate Governance*, l'Emittente prevede che il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società debba informare tempestivamente e in modo esauriente gli altri componenti del medesimo organo e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

12. Rapporti con gli azionisti

Accesso alle informazioni

A partire dall'ammissione delle azioni sul mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia), l'Emittente ha istituito un'apposita sezione nel proprio sito *internet*, facilmente individuabile ed accessibile, denominata "*Investors*" nella quale sono state e saranno messe a disposizione le informazioni concernenti l'Emittente che rivestono rilievo per i propri azionisti, in modo da consentire a questi ultimi un esercizio consapevole dei propri diritti. All'interno di tale sezione, è inoltre inclusa un'apposita sottosezione dedicata alla "*Corporate Governance*" contenente ampia documentazione.

Con riferimento alla diffusione e stoccaggio delle informazioni regolamentate di cui all'art. 113 del TUF, la Società si avvale di un circuito SDIR e meccanismo di stoccaggio.

La Società ha nominato Eleonora Reni, quale *Investor Relator*, in data 31 marzo 2016; tale nomina è stata inoltre confermata dal Consiglio di Amministrazione in data 10 dicembre 2020. La funzione *Investor Relations* della Società si occupa dei rapporti con gli investitori, provvedendo ad una corretta, continua e completa comunicazione.

L'Emittente si è sempre adoperato al fine di rendere tempestivo ed agevole l'accesso alle informazioni che rivestono rilievo per i propri azionisti, evidenziando ad esempio la loro pubblicazione sul proprio sito *internet*.

La Società ha ritenuto opportuno non adottare un regolamento assembleare, in quanto non ritenuto necessario in considerazione delle dimensioni dell'Emittente.

Dialogo con gli azionisti

L'Emittente, in conformità ai principi enunciati dal CG, promuove il dialogo con gli azionisti e gli altri stakeholder rilevanti per la Società.

L'Assemblea degli Azionisti rappresenta una occasione di confronto tra gli azionisti ed il Consiglio di Amministrazione anche per la comunicazione agli azionisti stessi di informazioni sulla Società, nel rispetto della normativa vigente applicabile.

Il Consiglio di Amministrazione, alla data della Relazione, non ha ancora adottato una politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti ritenendo opportuno valutare ed approfondire le dinamiche di svolgimento di detto dialogo al fine di implementare una politica in tal senso nel corso dell'esercizio 2023.

13. Assemblee (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l) e comma 2, lettera c), TUF)

Si riportano di seguito le principali disposizioni dello Statuto Sociale contenenti la disciplina delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente. Per ulteriori informazioni, si rinvia allo Statuto.

L'Assemblea ordinaria e straordinaria delibera sulle materie ad essa riservate dalla legge e dallo Statuto.

L'eventuale attribuzione all'organo amministrativo, ai sensi dello Statuto, di deliberare che per legge spettano all'Assemblea, non fa venire meno la competenza principale dell'Assemblea, che mantiene il potere di deliberare in materia. In caso di conflitto tra le decisioni assunte dall'Assemblea e quelle assunte dall'organo amministrativo prevalgono le prime.

L'Assemblea è convocata, nei termini di legge, con avviso pubblicato sul sito *internet* della Società e con le altre modalità previste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari. L'assemblea può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia.

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata dall'organo amministrativo almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale ovvero, nei casi previsti dall'art. 2364, comma 2, c.c., entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, fatto salvo ogni ulteriore termine previsto dalla disciplina normativa vigente.

L'Assemblea sia in sede ordinaria sia in sede straordinaria si tiene in unica convocazione, ai sensi dell'articolo 2369, comma 1, c.c.. Il Consiglio di Amministrazione può tuttavia stabilire, qualora ne ravvisi l'opportunità e dandone espressa indicazione nell'avviso di convocazione, che l'Assemblea ordinaria si tenga in due convocazioni e l'Assemblea straordinaria in due o tre convocazioni, applicandosi le maggioranze rispettivamente stabilite dalla normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente con riferimento a ciascuno di tali casi.

Il diritto di intervento e di voto in Assemblea è regolato dalle disposizioni di legge e regolamentari, *pro tempore* vigenti.

Sono legittimati ad intervenire in Assemblea, nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, i soggetti ai quali spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società l'apposita comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato alla tenuta dei conti ai sensi di legge, sulla base delle evidenze delle proprie scritture contabili relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente alla data fissata per l'assemblea in unica convocazione, e pervenuta alla Società nei termini di legge.

Ciascun socio avente diritto a intervenire può farsi rappresentare da altri con delega scritta, consegnata al delegato anche via fax o posta elettronica, o comunque secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione, purché sia assicurata la provenienza da parte del delegante. La delega può essere conferita per una sola Assemblea, con effetto anche per le successive convocazioni.

L'Assemblea, ordinaria e straordinaria, può svolgersi con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che:

- a) sia consentito al Presidente dell'Assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;

- d) vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di Assemblea totalitaria), se previsti, i luoghi audio o video collegati nei quali gli intervenuti possano affluire, e/o il numero di telefono da comporre per collegarsi. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il Presidente e il soggetto verbalizzante.

La Società può designare, per ciascuna Assemblea, con indicazione contenuta nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale i soci possano conferire delega con istruzioni di voto su tutte o alcune proposte all'ordine del giorno, nei termini e con le modalità previste dalla legge.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ovvero, in caso di sua assenza o rinuncia, dal Vicepresidente se nominato ovvero da persona designata con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in Assemblea.

L'Assemblea nomina un segretario anche non socio e, occorrendo, uno o più scrutatori anche non soci. Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'Assemblea e accertare e proclamare i risultati delle votazioni. Le riunioni assembleari sono constatate da un verbale redatto dal segretario e sottoscritto da lui stesso oltre che dal Presidente. Nei casi di legge e quando l'organo amministrativo o il Presidente dell'Assemblea lo ritengano opportuno, il verbale viene redatto da un Notaio. In tal caso, l'assistenza del segretario non è necessaria.

L'Assemblea ordinaria e l'assemblea straordinaria sono costituite ai sensi di legge e deliberano con le maggioranze di legge.

Come precisato dall'art. 8 dello Statuto, ogni azione dà diritto a un voto. Lo Statuto non prevede vi siano azioni a voto multiplo o meccanismi di maggiorazione del diritto di voto.

Il Consiglio di Amministrazione non ha previsto un regolamento assembleare e lo svolgimento dell'Assemblea segue quanto indicato dalla normativa vigente che garantisce un corretto svolgimento dell'Assemblea e a ciascun socio l'esecuzione dei suoi diritti, tra cui la facoltà di prendere la parola sugli argomenti posti in discussione.

Nel corso dell'esercizio, l'Assemblea si è riunita in data 21 gennaio 2022, con l'intervento di tutti gli Amministratori della Società (Picchi e Reni a partire dalla loro prima nomina) e tutti i Sindaci Effettivi.

14. Ulteriori pratiche di governo societario (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), seconda parte, TUF)

Alla Data della Relazione non sono state adottate ulteriori pratiche di governo societario rispetto a quelle indicate nella presente Relazione.

15. Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento

Non sono intervenuti cambiamenti successivi alla chiusura dell'Esercizio.

16. Considerazioni sulla lettera del 3 dicembre 2021 del presidente per la corporate governance

In merito alla lettera del 3 dicembre 2021 del Presidente del Comitato per la Corporate Governance indirizzata ai Presidenti dei Consigli di Amministrazione delle società quotate italiane, il Consiglio di Amministrazione ha considerato le raccomandazioni contenute nella comunicazione annuale del Presidente del Comitato per la Corporate Governance, nonché le previsioni del Codice.

Le stesse raccomandazioni sono state considerate al fine di verificare l’efficacia di adesione al Codice di Corporate Governance ed individuare le eventuali azioni di miglioramento nell’ambito delle aree rispetto alle quali il Comitato per la Corporate Governance ha sollecitato una migliore adesione alle raccomandazioni contenute nel Codice stesso.

Milano, 13 dicembre 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Luigi Francesco Gozzini

TABELLA 1: Informazioni sugli assetti proprietari alla data del 13 dicembre 2022

Struttura del Capitale Sociale				
	N° Azioni	% rispetto al c.s.	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	Diritti ed Obblighi
Azioni Ordinarie	26.530.812	100%	Euronext Milan – segmento Euronext STAR Milan – gestito da Borsa Italiana S.p.A.	Cfr. paragrafo 2.0, lettera a)
Azioni a voto multiplo	-	-	-	-
Azioni con diritto di voto limitato	-	-	-	-
Azioni prive del diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

Altri Strumenti Finanziari (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

Partecipazioni rilevanti nel capitale			
PARTECIPAZIONE RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
Luigi Francesco Gozzini	Luigi Francesco Gozzini	22,69%	22,69%
Marco Claudio Grillo	Marco Claudio Grillo	17,79%	17,79%
Gaudenzio Roveda	Gaudenzio Roveda	10,41%	10,41%

TABELLA 2: Struttura del consiglio di amministrazione alla data di chiusura dell’esercizio

Consiglio di Amministrazione													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente e AD	Luigi Francesco Gozzini	1967	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M		X				0	18/18
AD •	Marco Claudio Grillo	1968	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M		X				0	17/18
Amm.re	Eleonora Reni	1988	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M			X			0	18/18
Amm.re o	Mario Benito Mazzoleni	1957	17.12.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M			X	X	X	0	17/18
Amm.re	Giuseppe Vegas	1951	29.01.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M			X	X	X	0	17/18
Amm.re	Nicla Picchi	1960	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M			X	X	X	2	18/18
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L’ESERCIZIO													
Amm.re	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Numero riunioni svolte durante l’Esercizio di riferimento: 18
Quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l’elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): 4,5%

Note

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna “Carica”:
• Questo simbolo indica l’amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
o Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).
(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l’amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel CdA dell’Emittente.
(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando “Azionisti”) ovvero dal CdA (indicando “CdA”).
(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è “di maggioranza” (indicando “M”), oppure “di minoranza” (indicando “m”).
(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso.
(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del CdA (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

TABELLA 3: Struttura dei comitati consiliari alla data di chiusura dell’esercizio

C.d.A.		Comitato Esecutivo (1)		Comitato OPC (2)		Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità		Comitato Remunerazioni		Comitato Nomine (3)	
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Presidente e AD	Luigi Francesco Gozzini										
CEO	Marco Claudio Grillo										
Amm.re non esecutivo e non indipendente	Eleonora Reni					-	M				
Amm.re indipendente	Mario Benito Mazzoleni			-	P	-	M	1/1	M		
Amm.re indipendente	Giuseppe Vegas			-	M			1/1	M		
Amm.re indipendente	Nicla Picchi			-	M		P	1/1	P		
Amministratore esecutivo/non esecutivo – indipendente da TUF e/o da Codice/non indipendente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigente dell’Emittente/Altro	Marco Luigi Scalvini										
N. riunioni svolte durante l’esercizio:		-		-		-		1		-	

Note

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).
(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all’interno del comitato: “P”: presidente; “M”: membro.
(1) Alla Data della Relazione, la Società non ha costituito alcun comitato esecutivo.
(2) In conformità a quanto previsto dall’art. 2.1 delle Procedure OPC, il comitato parti correlate si intende automaticamente costituito nelle persone dei tre amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicla Picchi, non essendo quindi necessaria l’adozione di apposita delibera di nomina da parte del Consiglio di Amministrazione.
(3) Il Consiglio di Amministrazione non ritiene necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine, secondo quanto descritto al paragrafo 7.2 della Relazione.

TABELLA 4: Struttura del collegio sindacale alla data di chiusura dell’esercizio

Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)
Presidente	Ivano Passoni	1966	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	6/6	23
Sindaco effettivo	Marco Dorizzi	1961	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	6/6	15
Sindaco effettivo	Matteo Ceravolo	1974	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	6/6	13
Sindaco supplente	Fanny Butera	1962	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	0/6	8
Sindaco supplente	Mariateresa Giangrieco	1974	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione bilancio al 30.09.2023	M	X	0/6	3
SINDACI CESSATI DURANTE L’ESERCIZIO									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Numero riunioni svolte durante l’Esercizio di riferimento: 1									
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l’elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 4,5%									

Note

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell’emittente.

(**) In questa colonna è indicata lista da cui è stato tratto ciascun sindaco (“M”: lista di maggioranza; “m”: lista di minoranza).

(***) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell’art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L’elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell’art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

ALLEGATO A - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione

Di seguito si riportano le informazioni relative alle cariche di amministrazione e controllo ricoperte, alla Data della Relazione, da ciascun membro del Consiglio di Amministrazione in altre società del Gruppo e in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, nonché in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

Nome e cognome	Società	Carica
Luigi Francesco Gozzini	TH S.r.l.	Amministratore Unico
	Milano Progetti	Amministratore unico
	Abitare Development 3 S.r.l.	Amministratore Unico
	MyCity	Amministratore Unico
	Palazzo Naviglio	Amministratore Unico
	Lambrate Twin Palace S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare Development 4 S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare Development 6 S.r.l.	Amministratore Unico
	Savona105 S.r.l.	Amministratore Unico
	Smartcity SIINQ S.r.l.	Amministratore Unico
	Housenow S.r.l.	Amministratore Unico
	TheUnits S.r.l.	Amministratore Unico
	Deametra SIINQ S.r.l.	Amministratore Unico
	Accursio S.r.l.	Amministratore Unico
	CityNow S.r.l.	Amministratore Unico
	Immaginare S.r.l.	Amministratore Unico
Marco Claudio Grillo	Tecma Solutions S.p.A.	Consigliere
	Creare S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare In Maggiolina S.r.l.	Amministratore Unico
	I.E.S. S.p.A.	Consigliere
	Milano City Village S.r.l.	Amministratore Unico
	Ziro S.p.A.	Amministratore Unico
	Trilogy Towers S.r.l.	Amministratore Unico
	Whitecaps S.r.l.	Amministratore Unico
	Homizy SIIQ S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione
	Mivivi S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare In Development 5 S.r.l.	Amministratore Unico
	GMC Holding S.r.l.	Amministratore Unico
	Porta Naviglio Grande S.r.l.	Amministratore Unico
	Hommi S.r.l.	Amministratore Unico
	Volaplana S.r.l.	Amministratore Unico
	City Zeden S.r.l.	Amministratore Unico
Nicla Picchi	UnipolSai S.p.A.	Consigliere
	Sabaf S.p.A.	Consigliere

ALLEGATO B - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale

Di seguito si riportano le informazioni relative alle cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali sindaci effettivi della Società.

Nome e cognome	Società	Carica
Ivano Passoni	I.R.E. S.r.l.	Amministratore Unico
	Compagnia dei Beni Stabili S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione/Socio
	Fondazione Caritas Ambrosiana	Consigliere
	Pascarosa Società Semplice	Socio Amministratore
	NPL RE VALUE SRL	Consigliere
	Scherma Monza A.S.D.	Revisore legale
	Corioni S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale
	Epipoli S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale
	Ambrogio Moro S.p.A.	Sindaco Effettivo
	AEVV Impianti S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Gias S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Haier Europe Appliances Solutions S.p.A.	Sindaco Effettivo
	I.P.A. Industria Porcellane S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Mplus Cosmetics S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Zerowatt Hoover S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Talent Garden S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Talent Garden Med S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Bunz Raccolta S.p.A.	Sindaco Supplente
	COMM3000 S.p.A.	Sindaco Supplente
	Immobiliare Falco S.p.A.	Sindaco Supplente
	Servovalve 1967 S.p.A.	Sindaco Supplente
	Taf Abrasivi S.p.A.	Sindaco Supplente
Marco Dorizzi	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Homizy S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Zerowatt Hoover S.p.A.	Sindaco Effettivo
	COMM3000 S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale
	RSM Società di revisione organizzazione contabile S.p.A.	Sindaco Effettivo
	MPlus Cosmetics S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale
	Immobiliare di Valle Artogna S.r.l.	Amministratore Unico
	I.P.A. Industria Porcellane S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale
	GIAS S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale
	Torno S.p.A. in liquidazione	Sindaco Effettivo
	Ulisse Due S.r.l. in liquidazione	Sindaco Effettivo
	Ellisse S.r.l.	Revisore dei conti
	Altea S.p.A.	Sindaco Supplente
	Compagnia dei Beni Stabili S.r.l.	Sindaco Supplente/Socio

Matteo Ceravolo	Haier Europe Appliance Solutions S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Pigreco Corporate Finance S.r.l.	Amministratore/Socio
	Foodness S.p.A.	Amministratore
	Red Tractor S.r.l.	Amministratore
	Blue Financial Communication S.p.A.	Sindaco Effettivo
	First For Progress S.p.A.	Sindaco Effettivo
	First Capital S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Maniva S.p.A	Sindaco Effettivo
	TCH S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Beauty S.r.l.	Liquidatore
	Cogeme Set in liquidazione	Sindaco Effettivo
	First Sicav S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Antress S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Homizy S.p.A.	Sindaco Effettivo

Relazione finanziaria Consolidata

AL 30 SETTEMBRE 2022

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	Nota	30.09.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	12.095.616		8.980.198	
Attività immateriali	2	1.829.560		1.673.954	
Attività finanziarie	3	310.968		-	
Partecipazioni in altre imprese	4	4.715.514		4.370.694	
Attività per imposte anticipate	5	2.381.742		1.172.151	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		21.333.400		16.196.997	
Magazzino	6	305.379.872		209.663.389	
Crediti commerciali	7	283.950		293.443	
Altre attività correnti	8	13.175.590		12.105.347	
Attività per imposte correnti	9	11.335.985		5.944.427	
Disponibilità liquide	10	32.365.487		13.778.285	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		362.540.884		241.784.891	
TOTALE ATTIVITÀ		383.874.284		257.981.888	
Capitale sociale		132.654		129.677	
Riserve		51.302.326		39.494.362	
Utili/(perdite) a nuovo		32.743.810		20.552.052	
Utile/(perdita) d'esercizio		7.892.419		12.191.758	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		92.071.209		72.367.849	
Utile e riserve di terzi		3.936.171		468.661	
PATRIMONIO NETTO	11	96.007.380		72.836.510	
Passività finanziarie non correnti	12	130.636.766		72.167.050	
Benefici a dipendenti	13	325.982		325.142	
Altre passività non correnti	14	281.755	281.755	284.793	252.759
Caparre e acconti da clienti	15	80.866.928		65.452.039	
Passività per imposte differite	5	10.434.062		6.466.158	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		222.545.493		144.695.182	
Passività finanziarie correnti	12	17.915.573		16.710.663	
Debiti commerciali	16	23.747.452	22.921	11.704.006	52.032
Altre passività correnti	17	12.025.471	1.020.271	8.805.177	671.021
Caparre e acconti da clienti	15	11.091.600		2.414.355	
Passività per imposte correnti	18	541.315		815.995	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		65.321.411		40.450.196	
TOTALE PASSIVITÀ		287.866.904		185.145.378	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		383.874.284		257.981.888	

Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	30.09.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	19.1	20.649.915		50.436.019	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	19.2	79.765.416		20.653.707	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	19.3	16.866.000		49.698.315	
Altri ricavi	19.4	4.895.857		4.029.629	
TOTALE RICAVI	19	122.177.188		124.817.670	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita		16.866.000		49.698.315	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito		-		2.250.000	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		56.760		84.066	
Costi per Servizi	20.1	84.445.199	2.803.296	50.284.678	3.209.812
Noleggi ed altri		295.451		210.695	
Costi per il personale	20.2	2.440.315	200.000	2.108.140	200.000
Ammortamenti	20.3	1.148.685		959.476	
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	598.047	52.547	476.547	52.547
Altri costi operativi	20.5	1.942.441		1.882.119	
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	107.792.898		107.954.036	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		14.384.290		16.863.634	
Proventi finanziari	21	345.345		2.175.876	
Oneri finanziari	21	(3.493.957)		(2.336.621)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		11.235.678		16.702.889	
Imposte	22	(3.319.440)		(4.540.687)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		7.916.238		12.162.202	
Di cui:					
Risultato netto di competenza di terzi		23.819		(29.556)	
Risultato netto di competenza del Grupppo		7.892.419		12.191.758	
Risultato per azione	23	0,30		0,47	
Risultato per azione diluito	23	0,30		0,47	

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
Utile (perdita) dell'esercizio		7.916.238	12.162.202
Altre componenti di conto economico complessivo			
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		104.593	(29.135)
Effetto fiscale		(25.102)	6.993
Totale		79.491	(22.142)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Strumenti di copertura		343.002	(32.034)
Effetto fiscale		(82.320)	7.689
Totale		260.682	(24.345)
Totale variazione riserva oci		340.173	(46.487)
Risultato del periodo complessivo		8.256.411	12.115.715
Risultato per azione	23	0,31	0,47
Risultato per azione diluito	23	0,31	0,47

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2020	129.677	36.886.372	39.651	-	282.731	-	(45.220)	11.354.847	9.197.205	57.845.263	498.217	58.343.480
Risultato d'esecizio									12.191.758	12.191.758	(29.556)	12.162.202
Valutazione attuariale TFR							(22.142)			(22.142)		(22.142)
Variazione derivati di copertura							(24.345)			(24.345)		(24.345)
Stock grant plan				2.379.457						2.379.457		2.379.457
Variazione perimetro di consolidamento					(2.142)					(2.142)		(2.142)
Destinazione risultato d'esercizio								9.197.205	(9.197.205)	-		-
Patrimonio netto 30 settembre 2021	129.677	36.886.372	39.651	2.379.457	280.589	-	(91.707)	20.552.052	12.191.758	72.367.849	468.661	72.836.510

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2021	129.677	36.886.372	39.651	2.379.457	280.589	-	(91.707)	20.552.052	12.191.758	72.367.849	468.661	72.836.510
Risultato d'esecizio									7.892.419	7.892.419	23.819	7.916.238
Valutazione attuariale TFR							79.491			79.491		79.491
Valutazione derivati copertura							260.682			260.682		260.682
Stock grant plan				1.733.794						1.733.794		1.733.794
Aumento capitale capogruppo	2.977	3.857.429								3.860.406		3.860.406
Variazione perimetro di consolidamento						5.876.568				5.876.568	3.443.691	9.320.259
Destinazione risultato d'esercizio								12.191.758	(12.191.758)	-		-
Patrimonio netto 30 settembre 2022	132.654	40.743.801	39.651	4.113.251	280.589	5.876.568	248.466	32.743.810	7.892.419	92.071.209	3.936.171	96.007.380

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2022	30.09.2021
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.916.238	12.162.202
Imposte sul reddito	3.319.440	4.540.687
Proventi finanziari	(345.345)	(2.175.876)
Oneri finanziari	3.493.957	2.336.590
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	(5.431)	-
Accantonamenti netti	705.170	157.292
Accantonamento stock grant	1.733.794	2.379.457
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.148.685	959.476
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	17.966.508	20.359.828
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(95.716.483)	(70.605.100)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	12.043.446	(795.964)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	9.493	(440.289)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	19.380.920	10.642.557
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(3.571.701)	(2.686.157)
Imposte pagate	-	(1.648.517)
Utilizzo dei fondi	(48.217)	(339.386)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(49.936.034)	(45.513.028)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(228.900)	(181.530)
Dismissioni di attività materiali	5.431	-
Investimenti immobiliari	(3.223.890)	(2.681.154)
Investimenti in attività immateriali	(966.917)	(1.027.960)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	(2.974)
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(4.414.276)	(3.893.618)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	79.749.269	48.258.787
Rimborso finanziamenti bancari	(19.868.868)	(20.855.936)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(123.554)	301.085
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	13.180.665	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	72.937.512	27.703.936
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	18.587.202	(21.702.710)
Disponibilità liquide di inizio periodo	13.778.285	35.480.995
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	18.587.202	(21.702.710)
Disponibilità liquide di fine periodo	32.365.487	13.778.285

NOTE ESPLICATIVE

alla Relazione Finanziaria Consolidata

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi generali

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2022 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del d.lgs n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC"). Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo Abitare In per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2022 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2022.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al 30 settembre 2022 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS.

Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (ii) le attività correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo entro i 12 mesi e le disponibilità liquide; (iii) le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre i 12 mesi; (iv) le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro i 12 mesi.

Infine, il rendiconto finanziario, è stato predisposto utilizzando il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrative sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico.

Ai sensi del IFRS 8 – non viene fornita l'informativa relativa ai settori operativi in quanto non rilevante.

Esposizione degli importi nel bilancio consolidato e nelle note esplicative

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrative sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

L’area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un’entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell’entità, ha un’esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l’entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l’importo dei suoi rendimenti ricavabili dall’investimento.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell’esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall’effettiva data di acquisizione fino all’effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l’impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell’area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

Di seguito l’elenco delle società incluse nell’area di consolidamento (integralmente consolidate):

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Abitare In Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 7 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Maggiolina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Accursio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
City Zeden S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Citynow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Creare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Deametra S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Homizy S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	115.850	70,72%
Hommi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Housenow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Immaginare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Lambrate Twin Palace S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Milano City Village S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Milano Progetti S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Mivivi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyCity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Palazzo Naviglio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Savona 105 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Smartcity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
TheUnits S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Trilogy Towers S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Volaplana S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Ziro S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

* Possedute al 70,72% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.

Rispetto all’esercizio precedente il perimetro di consolidamento è invariato. In data 4 luglio 2022 si è perfezionata l’operazione di fusione diretta della società Richard S.r.l. in Abitare In Development 4 S.r.l. Le controllate redigono i propri bilanci annuali in accordo con le norme applicabili in Italia ed i Principi Contabili Italiani ed è stato pertanto necessario effettuare un processo di conversione da tali principi contabili agli IFRS per allinearli ai principi contabili di Gruppo.

Criteri di valutazione

Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui i benefici economici sono conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al fair value del corrispettivo a cui l’entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente, tenuto conto dei termini contrattuali pattuiti e degli impegni presi.

Sulla scorta delle previsioni contenute nell’IFRS 15, par.35, l’entità trasferisce il controllo del bene o del servizio nel corso del tempo, al verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:

- a) il cliente simultaneamente riceve e utilizza i benefici derivanti dalla prestazione svolta dall’entità man mano che quest’ultima la effettua;
- b) la prestazione dell’entità crea o migliora l’attività (per esempio, lavori in corso) che il cliente controlla man mano che l’attività è creata o migliorata;
- c) la prestazione dell’entità non crea un’attività che presenta un uso alternativo per l’entità e l’entità ha il diritto esigibile al pagamento della prestazione completata fino alla data considerata.

In particolare, nel caso di specie, risulta soddisfatta la condizione sub-c).

Nei predetti casi, la rilevazione dei ricavi di vendita può avvenire sulla scorta di modelli basati sugli input (es. le risorse consumate, le ore di lavoro dedicate, i costi sostenuti, le ore macchina, ecc.) ovvero sugli output (ad esempio, il censimento delle prestazioni completate fino alla data considerata, la valutazione dei risultati conseguiti, il tempo trascorso e il numero di unità prodotte/consegnate).

Con riferimento all’attuale business model adottato dalla Società, possono verificarsi le seguenti possibilità:

- a) iniziative immobiliari per le quali i contratti preliminari di compravendita non sono ancora stati stipulati;
- b) iniziative immobiliari per le quali, pur essendo sottoscritti i relativi contratti preliminari di compravendita, non risultano integrati i requisiti di cui al paragrafo 35 sopra citato;
- c) iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita immobiliare nonché integrati i requisiti di cui al paragrafo 35 sopra citato;
- d) compravendita avvenuta in seguito alla stipula del relativo contratto definitivo di compravendita (atto pubblico).

Nei casi a) e b) le rimanenze vengono iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato. I prodotti in corso di lavorazione sono stati iscritti sulla base delle spese sostenute nell'esercizio. Le, eventuali, perdite su commesse vengono imputate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse divengono note.

La variazione delle rimanenze, a seconda del fatto che il relativo sviluppo immobiliare sia iniziato o meno, trova iscrizione nel Conto Economico rispettivamente nella voce “Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree” ovvero nella voce “Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori”.

Nel caso c) le rimanenze sono valutate utilizzando il metodo della percentuale di completamento in relazione ai costi di costruzione (modello basato sugli input), iscrivendo, per le unità immobiliari promesse in vendita (i.e. per le quali il promissario acquirente ha sottoscritto il relativo contratto preliminare), una parte del

marginale previsto a completamento dello sviluppo immobiliare. Le modifiche contrattuali, ovvero le eventuali mutate circostanze che integrano le pattuizioni originarie(es. rettifiche prezzo dovute alla personalizzazione delle unità immobiliari promesse in vendita), vengono imputate a rettifica dei ricavi e, quindi, del relativo margine di commessa, nel momento in cui le stesse sono approvate dai promissari acquirenti. Inoltre quando è probabile che i costi totali di commessa siano superiori rispetto ai ricavi contrattuali, viene iscritta a Conto Economico una perdita attesa. La relativa variazione è iscritta a Conto Economico nella voce “Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori”.

Nel caso d), alla data in cui il contratto definitivo di compravendita esplica i suoi effetti giuridici, vengono rilevati a Conto Economico i ricavi di compravendita nella voce “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” nonché viene rilevata nella voce “Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori” la variazione negativa delle Rimanenze.

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali sono inizialmente rilevate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili. Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di immobilizzazioni materiali sono capitalizzati e ammortizzati sulla base della vita utile residua del cespite a cui si riferiscono.

I costi sostenuti successivamente all’acquisto dei beni ed il costo di sostituzione di alcune parti dei beni iscritti in questa categoria sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri attesi dal bene cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti. Quando il costo di sostituzione di alcune parti è capitalizzato, il valore residuo delle parti sostituite è imputato a conto economico. Qualora parti significative di tali attività materiali abbiano differenti vite utili, tali componenti sono contabilizzate separatamente, secondo il criterio del “component approach”.

Le attività materiali sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo quanto previsto dallo IAS 36. 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. Le principali aliquote economiche tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Immobili	3%
Impianti e macchinari	30%
Mobili e arredi	10%
Altri beni	20%

Immobilizzazioni immateriali

Tali elementi sono rilevati inizialmente al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l’attività al suo utilizzo nel luogo e nella condizione necessaria affinché essi siano in grado di funzionare nel modo atteso dalla direzione aziendale. Gli eventuali interessi passivi maturati durante e per lo sviluppo delle altre attività immateriali sono rilevati direttamente a conto

economico. Nel costo di produzione non sono compresi i costi di ricerca i quali sono rilevati direttamente a conto economico nel periodo in cui vengono sostenuti.

Viceversa, possono essere capitalizzati i costi di sviluppo sempreché rispettino tutte le seguenti condizioni: i) il progetto è chiaramente identificato ed i costi ad esso riferiti sono identificabili e misurabili in maniera attendibile; ii) è dimostrata la fattibilità tecnica del progetto; iii) è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto; iv) esiste un mercato potenziale o, in caso di uso interno, è dimostrata l'utilità dell'immobilizzazione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto; v) sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto.

Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo ("Fair Value") definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile. Le licenze acquistate e relative a software vengono capitalizzate sulla base dei costi sostenuti per il loro acquisto e per portarle in uso. L'ammortamento è calcolato col metodo lineare sulla loro stimata vita utile. Le attività immateriali a vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nella successiva Sezione.

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Costi di sviluppo	20%
Altri beni	20%

Leasing

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi), avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere

altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto. Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo

Con riferimento alle opzioni :

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Riduzione di valore delle attività

Al termine di ogni esercizio, il Gruppo rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni in società in cui il Gruppo non detiene né il controllo né un'influenza notevole, e generalmente accompagnate da una partecipazione inferiore al 20%, sono contabilizzate al costo e successivamente misurate al fair value. La variazione di fair value sono contabilizzate nel conto economico.

Aggregazioni di imprese

Le operazioni di aggregazione aziendale (business combination), in forza delle quali viene acquisito il controllo di un business, sono rilevate in accordo con l'IFRS 3, applicando il cosiddetto acquisition method. In particolare, le attività identificabili acquisite, le passività e le passività potenziali assunte sono iscritte al relativo valore equo (Fair Value) alla data di acquisizione e cioè alla data in cui viene acquisito il controllo, fatta eccezione per le imposte differite attive e passive, le attività e passività relative ai benefici per i dipendenti e le attività destinate alla vendita che sono iscritte in base ai relativi principi contabili di riferimento. La differenza tra il costo di acquisizione e il Fair Value delle attività e passività, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, o, se negativa, dopo aver riverificato la corretta misurazione dei valori correnti delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico complessivo, come provento. Quando la determinazione dei valori delle attività e passività del business acquisito è operata in via provvisoria, essa deve essere conclusa entro un periodo massimo di dodici mesi dalla data di acquisizione, tenendo conto delle sole informazioni relative a fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione. Nell'esercizio in cui la summenzionata determinazione è conclusa, i valori provvisoriamente rilevati sono rettificati con effetto retroattivo. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico complessivo nel momento in cui sono sostenuti.

Il costo di acquisizione è rappresentato dal *Fair Value* alla data di acquisizione delle attività trasferite, delle passività assunte e degli strumenti di capitale emessi ai fini dell'acquisizione, e include anche il corrispettivo potenziale, ossia quella parte di corrispettivo il cui ammontare e la cui erogazione sono dipendenti da eventi futuri. Il corrispettivo potenziale è rilevato in base al relativo *Fair Value* alla Data di Acquisizione e le variazioni successive del *Fair Value* sono riconosciute nel conto economico complessivo se il corrispettivo potenziale è un'attività o passività finanziaria, mentre i corrispettivi potenziali classificati come patrimonio netto non vengono rideterminati e la successiva estinzione è contabilizzata direttamente nel patrimonio.

Nel caso di assunzione del controllo in fasi successive, il costo di acquisto è determinato sommando il *Fair Value* della partecipazione precedentemente detenuta nell'acquisita e l'ammontare corrisposto per l'ulteriore quota. L'eventuale differenza tra il *Fair Value* della partecipazione precedentemente detenuta e il relativo valore di iscrizione è imputata a conto economico complessivo. In sede di assunzione del controllo, eventuali ammontari precedentemente rilevati nelle altre componenti dell'utile complessivo sono imputati a conto economico complessivo, oppure in un'altra posta del patrimonio netto, nel caso in cui non ne sia prevista la riclassifica a conto economico complessivo.

Crediti commerciali ed altri crediti

I crediti, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali o che maturano interessi a valori di mercato, non sono attualizzati e sono iscritti al valore nominale. I crediti ceduti pro soluto sono rimossi dalla situazione patrimoniale-finanziaria in quanto tutti i rischi ed i benefici connessi a tali crediti sono sostanzialmente trasferiti al cessionario.

L'iscrizione dei crediti verso clienti rivenienti in via esclusiva dalla prestazione di servizi è connessa con il momento in cui la prestazione del servizio è ultimata, cioè con il momento in cui sorge il diritto alla ricezione del corrispettivo. Le attività finanziarie diverse dai crediti verso clienti sono iscritte alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale, le attività finanziarie accolte in tale categoria sono valutate al costo, inteso come il *Fair Value* dello strumento, comprensivo dei costi o proventi di transizione direttamente attribuibili. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o sui quali maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di remunerazione offerti da strumenti, che per caratteristiche tecniche e per profilo di rischio/rendimento, sono comparabili. Le attività finanziarie accolte in tale voce sono valutate successivamente alla prima iscrizione secondo il metodo del costo ammortizzato. Il valore di iscrizione iniziale è, pertanto, rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). I crediti commerciali, viceversa, sono valutati al costo storico e non sono soggetti al processo di ammortamento vista la loro breve scadenza. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Perdita di valore

L'IFRS 9 richiede che il Gruppo registri le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento (e.g. lifetime expected loss). La Società applica l'approccio semplificato e dunque registra le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale. Il Gruppo non ha impatti significativi non avendo crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide includono cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Patrimonio netto

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal capitale sottoscritto e versato dalla Società. I costi strettamente correlati alla emissione di nuove quote sono classificati a riduzione della riserva sovrapprezzo azioni, al netto dell'eventuale effetto fiscale differito.

Riserve

Sono costituite da riserve di capitale a destinazione specifica. Includono, altresì, la riserva creata in occasione della prima applicazione dei principi contabili internazionali.

Riserve da utili (perdite) esercizi precedenti

Includono i risultati economici dei precedenti esercizi per la parte non distribuita né accantonata a riserva (in caso di utili) o ripianata (in caso di perdita).

Pagamenti basati su azioni

Il Gruppo Abitare In riconosce benefici addizionali ad alcuni dirigenti, impiegati e consulenti attraverso piani di partecipazione al capitale (Piano di "Stock Grant"). Secondo quanto stabilito dall'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni – gli stessi sono da considerarsi del tipo "a regolamento con azioni" (cosiddetto "equity settlement"); pertanto l'ammontare complessivo del valore corrente delle Stock Grant alla data in cui sono stati assegnati gli obbiettivi individuali e/o del Gruppo è rilevato a conto economico come costo. Variazioni del valore corrente successive alla data di assegnazione non hanno effetto sulla valutazione iniziale. Il costo per compensi, corrispondente al valore corrente delle azioni alla data di assegnazione, è riconosciuto tra i

costi del personale sulla base di un criterio a quote costanti lungo il periodo intercorrente tra la data di assegnazione e quella di maturazione, con contropartita riconosciuta a patrimonio netto.

Benefici ai dipendenti

Nei programmi con benefici definiti, tra i quali rientra anche il trattamento di fine rapporto dovuto ai dipendenti ai sensi dell'articolo 2120 del Codice Civile Italiano, l'ammontare del beneficio da erogare ai dipendenti è quantificabile soltanto dopo la cessazione del rapporto di lavoro, ed è legato a uno o più fattori quali l'età, gli anni di servizio e la retribuzione. Pertanto il relativo onere è imputato al conto economico di competenza in base a un calcolo attuariale. La passività iscritta nel bilancio per i piani a benefici definiti corrisponde al valore attuale dell'obbligazione alla data di bilancio. Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono determinati annualmente da un attuario indipendente utilizzando il "projected unit credit method". Il valore attuale del piano a benefici definiti è determinato scontando i futuri flussi di cassa a un tasso d'interesse pari a quello di obbligazioni (high-quality corporate) emesse in Euro e che tenga conto della durata del relativo piano pensionistico. Gli utili e le perdite attuariali derivanti dai suddetti aggiustamenti e le variazioni delle ipotesi attuariali sono imputate nel conto economico complessivo.

A partire dal 1° gennaio 2007, la cd. Legge Finanziaria 2007 e i relativi decreti attuativi hanno introdotto modificazioni rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare, i nuovi flussi del TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda. Nel caso di destinazione a forme pensionistiche esterne la società è soggetta solamente al versamento di un contributo definito al fondo prescelto, e a partire da tale data le quote di nuova maturazione hanno natura di piani a contribuzione definita e pertanto non sono assoggettate a valutazione attuariale.

Attività finanziarie

Il Gruppo classifica le attività finanziarie in base alle categorie individuate dall'IFRS 9:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- attività al *Fair Value* con contropartita Altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI);
- attività al *Fair Value* con contropartita l'Utile o perdita dell'esercizio (FVTPL).

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso dell'attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Si tratta principalmente di crediti verso clienti e finanziamenti. Ad eccezione dei crediti commerciali, che non contengono una componente finanziaria significativa, gli altri crediti ed i finanziamenti sono inizialmente riconosciuti in bilancio al loro fair value. I crediti commerciali che non contengono una componente finanziaria significativa sono invece riconosciuti al prezzo definito per la relativa transazione (determinato secondo il disposto del principio IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti). In sede di misurazione successiva, le attività appartenenti a tale categoria sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il tasso di

interesse effettivo. L'eventuale fondo svalutazione di tali crediti è determinato con il forward looking approach tramite un modello a tre stadi: 1) rilevazione delle perdite attese nei primi 12 mesi alla initial recognition del credito nell'ipotesi che il rischio di credito non è aumentato; 2) riconoscimento delle perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui il rischio di credito è aumentato significativamente dalla initial recognition del credito; gli interessi vengono riconosciuti su base lorda; 3) riconoscimento delle ulteriori perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui la perdita si è manifestata; gli interessi sono riconosciuti su base netta (viene rivisto il costo ammortizzato in quanto cambia il Tasso Interno di Rendimento essendo i flussi di cassa modificati per effetto del verificarsi del trigger event).

Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico complessivo (FVOCI)

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita dell'attività stessa; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Sono inoltre classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale (partecipazioni nelle quali il Gruppo non esercita né il controllo né un'influenza notevole) per i quali il Gruppo applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulla redditività complessiva (si rimanda a tale proposito al precedente paragrafo 4). Tali attività vengono inizialmente riconosciute in bilancio al loro fair value; in sede di misurazione successiva, la valutazione effettuata in sede di iscrizione è aggiornata ed eventuali variazioni di fair value sono riconosciute all'interno delle Altre componenti del conto economico complessivo. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenze cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio.

Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL)

Sono classificate in tale categoria tutte le attività finanziarie che non soddisfano le condizioni, in termini di business model o di caratteristiche dei flussi di cassa, per la valutazione al costo ammortizzato o al fair value con impatto sul Conto economico complessivo. Trattasi principalmente di strumenti derivati; in tale categoria sono inclusi anche gli strumenti di capitale quotati e non quotati, che il Gruppo non ha irrevocabilmente deciso di classificare come FVOCI al riconoscimento iniziale od in sede di transizione. Le attività appartenenti a questa categoria sono classificate tra le attività correnti o non correnti a seconda della loro scadenza e iscritte al fair value al momento della loro rilevazione iniziale. In sede di misurazione successiva, gli utili e le perdite derivanti dalle variazioni di fair value sono contabilizzati nel conto economico consolidato nel periodo in cui sono rilevati.

Rettifiche di valore ("Impairment") su attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

La valutazione sulle perdite di valore delle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato è effettuata sulla scorta di un modello basato sulle perdite attese dei crediti. Secondo tale modello le attività finanziarie sono classificate nello stadio 1, stadio 2 o stadio 3 a seconda della loro qualità creditizia rispetto all'erogazione iniziale.

In particolare:

- Stadio 1: comprende i) le esposizioni creditizie di nuova acquisizione, ii) le esposizioni che non hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale e iii) le esposizioni aventi basso rischio di credito.
- Stadio 2: comprende le esposizioni creditizie che, sebbene non deteriorate, hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale.
- Stadio 3: comprende le esposizioni creditizie deteriorate. Per le esposizioni appartenenti allo stadio 1 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale fino ad un anno. Per le esposizioni appartenenti agli stadi 2 o 3 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale pari all'intera durata della relativa esposizione. I criteri per la determinazione delle svalutazioni da apportare ai crediti si basano sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi per capitale e interessi. Ai fini della determinazione del valore attuale dei flussi, gli elementi fondamentali sono rappresentati dall'individuazione degli incassi stimati, dalle relative date di incasso e dal tasso di attualizzazione da applicare. In particolare, l'importo della perdita è ottenuto come differenza tra il valore di iscrizione e il valore attuale degli stimati flussi di cassa, scontati al tasso di interesse originario dell'attività finanziaria. Tali attività sono classificate come attività correnti, salvo che per le quote con scadenza superiore ai 12 mesi, che vengono incluse tra le attività non correnti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *Fair Value*.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in *hedge accounting*, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- *Fair Value hedge* – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibili al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- *Cash flow hedge* – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al fair value rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura. Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al fair value cui si aggiungono, nel caso di finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili.

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

Una passività finanziaria viene cancellata quando l'obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono costi ed oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Sono stanziati esclusivamente in presenza di una obbligazione attuale, conseguente a eventi passati, che può essere di tipo legale, contrattuale oppure derivare da dichiarazioni o comportamenti dell'impresa che determinano valide aspettative nelle persone coinvolte (obbligazioni implicite).

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando il Gruppo ha un'obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all'obbligazione.

Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima dei costi richiesti per adempiere all'obbligazione alla data di bilancio e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Imposte

Le imposte sul reddito includono imposte correnti e differite. Le imposte sul reddito sono generalmente imputate a conto economico, salvo quando sono relative a fattispecie contabilizzate direttamente a patrimonio netto.

Le imposte correnti sono calcolate applicando al reddito imponibile dell'esercizio l'aliquota fiscale in vigore alla data di bilancio.

Le imposte differite sono calcolate utilizzando il cosiddetto liability method sulle differenze temporanee fra l'ammontare delle attività e passività di bilancio e di corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che si prevede sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività.

Le attività fiscali differite sono rilevate soltanto nel caso sia probabile che negli esercizi successivi si generino imponibili fiscali sufficienti per il realizzo di tali attività.

Le attività e passività fiscali differite sono compensate solo quando vi è un diritto legale alla compensazione e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- Valutazione dello stato di avanzamento lavori e iscrizione dei ricavi: la metodologia adottata è quella del costo consuntivato in relazione al costo previsto a finire; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime sui costi a finire e sul relativo margine.
- Imposte: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

- Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni: i Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni prevedono che alla chiusura di ogni periodo contabile venga aggiornata la stima del numero di diritti che matureranno fino alla scadenza. La valutazione è fatta con l'ausilio di esperti esterni.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2021

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento "Emendamento all'IFRS 4 Contratti assicurativi - Differimento dell'IFRS 9" che proroga la scadenza dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 al nuovo IFRS 17 – Contratti assicurativi e rimediare così alle conseguenze contabili temporanee che potrebbero verificarsi nel caso di entrata in vigore dei due principi in date differenti. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2021. La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato al 30 settembre 2022.

Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l'IBOR, il documento "Emendamenti all'IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Riforma del benchmark dei tassi di interesse - Fase 2" che modifica i principi IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 e IFRS 16. L'emendamento si inserisce all'interno del processo di riforma dei tassi interbancari che prevede una transizione a nuovi tassi di riferimento (Alternative reference rates). Lo IASB ha dunque ridefinito gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse al fine di tenere conto delle conseguenze della riforma sull'informativa finanziaria. L'emendamento dovrà essere applicato al più tardi a partire dalla data di inizio del primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente. La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato al 30 settembre 2022.

Il 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendments to IFRS 16)" con il quale estende di un anno il periodo di applicazione dell'emendamento all'IFRS 16, emesso nel 2020, relativo alle agevolazioni connesse, a causa del Covid-19, ai locatari. Le modifiche si applicano a partire dall'1 aprile 2021 con possibilità di 79 adozione anticipata. La modifica non ha avuto effetti sul bilancio consolidato al 30 settembre 2022.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 30 settembre 2022, si segnala quanto riportato nel seguito.

Emendamento allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari: disciplina il trattamento contabile dei proventi derivanti dai beni prima che siano pronti per l'uso. L'emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali: tratta dei contratti onerosi e dei costi di adempimento di un contratto. L’emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Emendamento all’IFRS 3 - Aggregazioni aziendali: riferimento al quadro concettuale. L’emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Miglioramenti annuali agli IFRS - Ciclo 2018-2020. Obbligatori per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data. IFRS 17 - Contratti assicurativi. Prima applicazione del principio obbligatoria per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 1 - Presentazione del bilancio e Dichiarazione 2 sulla pratica degli IFRS: tratta dell’informativa sulle politiche contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori: tratta della definizione di stime contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Gli eventuali impatti sul bilancio consolidato di Gruppo derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

Note alle principali voci di Stato Patrimoniale

Nota 1. Attività materiali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Immobili	5.292.748	5.416.105	(123.357)
Impianti e Macchinari	22.619	18.661	3.958
Attrezzatura Generica	27.766	15.411	12.355
Altri Beni Materiali	847.439	848.867	(1.428)
Immob. In corso e acconti materiali	5.905.044	2.681.154	3.223.890
Totale	12.095.616	8.980.198	3.115.418

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	5.962.146	37.917	19.722	1.271.101	2.681.154	9.972.040
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(546.041)	(19.256)	(4.311)	(422.234)	-	(991.843)
Valore di bilancio	5.416.105	18.661	15.411	848.867	2.681.154	8.980.198
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	30.672	12.150	14.543	193.723	3.223.890	3.474.978
Decrementi per dismissioni	-	-	-	(32.513)	-	(32.513)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(154.029)	(8.192)	(2.188)	(172.963)	-	(337.372)
Utilizzo fondo	-	-	-	10.325	-	10.325
Totale variazioni	(123.357)	3.958	12.355	(1.428)	3.223.890	3.115.418
Valore di fine esercizio						
Costo	5.992.818	50.067	34.265	1.432.311	5.905.044	13.414.505
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(700.070)	(27.448)	(6.499)	(584.872)	-	(1.318.889)
Valore di bilancio	5.292.748	22.619	27.766	847.439	5.905.044	12.095.616

La voce “immobilizzazioni in corso” si è incrementata esclusivamente per effetto dei costi sostenuti per la realizzazione degli immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smar-tcity S.r.l. e Deametra S.r.l. rispettivamente per un importo pari a Euro 1.484 migliaia e Euro 1.740 migliaia. La voce “altre immobilizzazioni materiali” si è incrementata principalmente per effetto dei costi sostenuti principalmente per il riallestimento dello show room di viale Umbria 32 per un importo complessivo pari a Euro 164 migliaia.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Costi di sviluppo	1.182.715	1.011.508	171.207
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.451	844	1.607
Immobilizzazioni in corso e acconti	23.504	504	23.000
Altre immobilizzazioni immateriali	620.890	661.098	(40.208)
Totale	1.829.560	1.673.954	155.606

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	2.039.541	24.382	504	999.653	3.064.080
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.028.033)	(23.538)	-	(338.555)	(1.390.125)
Valore di bilancio	1.011.508	844	504	661.098	1.673.954
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	715.494	1.770	23.000	226.655	966.919
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(544.287)	(163)	-	(266.863)	(811.313)
Totale variazioni	171.207	1.607	23.000	(40.208)	155.606
Valore di fine esercizio					
Costo	2.755.035	26.152	23.504	1.226.308	4.030.999
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.572.320)	(23.701)	-	(605.418)	(2.201.439)
Valore di bilancio	1.182.715	2.451	23.504	620.890	1.829.560

L’incremento dei costi di sviluppo e delle altre immobilizzazioni immateriali è da imputarsi, per un importo pari a Euro 715 migliaia all’investimento effettuato dal Gruppo relativamente all’attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate Abitare In, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

Inoltre la voce “altre immobilizzazioni immateriali” si è incrementata di Euro 204 migliaia per effetto dell’iscrizione del diritto d’uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 36.

Nota 3. Attività finanziarie

Al 30 settembre 2022 la voce in oggetto è composta dalle attività finanziarie emerse dalla valutazione al mark to market dei derivati di copertura di cash flow hedge stipulati da Abitare In S.p.A. e dalla controllata Porta Naviglio Grande S.r.l.

Nota 4. Partecipazioni in altre imprese

La voce in oggetto è rappresentata principalmente dalle azioni, pari al 7,3% del capitale sociale, detenute nella società Tecma Solutions S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, specializzata nella Business Innovation del Real Estate per un importo pari a Euro 4.713 migliaia di Euro.

Il valore di iscrizione si è incrementato di 345 migliaia di Euro per effetto della rivalutazione generata dall’al-lineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2022 in quanto l’attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2022 pari a 8,2 Euro per azione.

L’ammontare residuo pari ad Euro 3 migliaia si riferiscono a quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo.

Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 30 settembre 2022 è così composto.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Attività per imposte anticipate	2.381.742	1.172.151	1.209.591
Debiti per imposte differite passive	(10.434.062)	(6.466.158)	(3.967.904)
Posizione netta	(8.052.320)	(5.294.007)	(2.758.313)

La voce in oggetto accoglie il saldo delle imposte anticipate e differite sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad un’attività o passività in bilancio e il valore attribuito a quella stessa attività o passività ai fini fiscali.

La variazione netta delle imposte differite attive e passive è di seguito riportata:

	30.09.2021	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio Netto	30.09.2022
ACE	8.740	93.761	-	102.501
Aumento di capitale IAS 32	-	3.685	339.216	342.901
Compenso amministratori	160.560	92.160	-	252.720
Bonus dipendenti non erogati	115.104	29.160	-	144.264
Valutazioni lavori in corso secondo IFRS 15	(7.907.979)	(3.787.370)	-	(11.695.349)
Leasing secondo IAS 17	(20.119)	(7.258)	-	(27.377)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	24.732	(4.090)	(25.102)	(4.460)
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	184.340	(156.641)	-	27.699
Valutazione derivati di copertura	7.689	-	(82.320)	(74.631)
Perdita fiscali in capo alla controllata Richard Srl	2.928	356.156	-	359.084
Rettifica di magazzino per mark-up intercompany	2.129.998	390.330	-	2.520.328
Totale	(5.294.007)	(2.990.107)	321.794	(8.052.320)

Nota 6. Magazzino

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Acconti rimanenze	3.356.850	3.043.421	313.429
Sviluppi Immobiliari in corso	298.610.491	189.836.692	108.773.799
Prodotti finiti	3.412.531	16.783.276	(13.370.745)
Totale	305.379.872	209.663.389	95.716.483

	Acconti rimanenze	Sviluppi immobiliari in corso	Prodotti finiti
Abitare In Development 4 Srl	-	9.714.056	-
Abitare In Development 5 Srl	-	10.475.811	1.597.293
Abitare In Development 7 Srl	-	-	1.527.797
Accursio S.r.l.	-	17.865.238	-
City Zeden S.r.l.	251.450	-	-
Citynow S.r.l.	742.770	-	-
Immaginare Srl	-	836.237	-
Lambrate Twin Palace Srl	-	12.949.044	-
Milano City Village Srl	-	79.201.632	-
Milano Progetti Srl	-	28.694.404	-
Mivivi Srl	1.343.439	3.693.144	287.441
MyCity Srl	-	10.119.844	-
Palazzo Naviglio Srl	-	30.911.294	-
Porta Naviglio Grande	-	12.659.642	-
Savona 105 Srl	-	29.545.169	-
TheUnits Srl	-	1.655.853	-
Trilogy Towers Srl	-	50.289.123	-
Volaplana Srl	569.783	-	-
Ziro Srl	449.408	-	-
Totale	3.356.850	298.610.491	3.412.531

La voce “Prodotti finiti” si riferisce prevalentemente agli appartamenti ultimati in capo alla controllata Abitare In Development 7 S.r.l. e alla controllata Abitare In Development 5 S.r.l. La voce “Sviluppi immobiliari in corso” si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 30 settembre 2022 e include i costi sostenuti per l’acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 104.640 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo Abitare In è influenzata da vari fattori quali l’iter autorizzativo e in generale i rapporti con la pubblica amministrazione, particolari richieste di personalizzazione dei clienti e la pianificazione dei lavori. Per tale motivo non è determinabile con precisione l’ammontare dei progetti che si realizzeranno entro 12 mesi. La voce in oggetto è costituita principalmente al magazzino in capo alla controllata Milano City Village per Euro 79.202 migliaia, Milano Progetti S.r.l per Euro 28.694 migliaia, Abitare In Development 5 S.r.l. per Euro 10.476 migliaia, Savona 105 S.r.l. per Euro 29.545 migliaia, Trilogy Towers S.r.l. per Euro 50.289 migliaia, Palazzo Naviglio S.r.l. per Euro 30.911 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per Euro 12.660 migliaia, My City S.r.l. per Euro 10.120 migliaia, Lambrate Twin Palace S.r.l. per Euro 12.949 migliaia, Accursio S.r.l. per Euro 17.865 e Abitare In Development 4 S.r.l. per Euro 9.714 migliaia.

Gli acconti magazzino si riferiscono a costi sospesi connessi ad aree per le quali è stato stipulato un contratto preliminare.

Nota 7. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 284 migliaia rispetto ad Euro 293 migliaia al termine dell’esercizio precedente. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

Nota 8. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 13.176 migliaia rispetto ad Euro 12.105 migliaia al termine dell’esercizio precedente.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	8.255.930	6.820.672	1.435.258
Ratei e risconti attivi	3.676.139	3.972.466	(296.327)
Altre attività correnti	1.243.521	1.312.209	(68.688)
Altre attività correnti	13.175.590	12.105.347	1.070.243

La voce “Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari”, è costituita da:

- versamento di Euro 470 migliaia per l'acquisto pro soluto da Banco BPM, del credito vantato verso Immobiliare Tacito, pari a nominali Euro 11.000 migliaia; il credito è assistito da ipoteca sull'immobile sito in Milano, viale Tacito, nelle vicinanze di altri due complessi di proprietà delle controllate Milano City Village S.r.l. e Milano Progetti S.r.l.;
- versamento di Euro 203 migliaia quale caparre confirmatoria per l’acquisto della partecipazione totalitaria nella società New Tacito S.r.l., proprietaria di un complesso immobiliare sito in Milano, via Tacito. L’acquisto verrà perfezionato entro luglio 2026. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 236 migliaia;
- versamento di Euro 1.000 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona sud dello scalo di Porta Romana. Il perfezionamento è subordinato al conseguimento della convenzione attuativa del piano urbanistico. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 16.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 1.727 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, quartiere Nolo. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 2.700 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 450 migliaia quale caparra per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Corvetto. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 3.000 migliaia. L’acquisto verrà perfezionato entro il 31 ottobre 2022 e il saldo del prezzo sarà corrisposto alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 750 migliaia quale caparra confirmatoria per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, via Tucidide. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 12.500 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro il 31 dicembre 2022;

- versamento di Euro 900 migliaia quale caparra confirmatoria per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Bisceglie. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 5.000 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro il 31 gennaio 2023;
- versamento di Euro 1.756 migliaia quale caparra confirmatoria per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Greco Pirelli. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 7.560 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro dicembre 2022;
- versamento di Euro 1.000 migliaia quale caparra confirmatoria per l’acquisto del complesso immobiliare sito in Milano. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 10.500 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro il 29 febbraio 2024;

La voce “Ratei e risconti attivi”, è costituita principalmente da:

- attività inerenti ai costi sostenuti per l’acquisizione dei contratti di vendita, quali provvigioni, per un ammontare pari a Euro 787 migliaia;
- risconti dei costi di fidejussione pluriennali per Euro 1.895 migliaia;

La voce “Altre attività correnti, è costituita principalmente dal credito in capo alla controllata Abitare In Maggiolina S.r.l. pari ad Euro 719 migliaia maturati nei confronti dei fornitori a titolo di rimborsi contrattuali, saldati nel mese di ottobre.

Nota 9. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 11.336 migliaia, sono principalmente rappresentate da:

- credito IVA pari a Euro 9.723 migliaia;
- credito d’imposta riconosciuto ad Abitare In S.p.A. e Homizy S.p.A., rispettivamente di Euro 289 migliaia e 490 migliaia, per i costi finalizzati all’ammissione alla loro quotazione in un mercato regolamentato ai sensi dell’articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 27 dicembre 2017, n.205;
- credito per eario conto IRES pari a Euro 746 migliaia.

Nota 10. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Depositi bancari e postali	32.364.996	13.776.538	18.588.458
Denaro e valori in cassa	491	1.747	(1.256)
Disponibilità liquide	32.365.487	13.778.285	18.587.202

Il saldo della voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti, interamente denominato in Euro, rappresenta le disponibilità liquide e l’esistenza di numerario e di valori alle date di chiusura degli esercizi.

Le disponibilità liquide al 30 settembre 2022 sono libere da vincoli o restrizioni all’utilizzo per un importo pari a Euro 25.821 migliaia. Le disponibilità liquide vincolate o con restrizioni all’utilizzo sono in capo alla controllata Milano Progetti S.r.l. per un importo pari a Euro 5.000 migliaia e in capo alla controllata MyCity S.r.l. per un importo pari a Euro 1.544 migliaia.

Nota 11. Patrimonio netto

Il patrimonio netto si è incrementato per effetto dell’iscrizione della riserva Stock Grant, della variazione della riserva OCI e dell’utile del periodo di riferimento.

Nella tabella di seguito riportata si riporta la riconciliazione tra il patrimonio netto ed il risultato della controllante rispetto al dato consolidato al 30 settembre 2022:

	Risultato	Patrimonio netto
Abitare In SpA	7.692.297	61.775.241
Risultato delle controllate	8.520.338	8.520.338
Dividendi Infragruppo	(7.900.000)	-
Svalutazione partecipazioni controllate	500.000	-
Profitti intragruppo compresi nel valore delle rimanenze al netto dell'effetto fiscale	(897.877)	(5.447.628)
Altre variazioni	1.480	26.393
Differenza tra valore di carico e loro patrimonio netto	-	31.133.036
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel bilancio consolidato	7.916.238	96.007.380

Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza di terzi	23.819	3.936.171
--	--------	-----------

Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza del Gruppo	7.892.419	92.071.209
--	-----------	------------

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di Euro 248 migliaia (negativo per Euro 92 migliaia al 30 settembre 2021) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Abitare In S.p.A. e Porta Naviglio Grande S.r.l., che evidenziano un valore positivo pari a Euro 261 migliaia.
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a Euro 79 migliaia (negativo per Euro 22 migliaia al 30 settembre 2021).

Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a Euro 3.936 migliaia (Euro 469 migliaia al 30 settembre 2021) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Homizy S.p.A., Deametra S.r.l., Smartcity S.r.l., Hommy S.r.l. e Housenow S.r.l.

Stock Grant

In data 31 maggio 2021 l’assemblea dei soci di AbitareIn S.p.A. ha approvato il frazionamento con rapporto 1:10 delle azioni, operativo a partire dal 21 giugno 2021. La medesima assemblea ha altresì approvato il “Piano di Stock Grant 2021-2023” destinato agli amministratori esecutivi della Società e del Dirigente Strategico, unitamente all’ aumento gratuito del capitale sociale a servizio di detto Piano. Il Piano di Stock rientra nella politica di remunerazione degli amministratori della Società e prevede l’assegnazione gratuita di azioni agli amministratori esecutivi, al raggiungimento di determinati obiettivi di performance stabiliti dal CdA. Il Piano è rivolto altresì al Dirigente con Responsabilità Strategiche della Società. Il Piano ha un orizzonte temporale di 3 anni ed ha lo scopo di promuovere e perseguire gli obiettivi di allineamento della remunerazione dei beneficiari agli interessi degli azionisti oltreché di fidelizzazione del management, prevedendo complessivamente, al raggiungimento degli obiettivi previsti, l’assegnazione gratuita di massime 900.000 azioni a favore degli Amministratori esecutivi e 120.000 azioni a favore del Dirigente (tenendo conto anche del frazionamento di cui sopra). Nel corso dell'esercizio la riserva di Stock Grant si è incrementata per una valore pari a Euro 1.734 migliaia.

Nota 12. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie correnti e non correnti al 30 settembre 2022 ed al 30 settembre 2021.

	30.09.2022			30.09.2021			Variazione
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	130.084.446	17.716.181	147.800.627	71.639.614	16.362.832	88.002.446	59.798.181
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	552.320	199.392	751.712	527.436	347.830	875.267	(123.555)
Totale	130.636.766	17.915.573	148.552.339	72.167.050	16.710.663	88.877.713	59.674.626

Finanziamenti bancari

Nel corso dell’esercizio, sono stati ottenuti i seguenti nuovi finanziamenti:

- Mutuo chirografario in capo alla controllata Abitare In Development 4 S.r.l. per un importo complessivo di Euro 5.785 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza al Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40;
- Mutuo chirografario in capo alla controllata Citynow S.r.l. per un importo complessivo di Euro 2.000 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza al Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40;
- Mutuo chirografario in capo alla controllata Volaplana S.r.l. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza al Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40;
- Mutuo chirografario in capo alla controllata Mivivi S.r.l. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza al Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata Accursio S.r.l. per un importo fino ad un massimo di Euro 30.900 migliaia con ipoteca sull’immobile;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata Abitare In Development 5 S.r.l. per un importo fino ad un massimo di Euro 25.100 migliaia con ipoteca sull’immobile;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata Abitare In Development 3 S.r.l. per un importo complessivo di Euro 1.500 migliaia con ipoteca sull’immobile;
- Finanziamenti in capo alla controllante Abitare In S.p.A. per un importo complessivo di Euro 8.600 migliaia;
- Finanziamento in capo alla controllante Abitare In S.p.A. per un importo complessivo di Euro 1.400 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza al Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40.

Nel corso dell’esercizio, sono stati estinti i seguenti finanziamenti:

- Mutuo fondiario in capo alla controllata Abitare In Development 7 S.r.l. per un importo fino ad un massimo di Euro 17.000 migliaia con ipoteca sull’immobile;
- Mutuo ipotecario in capo alla controllata Abitare In Development 5 S.r.l. per un importo di Euro 8.300 migliaia con ipoteca sull’immobile;
- Mutuo chirografario in capo alla controllata Abitare In Development 4 S.r.l. per un importo di Euro 4.700 migliaia con pegno sulle quote della controllata Abitare In S.p.A. in Abitare In Development 4 S.r.l.

tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Importo erogato / deliberato*	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito valore contabile	Totale Debito valore nominale	Ipoteca su immobili/garanzie	Covenant
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	3.000	22.06.2018	30.06.2033	178	2.040	2.218	2.237	6.000	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	1.500	05.05.2022	30.06.2033	116	1.336	1.452	1.459	3.000	No
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	5.875	04.03.2022	03.03.2027	13	5.852	5.865	5.875	n/a	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 5 S.r.l.	25.100	07.07.2022	31.12.2032	30	4.155	4.185	4.500	50.200	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.300	16.07.2019	31.12.2023	454	115	569	569	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.200	23.09.2020	23.09.2025	1.292	2.616	3.908	3.930	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	4.500	20.05.2021	31.05.2025	4.487	-	4.487	4.500	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	29.07.2021	29.07.2023	5.004	-	5.004	5.000	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.400	23.06.2022	31.07.2027	4	1.400	1.404	1.400	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	2.600	27.05.2022	26.05.2027	14	2.595	2.609	2.600	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	3.000	18.07.2022	31.12.2025	500	2.505	3.005	3.000	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	3.000	29.07.2022	28.07.2025	615	2.383	2.998	3.000	n/a	No
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	30.900	31.12.2021	31.12.2031	60	10.045	10.105	10.500	61.800	No
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	2.000	01.02.2022	01.02.2028	220	1.764	1.984	2.000	n/a	No
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	18.100	25.05.2021	31.03.2049	-	3.291	3.291	3.300	36.200	No
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	42.000	31.07.2018	31.12.2028	2.816	30.845	33.661	33.456	84.000	Si
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	10.500	28.12.2020	31.12.2023	215	10.239	10.454	10.239	21.000	No
Mutuo chirografario	Mivivi S.r.l.	5.000	06.05.2022	06.05.2028	15	4.953	4.968	5.000	n/a	No
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	2.500	17.05.2019	31.12.2034	138	2.350	2.487	2.500	5.000	No
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	14.950	18.02.2020	17.02.2035	468	11.388	11.856	11.835	29.900	No
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	11.802	14.01.2021	14.12.2025	-	3.051	3.051	3.250	23.604	Si
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	37.500	03.12.2020	31.12.2030	70	10.773	10.842	10.950	75.000	Si
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	3.100	15.02.2021	28.02.2038	17	478	494	500	6.200	No
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	19.700	28.02.2019	28.02.2029	964	10.972	11.936	11.933	39.400	Si
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	5.000	12.01.2022	11.01.2028	27	4.938	4.965	5.000	n/a	No
Totale					17.716	130.085	147.801	148.534		

* Per i mutui fondiari, l'erogazione è prevista a Stato Avanzamento Lavori (SAL) fino a concorrenza dell'importo indicato.

Di seguito viene riportata una sensitivity analysis che è stata determinata sulla base dell’esposizione alla data del 30 settembre 2022 del Gruppo e riguarda l’effetto a conto economico della variazione dei tassi, in aumento e in diminuzione.

Le colonne riportano l’incremento (+), o al contrario un decremento (-) degli oneri finanziari rispetto al valore presente nel Bilancio Consolidato 2022.

Variazione dei tassi		Variazione dei tassi	
(+)	(-)	(+)	(-)
+50 BP	-50 BP	743	(743)
+100 BP	-100 BP	1.485	(1.485)
+200 BP	-200 BP	2.971	(2.971)
+300 BP	-300 BP	4.456	(4.456)

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento del Gruppo Abitare In:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2022)	Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato	≤ 3,75	7,20
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2022)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,21
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2022)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,21
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2022)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	≤ 0,75	0,14
Abitare In S.p.A. (MPS)	Anno fiscale (30.09.2022)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 2,10	1,21
Abitare In Development 5 S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2022)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 69,8%/51%	69,23%
Milano City Village S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2022)	Loan to Cost	≤ 62,4%	58,80%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2022)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 63%/45%	49,77%
Savona 105 S.r.l.	Anno solare (31.12.2021)	Loan to Cost	≤ 69,5%	59,19%
Trilogy Towers S.r.l.	Anno solare (31.12.2021)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 63%/70%	40,00%

Alla data del 30 settembre 2022 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati ad eccezione del rapporto Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato previsto dal finanziamento in capo ad Abitare In S.p.A. stipulato con BCC. In data 30 novembre 2022 gli organi deliberanti dell’Istituto di credito hanno accolto la richiesta di waiver. In ossequio allo ias 1, essendo la delibera successiva alla data di chiusura dell’esercizio amministrativo, il finanziamento è stato classificato con scadenza entro i 12 mesi. Alla data di redazione della presente relazione annuale per effetto della delibera di cui sopra il finanziamento pari a 4.487 migliaia di Euro è tornato ad essere esigibile oltre i 12 mesi.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all’acquisto dell’immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 382 migliaia, dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d’ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 59 migliaia, dal debito finanziario relativo al diritto d’uso pluriennale dell’immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 100 migliaia e dal diritto d’uso pluriennale dell’immobile adibito a uffici sito in viale Umbria n.32 per un importo pari a Euro 171 migliaia

Nota 13. Benefici ai dipendenti

Ai sensi del principio IAS 19R, di seguito si riporta il dettaglio delle principali assunzioni economico-finanziarie utilizzate ai fini delle valutazioni attuariali:

	30.09.2022	30.09.2021
Tasso annuo di inflazione	3,50%	1,00%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	2,50%	0,70%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

I benefici a favore dei dipendenti risultano così movimentati nel corso degli esercizi:

Saldo al 30 settembre 2021	325.142
Oneri finanziari	2.182
Anticipi e liquidazioni	(29.192)
Accantonamento del fondo	107.123
Utile / (Perdite) attuariali	(79.273)
Saldo al 30 settembre 2022	325.982

Nota 14. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2021 la voce “Altre passività non correnti” è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a Euro 282 migliaia.

La movimentazione del Fondo per trattamento di fine mandato degli amministratori è la seguente:

Saldo al 30 settembre 2021	252.759
Oneri finanziari	1.769
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	52.547
Utile / (Perdite) attuariali	(25.320)
Saldo al 30 settembre 2022	281.755

Nota 15. Caparre e acconti clienti

La voce acconti è composta da anticipi e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione. In particolare il debito per caparre e acconti non corrente, pari a Euro 80.867 migliaia è in capo alle controllate Milano City Village S.r.l. per un importo pari ad Euro 25.734 migliaia, Trilogy Towers S.r.l per un importo pari a Euro 16.999 migliaia, Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo pari a Euro 8.765 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per un importo pari a Euro 7.526 migliaia, Savona 105 S.r.l. per un importo pari a Euro 12.497 migliaia, Abitare In Development 5 S.r.l. per un importo pari a Euro 1.229 migliaia, TheUnits S.r.l. per un importo pari a Euro 1.285 migliaia, MyCity S.r.l. per un importo pari a Euro 4.398 migliaia e Lambrate Twin Palace per un importo di Euro 2.435 migliaia.

Il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 11.092 migliaia è in capo alla controllate Abitare In Development 7 S.r.l. per un importo di Euro 70 migliaia e Abitare In Development 5 S.r.l. per un importo di Euro 22 migliaia. Inoltre la voce in oggetto è comprensiva della caparra versata alla controllata Milano Progetti S.r.l. dal Gruppo Supernova a seguito della stipula dell’accordo preliminare per la cessione, a quest’ultimo, del complesso immobiliare posseduto dalla controllata per un importo pari a Euro 11.000 migliaia.

Nota 16. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 23.747 migliaia (Euro 11.704 migliaia al 30 settembre 2021) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l’esercizio successivo. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell’attività produttiva. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall’Euro.

Nota 17. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2022 ed al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Oneri di urbanizzazione	3.450.676	3.013.786	436.890
Altri debiti	8.368.431	5.547.302	2.821.129
Ratei e risconti passivi	137.998	192.454	(54.456)
Debiti verso Istituti Previdenziali	68.366	51.635	16.731
Altre passività correnti	12.025.471	8.805.177	3.220.294

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle controllate Maggiolina S.r.l., Trilogy Towers S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l., Deametra S.r.l. e Smartcity S.r.l. ammontano rispettivamente a Euro 367 migliaia, Euro 634 migliaia, Euro 400 migliaia, Euro 997 migliaia e Euro 1.053 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione degli immobili in capo alle controllate Abitare in Maggiolina S.r.l., Milano City Village S.r.l., Palazzo Naviglio S.r.l. e Trilogy Towers S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 5.444 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l’attività di demolizione e bonifica dei progetti immobiliare in capo alle controllate MyCity S.r.l., Lambrate Twin Palace S.r.l., Milano Progetti S.r. e Mivivi S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 670 migliaia;
- Fondo rischi corrente per un importo pari ad Euro 545 migliaia afferente lo stanziamento bonus verso i dipendenti;
- Debiti verso amministratori per compenso maturato non corrisposto per un importo pari a Euro 1.020 migliaia.

Nota 18. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti è composta principalmente dal debito verso l’erario per IRAP pari ad Euro 153 migliaia e debiti per IMU pari ad Euro 318 migliaia.

Note alle principali voci di Conto economico

Nota 19. Ricavi e variazione lavori in corso e prodotti finiti

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 124.818 migliaia al 30 settembre 2021 a Euro 122.177 migliaia al 30 settembre 2022. Tale andamento è da imputarsi principalmente alla variazione della voce Ricavi delle vendite e prestazioni per Euro 29.786 migliaia, della voce variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree per Euro 32.832 migliaia e della voce variazione delle rimanenze per avanzamento lavori per Euro 59.112 migliaia.

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche viene omessa in quanto l'attività è svolta totalmente in Italia.

Nota 19.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 20.650 migliaia al 30 settembre 2022 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitative effettuata dalla società Abitare In Development 7 S.r.l. per un importo complessivo pari ad Euro 16.092 migliaia e dalla società Abitare In Development 5 S.r.l. per un importo complessivo pari a Euro 4.558 migliaia.

Nota 19.2 Variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree

Al 30 settembre 2022 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera della controllata Immaginare S.r.l. per un ammontare di Euro 716 migliaia e della controllata Accursio S.r.l. per un ammontare di Euro 16.150 migliaia.

Nota 19.3 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

La composizione della variazione delle rimanenze per l'avanzamento lavori, è la seguente:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Abitare In Development 4 Srl	726.056	75.970	650.086
Abitare In Development 5 Srl	1.408.362	249.309	1.159.053
Abitare In Development 6 Srl	-	37.136	(37.136)
Abitare In Development 7 Srl	(14.968.038)	(4.582.863)	(10.385.175)
Abitare In Maggiolia Srl	(2.220.412)	(23.011.553)	20.791.141
Accursio Srl	1.094.227	192.237	901.990
City Zeden Srl	122.134	129.316	(7.182)
Citynow Srl	742.770	-	742.770
Immaginare Srl	120.237	65.787	54.450
Lambrate Twin Palace Srl	6.058.280	1.544.141	4.514.139
Milano City Village Srl	30.388.870	13.230.628	17.158.242
Milano Progetti Srl	5.385.115	1.945.286	3.439.829
Mivivi Srl	3.329.765	18.213	3.311.552
My City Srl	5.326.520	310.759	5.015.761
Palazzo Naviglio Srl	14.487.181	4.903.594	9.583.587
Porta Naviglio Grande Srl	(847.380)	6.584.095	(7.431.475)
Richard Srl	-	1.193.776	(1.193.776)
Savona 105 Srl	(825.958)	9.676.806	(10.502.764)
TheUnits Srl	619.144	215.057	404.087
Trilogy Towers Srl	27.917.511	7.757.853	20.159.658
Volaplana Srl	451.624	118.160	333.464
Ziro Srl	449.408	-	449.408
Totale	79.765.416	20.653.707	59.111.709

Nota 19.4 Altri ricavi operativi

Gli altri ricavi operativi pari a Euro 4.896 migliaia al 30 settembre 2022 includono principalmente:

- Ricavi afferenti al credito d’imposta riconosciuto ad Abitare In S.p.A. e ad Homizy S.p.A., rispettivamente di Euro 289 migliaia e 490 migliaia, per i costi finalizzati all’ammissione alla loro quotazione in un mercato regolamentato, ai sensi dell’articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 23 dicembre 2017, n.205;
- Contributo a fondo perduto di cui all’articolo 25 del Decreto Legge n.34 del 19 maggio 2020 di Euro 296 migliaia e dal contributo a fondo perduto di cui all’articolo 1 comma 5 del Decreto Legge n.73 del 2021 di Euro 150 migliaia riconosciuti alla controllata Milano City Village S.r.l.;
- Costi sospesi inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity S.r.l. e Deametra S.r.l. rispettivamente per un importo pari a Euro 1.484 migliaia e Euro 1.740 migliaia;
- Il credito d’imposta per attività di R&S pari a Euro 70 migliaia.

Nota 20. Costi operativi

Al 30 settembre 2022 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l’acquisto del complesso immobiliare destinato alla vendita per opera delle controllate Accursio S.r.l. e Immaginare S.r.l. per un ammontare rispettivamente a Euro 16.150 migliaia ed Euro 716 migliaia.

Nota 20.1 Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è di seguito riportata:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	1.019.590	1.165.030	(145.440)
Consulenze tecniche	1.066.472	1.929.251	(862.779)
Progettazione e D.L.	7.950.919	3.518.915	4.432.004
Costi di costruzione	56.046.337	25.227.544	30.818.793
Bonifiche	4.355.811	1.278.519	3.077.292
Demolizione	1.200.755	1.295.963	(95.208)
Oneri di costruzione	3.485.892	3.581.994	(96.102)
Compenso amministratori	2.719.891	3.130.191	(410.300)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	276.445	410.438	(133.993)
Marketing e pubblicità	700.565	953.833	(253.268)
Costo arredo	162.219	1.218.130	(1.055.911)
Provvigioni a intermediari	666.821	877.902	(211.081)
Polizze fidejussorie	1.183.076	640.134	542.942
Assicurazioni	377.712	350.104	27.608
Utenze	109.513	103.979	5.534
Altri	3.123.181	4.602.751	(1.479.570)
Totale	84.445.199	50.284.678	34.160.521

Nota 20.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Salari e stipendi	1.737.315	1.501.192	236.123
Oneri sociali	566.738	489.762	76.976
TFR	107.123	104.745	2.378
Altri costi	29.139	12.440	16.699
Totale costi del personale	2.440.315	2.108.140	332.175

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2022		30.09.2021	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	2	2
Impiegati	41	46	37	37
Totale	43	48	39	39

Nota 20.3 Ammortamenti

La composizione della voce “Ammortamenti” è di seguito riportata:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Amm.ti attività immateriali	811.313	616.604	194.709
Amm.ti attività materiali	337.372	342.872	(5.500)
Totale ammortamenti	1.148.685	959.476	189.209

L’incremento degli ammortamenti è correlato principalmente agli investimenti incrementali effettuati dalla capogruppo Abitare In S.p.A. sullo Sviluppo.

Nota 20.4 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è composta dall’accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori per un importo pari a Euro 53 migliaia e dall’accantonamento del bonus dipendenti per un ammontare pari a Euro 545 migliaia.

Nota 20.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 1.942 migliaia e includono principalmente imposte indirette per Euro 1.435 migliaia (di cui IMU per 1.021 migliaia di Euro), penalità contrattuali Euro 136 migliaia e per la parte residua dagli abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 21. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2022 i proventi finanziari ammontano ad Euro 345 migliaia e si riferiscono esclusivamente alla rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solution S.p.A.;

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 3.494 migliaia ed Euro 2.337 migliaia, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021. Tale variazione è da imputarsi principalmente all’incremento dell’indebitamento finanziario medio verso gli istituti di credito.

Nota 22. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2022 ed al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Correnti	329.333	2.407.304	(2.077.971)
Differite	2.990.107	2.133.383	856.724
Imposte	3.319.440	4.540.687	(1.221.247)

Per il dettaglio delle imposte differite, si rimanda alla tabella riportata Nota 5. “Attività e Passività per imposte differite”.

La riconciliazione tra l’onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l’onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell’aliquota fiscale teorica, è la seguente:

IRES	%	2022	2021
Risultato ante imposte		11.235.678	16.702.889
Onere fiscale teorico %	24%	2.696.563	4.008.693
Variazioni in aumento:			
IMU		915.358	743.360
Compensi non pagati e bonus dipendenti		1.167.750	876.741
Altre variazioni in aumento		4.213.079	834.070
Totale		6.296.187	2.454.171
Variazioni in diminuzione:			
Compensi pagati e bonus dipendenti		592.000	350.400
Dividendi e rivalutazioni		344.820	2.071.720
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		738.723	279.068
Variazioni per scritture ias consolidato		12.891.444	8.055.462
Rettifica interessi per CNM		1.582.461	-
Altre variazioni in diminuzione		1.382.417	451.781
Totale		17.531.865	11.208.431
Imponibile IRES		-	7.948.629
IRES di competenza dell'esercizio		-	1.907.671
Sopravv. attive IRES esercizio precedente		(23.765)	-
IRES		(23.765)	1.907.671
IRAP		2022	2021
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		17.786.123	22.184.768
Onere fiscale teorico %	3,90%	693.659	865.206
Variazioni in aumento:			
Costo collaboratori e amministratori		2.805.800	695.645
IMU		1.020.716	766.595
Altre variazioni in aumento		1.584.308	766.211
Totale		5.410.824	2.228.451
Variazioni in diminuzione			
Contributi in conto esercizio		902.310	144.337
Deduzioni per cuneo fiscale		2.361.200	2.202.107
Variazioni per scritture ias consolidato		12.891.444	8.055.462
Altre variazioni in diminuzione		771.526	620.327
Totale		16.926.480	11.022.233
Imponibile IRAP		6.270.467	13.390.986
IRAP di competenza dell'esercizio		353.127	499.633*

* al netto dell'importo di cui al DL 34/2020 pari a Euro 61.113

Nota 23. Utile per azioni base e diluito

Il risultato base per azione è calcolato dividendo il risultato dell’esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l’esercizio. Ai fini dell’utile diluito non sono state considerate le azioni ordinarie che potenzialmente verranno emesse a seguito del raggiungimento degli obiettivi definiti dal piano di stock grant in quanto ad oggi non determinabili.

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l’esercizio chiuso al 30 settembre 2022 ed al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	7.916.238	12.162.202	(4.245.964)
N° di azioni in circolazione	26.530.812	25.939.380	591.432
Numero di potenziali azioni ordinarie		-	-
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	26.530.812	25.939.380	591.432
Risultato per Azione (Euro)	0,30	0,47	(0,17)
Risultato diluito per azione (Euro)	0,30	0,47	(0,17)

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	8.256.411	12.115.715	(3.859.304)
N° di azioni in circolazione	26.530.812	25.939.380	591.432
Numero di potenziali azioni ordinarie	-	-	-
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	26.530.812	25.939.380	591.432
Risultato per Azione (Euro)	0,31	0,47	(0,16)
Risultato diluito per azione (Euro)	0,31	0,47	(0,16)

Nota 24. Operazioni con parti correlate

Ai sensi dello IAS 24 le parti correlate del Gruppo sono le imprese e le persone che sono in grado di esercitare il controllo, il controllo congiunto o un’influenza significativa sul Gruppo e sulle sue controllate.

I rapporti tra le società hanno natura commerciale e finanziaria e sono tendenzialmente formalizzati da contratti. Tali rapporti sono effettuati a valore di mercato e attentamente monitorati dal Consiglio di Amministrazione. Con le controparti in oggetto sono state poste operazioni relative alla normale operatività delle singole entità; non si evidenziano operazioni di carattere atipico o inusuale.

Non si segnalano altre parti correlate, oltre a quelle già individuate ad eccezione delle società appartenenti all’area di consolidamento e dagli amministratori, sindaci e figure con responsabilità strategiche, per i quali di seguito si evidenziano le remunerazioni:

	30.09.2022
Compenso amministratori	2.719.891
TFM	52.547
Compenso sindaci	83.405
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	200.000
Totale	3.055.843

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre quanto già riportato nella nota 12, Abitare In garantisce l’adempimento delle obbligazioni assunte dalle controllate, nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni, a fronte del rilascio da parte di quest’ultima delle fidejussioni che le medesime controllate procurano in favore di terzi. Al 30 settembre 2022 l’ammon-tare complessivo del garantito è pari a Euro 145 milioni.

Di seguito si elencano le garanzie rilasciate da Abitare In S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
Abitare In Development 3 Srl	3.000.000	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
Abitare In Development 4 Srl	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln
Abitare In Development 5 Srl	4.500.000	07.07.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Accursio Srl	10.500.000	29.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Citynow Srl	400.000	01.02.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace Srl	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln
Milano Progetti Srl	10.500.000	23.12.2020	Postergazione finanziamento soci
Mivivi Srl	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity Srl	2.500.000	17.05.2019	Fidejussione rimborso finanziamento
Porta Naviglio Grande Srl	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 Srl	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplana Srl	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento

Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata.

Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

L’IFRS 7 e l’IFRS 13 richiedono che la classificazione degli strumenti finanziari valutati al fair value sia effe-ttuata sulla base della qualità delle fonti degli input utilizzati nella determinazione del fair value stesso. In particolare l’IFRS 7 e l’IFRS 13 definiscono 3 livelli di fair value:

- livello 1: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di prezzi quotati (non modificati) su mercati attivi, sia Ufficiali che Over the Counter di attività o passività identiche;
- livello 2: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di input diversi da prezzi quotati di cui al livello 1, ma che per tali attività/passività, sono osservabili direttamente o indirettamente sul mercato;
- livello 3: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di dati di mercato non osservabili. Rientrano in questa categoria gli strumenti valutati sulla base di stime interne, effettuate con metodi proprietari sulla base delle best practices di settore.

Non vi sono stati trasferimenti tra i diversi livelli della gerarchia del fair value nei periodi considerati.

La tabella di seguito riportata riepiloga il confronto relativamente alle attività e alle passività finanziarie fra il loro valore contabile e il relativo fair value calcolato al 30 settembre 2022 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)		Al 30.09.2022			
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Attività finanziarie	3	310.968	310.968	-	-
Partecipazioni in altre imprese	4	4.715.514	4.715.514	-	-
Crediti commerciali	7	283.950	-	-	283.950
Altre attività correnti	8	13.175.590	-	-	13.175.590
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	32.365.487	32.365.487	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	12	130.636.766	130.636.766	-	-
Altre passività non correnti	14	281.755	-	-	281.755
Passività finanziarie correnti	12	17.915.573	17.915.573	-	-
Caparre e acconti clienti	15	11.091.600	-	-	11.091.600
Debiti commerciali	16	23.747.452	-	-	23.747.452
Altre passività correnti	17	12.025.471	-	-	12.025.471

Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2022 il Gruppo Abitare In non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2022 il Gruppo Abitare In non ha posto in essere eventi ed operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

Informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione

Di seguito, l’informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione al Gruppo Abitare In:

- Euro 45 migliaia come contributi a fondo perduto operatori economici ai sensi del DL 41/2021 So-stegni nell’ambito delle agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari de-rivanti dalle misure di contenimento dell’emergenza epidemiologica da Covid-19;
- Euro 45 migliaia come contributi a fondo perduto operatori economici ai sensi del DL 73/2021 So-stegni bis nell’ambito delle agevolazioni introdotte per contrastare gli effetti economici e finanziari derivanti dalle misure di contenimento dell’emergenza epidemiologica da Covid-19;
- Euro 296 migliaia come contributo a fondo perduto di cui all’articolo 25 del Decreto Legge n.34 del 19 maggio 2020 riconosciuto alla controllata Milano City Village S.r.l.;
- Euro 150 migliaia come contibuto a fondo perduto di cui all’articolo 1 comma 5 del Decreto Legge n.73 del 2021 riconosciuto alla controllata Milano City Village S.r.l.;
- Euro 289 migliaia come credito d’imposta riconsociuto alla controllante Abitare In S.p.A. per i costi finalizzati all’ammissione della società nel mercato regolamentato Euronext Milan, segmento Euro-next STAR Milan, ai sensi dell’articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 23 dicembre 2017, n.205;
- Euro 490 migliaia come credito d’imposta riconsociuto alla controllata Homizy S.p.A. per i costi fina-lizzati all’ammissione della società nel mercato regolamentato Euronext Growth Milan, segmento professionale, ai sensi dell’articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 23 dicembre 2017, n.205;
- Euro 27 migliaia come credito d’imposta per investimenti in Ricerca & Sviluppo ai sensi dell’articolo 244, comma 1 del Decreto Legislativo n. 34 del 2020 riconosciuto alla controllante Abitare In S.p.A;
- Euro 2 migliaia come credito d’imposta per investimenti in Ricerca & Sviluppo, innovazione tencolo-gica 4.0 e altre attività innovative ai sensi dell’articolo 1, comma 198 della legge 160 del 2019 rico-nosciuto alla controllante Abitare In S.p.A.

Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2022 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

Valori espressi in K€	30.09.2022
Revisione legale	108
Altri servizi di assurance	35
Totale	143

**Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell’art. 154-bis,
comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)**

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Abitare In 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 al 30 settembre 2022.
2. Si attesta, inoltre, che:
- 2.1 Il Bilancio Consolidato al 30 settembre 2022:
- 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.
- 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un’analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell’esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio Consolidato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze dell’esercizio.

Milano, 13 dicembre 2022

Luigi Francesco Gozzini
(Amministratore Delegato)

Cristiano Contini
(Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari)

Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell’art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell’art.10 del Regolamento (UE) n.
537/2014

Bilancio consolidato al 30 settembre 2022

GRV/VDL/git - RC058152022BD0704



Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2022, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 30 settembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs. 38/05.

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 Abitare In S.p.A. (nel seguito anche la "Società") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato 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

SVILUPPI IMMOBILIARI IN CORSO

PARAGRAFO: *RICONOSCIMENTO DEI RICAVI E RIMANENZE; USO DI STIME*

NOTA 6: MAGAZZINO

NOTA 19: RICAVI E VARIAZIONE LAVORI IN CORSO E PRODOTTI FINITI

Il Gruppo ha iscritto all'attivo Euro 299 milioni come "Sviluppi immobiliari in corso" all'interno della voce "Magazzino" al 30 settembre 2022.

Come descritto nel paragrafo "Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze" all'interno della sezione delle note esplicative dedicata ai criteri di valutazione, il Gruppo valuta le rimanenze, in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 15, paragrafo 35 con riferimento alle iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita, utilizzando il metodo della percentuale di completamento.

Gli amministratori ricorrono a stime per la determinazione dei costi e ricavi previsti al completamento dell'iniziativa immobiliare.

Per le ragioni sopra esposte, ed in considerazione della significatività della voce di bilancio in oggetto, abbiamo considerato la valutazione delle rimanenze di lavori in corso, un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato.

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- Esame delle modalità utilizzate dal Gruppo per la determinazione dello stato avanzamento lavori, analizzando metodi e assunzioni utilizzate dalla Direzione;
- Verifiche fisiche dei cantieri oggetto di iniziativa immobiliare;
- Comprensione e rilevazione dei controlli posti in essere dal Gruppo sul processo di stima degli stati avanzamento lavori;
- Esame della ragionevolezza delle previsioni dei costi e ricavi a finire dell'iniziativa immobiliare;
- Verifica dell'accuratezza matematica del modello utilizzato ai fini del calcolo degli stati avanzamento lavori.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

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

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

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Abitare In S.p.A. ci ha conferito in data 23 dicembre 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della società per gli esercizi dal 30 settembre 2021 al 30 settembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 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 legale, predisposta ai sensi dell'art. 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 Abitare In S.p.A. 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, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA 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 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

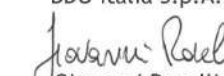
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 29 dicembre 2022

BDO Italia S.p.A.


Giovanni Rovelli
Socio

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli
Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio al
30 settembre 2022 (ai sensi dell'art. 153, D. Lgs. n.
58/98, e dell'art. 2429, c. 2, c.c.)**

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art 153 del D.Lgs. n. 58/1998, Testo Unico della Finanza (TUF) e dell'art. 2429, comma 2, c.c., deve riferire all'assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri e formulare osservazioni e proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione e alle materie di sua competenza.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti di vigilanza nei termini previsti dalla vigente normativa e tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e di attività del Collegio Sindacale e delle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A. (il “**Codice**”) a cui Abitare In S.p.A. (in seguito anche “**Abitare In**” o “**Società**”) ha aderito con delibera consiliare del 13 gennaio 2021.

A tale fine il Collegio Sindacale, oltreché partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsiliari, ha avuto un costante scambio di informazioni con le preposte funzioni amministrative e di *audit*, con l'Organo incaricato della vigilanza

sull'efficacia, l'osservanza e l'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai fini del D.Lgs. n. 231/01 della Società (“**OdV**”) nonché con BDO S.p.A., la società incaricata, in qualità di Revisore Incaricato, della revisione legale dei conti.

Il Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 23 dicembre 2020 ed è costituito da:

- Dott. Ivano Passoni (Presidente);
- Dott. Marco Dorizzi (sindaco effettivo);
- Dott. Matteo Alfonso Ceravolo (sindaco effettivo).

Sono Sindaci supplenti la Dott.ssa Fanny Butera e la Dott.ssa Mariateresa Giangreco.

I principali incarichi ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale sono indicati nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari della Società, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, approvata dal CdA in data 13 dicembre 2022.

Il Collegio Sindacale dichiara che tutti i propri componenti rispettano le disposizioni regolamentari emanate da Consob in materia di limite al cumulo degli incarichi.

Il bilancio della Società al 30 settembre 2022 è redatto 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 in attuazione dell'articolo 9

del D.Lgs. 38/2005. Esso si compone dei documenti richiesti dallo IAS 1, ovvero: una situazione patrimoniale finanziaria di fine periodo, un prospetto di “profit and loss” e delle altre componenti del conto economico complessivo del periodo, un prospetto delle variazioni del patrimonio netto del periodo, un rendiconto finanziario del periodo, le note al bilancio, e le informazioni comparative rispetto all’esercizio precedente. La Società ha preparato il proprio bilancio secondo i principi contabili internazionali al 30 settembre 2022 e indicato i dati comparativi al 30 settembre 2021, come descritto nei criteri di redazione. La data di prima applicazione dei principi contabili internazionali è stata il 1 ottobre 2016 che corrisponde alla data di applicazione del bilancio IFRS per il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In.

Continuità aziendale

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 13.12.2022, ha approvato il progetto di bilancio al 30.09.2022 nel presupposto della continuità aziendale.

Il Collegio sindacale ha monitorato costantemente, nell’ambito delle verifiche periodiche, l’evoluzione della situazione economico-finanziaria e patrimoniale della società e non ha riscontrato dubbi circa l’esistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente bilancio.

Operazioni significative non ricorrenti

Si evidenzia che nel corso dell’esercizio è avvenuta la quotazione, sul Mercato Euronext Growth Milan – Segmento Professionale, della società controllata Homizy S.p.A.. Si ricorda che attraverso la costituzione di Homizy S.p.A. il Gruppo Abitare In ha affacciato il

mercato delle locazioni, la nuova linea strategica di business dedicata allo sviluppo di immobili che saranno messi a reddito attraverso soluzioni di co-living.

Procedura di *Impairment Test*

Nelle note illustrative al bilancio sono riportate le informazioni e gli esiti del processo valutativo condotto.

Il Collegio Sindacale ritiene che la procedura di *impairment test* adottata dalla Società sia adeguata.

Operazioni atipiche o inusuali

Non ci risulta che la Società abbia posto in essere operazioni atipiche o inusuali così come definite dalla comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

Operazioni infragruppo o con parti correlate

Si ricorda che ai sensi dell’articolo 2391-*bis* del Codice civile e della delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 recante “*Regolamento operazioni con parti correlate*”, successivamente modificata con delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010, e ai sensi della delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2010, il Consiglio di Amministrazione, in data 13 gennaio 2021, ha adottato la “*Procedura relativa alle operazioni con parti correlate di Abitare In S.p.A.*” (il “**Regolamento**”).

Segnaliamo che il Regolamento adottato dalla Società e seguito per le operazioni effettuate nel corso dell’esercizio 2022, è coerente con i principi contenuti nel Regolamento Consob citato e risulta pubblicato sul sito internet societario.

Le operazioni con Parti Correlate sono indicate nella nota illustrativa al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato della Società e del Gruppo, nelle quali sono riportati anche i conseguenti effetti economici e patrimoniali.

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza del Regolamento e sulla correttezza del processo seguito dal Consiglio di Amministrazione e dal competente Comitato in tema di qualificazione delle parti correlate e non ha nulla da segnalare.

Attività svolta dal collegio sindacale nel corso dell'esercizio 2022

Nell'espletamento della sua attività il Collegio:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo;
- ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, si è interfacciato con il Comitato Remunerazioni, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità ed ha ottenuto dagli Amministratori periodiche informazioni, con cadenza almeno trimestrale, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dal Gruppo di società che ad essa fanno capo (il "Gruppo"), assicurandosi che le delibere assunte e poste in essere non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale; si evidenzia che il CdA ha ritenuto non necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine in considerazione

della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto da Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo. Si evidenzia altresì che il CdA, in data 19 settembre 2022, ha provveduto alla costituzione al proprio interno di un Comitato Controllo e Rischi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, raccomandazione 16, del Codice di CG, nominando quali componenti dello stesso Nicla Picchi, in qualità di Presidente, Mario Benito Mazzoleni ed Eleonora Reni approvandone il relativo regolamento.

- ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle Funzioni aziendali e interfacciandosi con i Comitati endoconsiliari;
- ha vigilato in merito alla corrispondenza tra la struttura decisionale della società e le deleghe depositate presso il registro delle imprese, alle linee di dipendenza gerarchica, al processo aziendale di formazione ed attuazione delle decisioni, a quello di informativa finanziaria, alla definizione e la concreta operatività dei diversi livelli di controllo;
- ha vigilato sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi mediante la partecipazione alle riunioni del CdA investito sino al 19 settembre 2022 nel suo *plenum* della funzione prevista per il Comitato Controllo e Rischi, e successivamente a quella data interfacciandosi con il neo eletto Comitato, anche mediante

l'ottenimento di informazioni dagli amministratori, incaricati del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dai Responsabili delle Funzioni Aziendali, dai Rappresentanti della Società di Revisione e dall'OdV. Ha inoltre avuto incontri con il Responsabile dell'*Internal Audit* della Società, sig. Cesare Mileto, dal quale ha ottenuto informazioni sullo stato di attuazione del Piano di *Audit* per l'esercizio, sulle risultanze delle verifiche effettuate e sulle attività di rimedio attuate e pianificate, nonché sulle relative attività di *follow-up*;

- ha analizzato, senza riscontrare criticità, il piano pluriennale 2022-2024 redatto dal management della società e approvato dal CdA il 13 giugno 2022, i progetti di bilancio separato e consolidato, le operazioni di maggiore rilievo economico, patrimoniale o finanziario, ivi incluse eventuali operazioni atipiche, inusuali, infragruppo o con parti correlate o caratterizzate da un potenziale conflitto di interessi, così come adeguatamente comunicate dagli amministratori nella propria relazione;
- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile tramite incontri con il *Chief Financial Officer*, nonché Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nella figura del sig. Cristiano Contini e con la Società di Revisione BDO S.p.A., anche al fine dello scambio di dati e informazioni;
- ha vigilato sulle modalità di attuazione delle regole di Governo Societario adottate dalla Società, anche in aderenza ai principi contenuti nel Codice. In particolare:
 - ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle

procedure di accertamento adottate dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri;

- ha verificato l'indipendenza della Società di Revisione;
- ha valutato l'indipendenza dei propri membri;
- ha effettuato la valutazione in merito alla composizione, dimensione e funzionamento del CdA e dei comitati nominati, con particolare riguardo ai requisiti previsti per amministratori indipendenti, alla determinazione delle remunerazioni, nonché alla completezza, alle competenze e alle responsabilità connesse a ciascuna funzione aziendale, con esito positivo;
- ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF. Tali disposizioni hanno permesso a queste ultime di fornire tempestivamente alla Società le notizie necessarie per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge;
- ha vigilato sulle operazioni con Parti Correlate e infragruppo; a tale riguardo riteniamo che le informazioni fornite siano adeguate;
- ha vigilato sulla corretta attuazione degli adempimenti posti a carico della Società dalle normative sugli abusi di mercato c.d. ("*Market Abuse Regulation*"), inclusi quelli afferenti alle c.d. operazioni di "*internal dealing*", e sulla "Tutela del risparmio", nonché in materia di informativa societaria.

Alla luce di tutto quanto sopra, e tenuto conto della natura evolutiva del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dalle analisi svolte e sulla base degli elementi informativi acquisiti non sono emersi elementi che possano indurre questo Collegio a ritenere non adeguato,

nel suo complesso, il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della società.

L'*Internal Audit* e l'OdV, che abbiamo periodicamente incontrato, non hanno segnalato particolari criticità nell'ambito delle rispettive competenze.

Nel corso del periodo l'attività della Funzione di *Internal Audit* ha avuto ad oggetto le attività di verifica previste dal piano annuale delle attività della Funzione di *Internal Audit* per l'Esercizio, presentato al CDA del 5 luglio 2021 oltre alle verifiche su temi specifici, attivate nel corso dell'esercizio, su impulso dell'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, o del Comitato Controllo, Rischi e Operatività (la cui funzione è stata espletata dal CdA nel suo plenum, fino alla costituzione avvenuta il 19 settembre 2022) con le parti correlate, e infine il confronto dei rischi di processo evidenziati nel piano di audit, con il report ERM approvato dal CdA in data 12 luglio 2022. In particolare, il piano di audit è stato focalizzato sul processo del ciclo passivo e quello riferito ai sistemi informativi. Sono state inoltre oggetto di verifica i processi di gestione della tesoreria e la gestione del personale. Sono state inoltre svolte verifiche da parte dell'*Internal Audit* su temi specifici, quali: il cronoprogramma delle attività di chiusura contabile, la procedura acquisti, i sistemi di cyber security, la gestione di tesoreria (servizi remote banking), la gestione del personale e il funzionamento del sistema di controllo di gestione e reporting.

Con specifico riferimento al ciclo passivo e alla procedura acquisti l'*internal audit* ha evidenziato come *"L'organizzazione sta progressivamente adottando in modo procedurale tutti i comportamenti necessari al rispetto di quanto definito come processo autorizzativo e*

dei criteri di corretta esecuzione dello stesso," tuttavia *"L'attività di audit ha evidenziato come vi sia ancora un'incidenza rilevante di controlli formali effettuati successivamente al ricevimento delle fatture (per le quali si ricorda che, in assenza di conformità ai criteri fissati, si procede al blocco del pagamento in attesa della regolarizzazione secondo quanto previsto in procedura). Questo, come evidenziato in tabella, non ha tuttavia nessuna rilevanza da un punto di vista del rischio aziendale, ma comporta solo inefficienza operativa. Sono stati analizzati i casi in cui l'attività di regolarizzazione viene effettuata successivamente così da comprendere le ragioni della mancata compliance alla procedura."*

La società, evidenzia il dott. Mileto, *"prosegue l'analisi funzionale alla digitalizzazione dell'intero processo con il supporto di applicativi gestionali, in modo da eliminare le attività manuali e rendere più automatico il comportamento del richiedente un prodotto/servizio. Questo nuovo processo avrebbe, inoltre, la funzione di gestire le informazioni di procurement fin dalla fase di offerta dei fornitori contattati e rendere più formalizzate e fruibili le informazioni raccolte durante le negoziazioni e agevolare il confronto dei preventivi, anche per una attività di qualifica dei fornitori stessi."*

Con riferimento al tema dei sistemi informativi e cyber sicurezza l'*internal audit* ha ricordato che la società ha affidato a enti esterni la valutazione in merito alla sicurezza informatica, identificando *"i rischi, tra cui credenziali esposte, lo stato di sicurezza dei software, configurazioni insicure dei protocolli di rete e le aree di miglioramento nel rispetto delle best practice sulla sicurezza dell'infrastruttura."*

I rischi evidenziati mostravano una carenza di sicurezza che avrebbe

potuto aumentare la superficie di incursione per gli attaccanti più sofisticati e competenti, con la possibilità di ottenere con successo un punto di ingresso all'interno della rete, stabilirne una persistenza, e ottenere il controllo privilegiato degli ambienti aziendali, di produzione e degli asset informativi sensibili. In ogni caso il rischio era molto limitato nel parco dei server presenti ed i protocolli messi in atto hanno eliminato la suddetta carenza.” Tuttavia l’Internal Audit ha ritenuto che “In generale i test non hanno riscontrato vulnerabilità gravi e le raccomandazioni relative ai rischi più gravi sono state già messe in atto o sono in fase di esecuzione” [...] “In merito agli allarmi per attacchi cyber con origine Russa o legata ad organizzazioni riconducibili alla Russia, si conferma l’assenza di relazioni con infrastrutture e sistemi IT caratterizzate dall’origine suddetta.

Negli ultimi 3 mesi è stata conclusa tutta l’attività prevista e rimasta in sospeso nel periodo precedente.

Inoltre, per rispondere a requisiti più stringenti in tema di cybersecurity, si è provveduto alla migrazione in cloud di tutti gli archivi e caselle di posta (portale Microsoft365). Il fornitore partner che ha eseguito il progetto è stato VODAFONE. Con la migrazione si è raggiunto l’obiettivo di avere un maggiore livello di controllo della infrastruttura hardware e software con policy remote e quindi si è notevolmente elevato il livello di sicurezza dei sistemi informativi”.

Con riferimento al processo di gestione del personale il dott. Mileto ha raccomandato l’organizzazione sistematica di 2 processi, quali il presidio sulla formazione del personale e l’attenzione al processo di *turnover* di figure chiave.

La relazione annuale del Consiglio di Amministrazione sul Governo

Societario e gli Assetti Proprietari non ha evidenziato problematiche tali da essere portate alla Vostra attenzione.

Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria

Il Collegio ha verificato l’esistenza di adeguate norme e procedure a presidio del processo di raccolta, formazione e diffusione delle informazioni finanziarie.

Pertanto, il Collegio esprime una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell’informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all’Assemblea.

Attività di vigilanza sul processo di informativa non finanziaria

Il Collegio ha vigilato sull’osservanza delle disposizioni stabilite nel D.Lgs. 254/2016, verificando che la Società non rientra nella casistica degli Enti di interesse pubblico di grandi dimensioni tenuti a rendicontare sulle loro performance non finanziarie ai sensi del D.Lgs. 254/2016.

Esposti, denunce ai sensi dell’art. 2408 del Codice Civile. Eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate

Il Collegio non è risultato destinatario di denunce ai sensi dell’art. 2408 c.c. e/o di esposti e non si segnalano omissioni, fatti censurabili o irregolarità riscontrate.

Remunerazione degli amministratori, del direttore generale e dei dirigenti aventi responsabilità strategica

Si ricorda che in data 28 aprile 2021, il CdA della Società aveva approvato la Politica di Remunerazione con riferimento ai componenti

del Consiglio di Amministrazione e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società, già oggetto in data 23 aprile 2021 di verifica da parte del Comitato Remunerazione, nonché la determinazione dei relativi obiettivi di performance. In data 28 aprile 2021 il CdA della Società aveva deliberato di approvare l'adozione di un Piano di remunerazione per il periodo 2021-2023 (il "Piano"), da sottoporre all'approvazione dell'assemblea degli azionisti ai sensi dell'art. 114-bis del TUF, destinato ai soggetti che, alla data di attribuzione delle azioni, hanno in essere con la Società un rapporto di amministrazione con deleghe esecutive –sigg.ri Luigi Francesco Gozzini e Marco Grillo – o che hanno in essere con la Società un rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato e, in particolare, che sono individuati quali Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società - attualmente il sig. Marco Scalvini. In data 31 maggio 2021 gli azionisti avevano deliberato l'approvazione del "Piano di Stock Grant 2021-2023" dedicato agli Amministratori esecutivi della Società e al Dirigente con responsabilità strategiche e un aumento gratuito del capitale a servizio del Piano di Stock Grant 2021-2023 per massimi nominali Euro 5.100 corrispondenti a massime n. 1.020.000 azioni.

In data 21 dicembre 2021 il CdA, a seguito del parere preventivo favorevole del Comitato Remunerazioni rilasciato in sede di riunione tenutasi in pari data alla quale ha partecipato il Collegio senza nulla eccepire, ha approvato la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti di cui all'art. 123-ter TUF e ha approvato il riconoscimento ai suoi componenti delle componenti variabili a breve periodo (MBO) e a medio lungo termine (LTIP) delle rispettive remunerazioni. In data 22 gennaio 2022 l'Assemblea degli

azionisti ha deliberato, con voto vincolante, l'approvazione della prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione per l'esercizio in chiusura al 30 settembre 2022, ai sensi dell'art. 123-ter TUF. In tale occasione l'Assemblea ha altresì approvato, con voto non vincolante, la seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione circa i compensi corrisposti nell'esercizio chiuso al 30 settembre 2021, ai sensi dell'art. 123-ter TUF. Si evidenzia che il CdA nel corso della seduta del 13 dicembre 2022 ha deliberato, a seguito del parere preventivo favorevole del Comitato Remunerazioni, l'approvazione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2022 di cui all'art. 123-ter TUF.

Ulteriori pareri espressi dal Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2022 non ha espresso ulteriori pareri.

Vigilanza ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010 – verifica dell'indipendenza della società di revisione

Il Collegio ha altresì vigilato sulla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati, sull'indipendenza della società di revisione, con particolare attenzione agli eventuali servizi non di revisione prestati e sull'esito della revisione legale.

Con riferimento all'indipendenza della Società di Revisione BDO S.p.A., il Collegio Sindacale ha preventivamente esaminato le proposte di conferimento di incarichi diversi dalla revisione legale alla società di revisione, valutando in particolare la compatibilità con i divieti di cui all'art. 5 del Regolamento UE 537/2014 e l'assenza di potenziali rischi

per l'indipendenza del revisore derivanti dallo svolgimento dei servizi medesimi. Al ricorrere dei presupposti previsti dalla legge il Collegio ha approvato il conferimento del servizio a BDO S.p.A.

Nel corso dell'esercizio 2022 la società di revisione ha svolto nei confronti del Gruppo le attività riportate nelle note al bilancio. In particolare, oltre all'attività di revisione legale, il revisore ha prestato in favore del Gruppo servizi straordinari funzionali all'attività di IPO della società Homizy S.p.A.. Il Collegio Sindacale dichiara che tali corrispettivi sono adeguati alla dimensione, alla complessità e alle caratteristiche dei lavori svolti e che gli incarichi per servizi diversi dalla revisione non sono tali da minarne l'indipendenza.

Si segnala inoltre che BDO S.p.A. non ha fornito per almeno tre esercizi consecutivi precedenti all'esercizio 2021/2022 alla Società ed al Gruppo servizi diversi dalla revisione legale dei conti.

Osservazioni e proposte sui richiami di informativa contenuti nella relazione della società di revisione

Si rappresenta che la società di revisione BDO S.p.A. ha rilasciato:

- in qualità di Revisore Incaricato, le relazioni previste dagli artt. 14 del D.Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento UE 537/2014; le relazioni riportano un giudizio senza rilievi sul bilancio d'esercizio e consolidato e l'attestazione che essi forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo al 30 settembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa, in conformità ai principi contabili applicabili;
- la relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento UE

537/2014, senza riscontrare criticità, con allegata la dichiarazione di cui all'art. 6 del Regolamento UE 537/2014 dalla quale non emergono situazioni che possono comprometterne l'indipendenza.

Autovalutazione del Collegio Sindacale

In ottemperanza alle previsioni di cui alle “*Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate*” del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili che prevedono che il Collegio Sindacale sia tenuto ad effettuare, dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, una valutazione sul proprio operato in relazione alla concertata pianificazione della propria attività, sull'idoneità dei componenti, sull'adeguata composizione dell'organo con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza, nonché sull'adeguatezza della disponibilità di tempo e di risorse rispetto alla complessità dell'incarico (la “**Autovalutazione**”), si informa che il Collegio Sindacale ha svolto l'Autovalutazione per l'esercizio 01/10/2021-30/09/2022, oggetto di separata verbalizzazione, e i cui esiti, positivi, sono oggetto di specifica esposizione nell'ambito del Report di valutazione e della “*Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2022*” ex art. 123-bis del TUF della Società. In particolare è stato positivamente appurato: il corretto e efficace funzionamento dell'organo e la sua adeguata composizione, sia con riferimento ai requisiti prescritti dalla legge in capo ai suoi membri, sia con riferimento alle competenze personali e collegiali.

Riunioni del Collegio Sindacale, del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsiliari

Nel corso dell'esercizio 2022:

- si sono tenute numero 6 riunioni del Collegio Sindacale, della durata media di circa 3,4 ore ciascuna;
- il Collegio Sindacale ha avuto periodici incontri e scambi di informazioni con i Rappresentanti di BDO S.p.A.;
- si sono tenute numero 18 riunioni del Consiglio di Amministrazione. A tal riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione è composto da 6 membri, nelle figure dei sigg.ri Marco Claudio Grillo, Luigi Francesco Gozzini, Eleonora Reni, Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Carlo Ferdinando Vegas e Niela Picchi di cui 3 indipendenti (Mazzoleni, Vegas e Picchi); 2 amministratori su 6 sono di genere femminile;
- il Comitato Remunerazioni si è riunito 1 volta con la partecipazione di almeno 1 sindaco mentre il Comitato Parti Correlate non ha tenuto riunioni;
- l'OdV si è riunito numero 7 volte.

Il Collegio Sindacale ha assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Infine, l'Assemblea degli azionisti si è riunita numero 1 volta, il 22/01/2022, con l'intervento di tutti gli amministratori e tutti i sindaci.

L'Amministratore Delegato, Luigi Francesco Gozzini ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Cristiano Contini, hanno rilasciato, in data 13 dicembre 2022, le dichiarazioni ex art. 154-bis del TUF, attestando che il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato sono redatti 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, corrispondono alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e sono idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e del gruppo.

Il Collegio Sindacale ha riscontrato la completezza e l'adeguatezza delle informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie relazioni, anche relativamente ai rischi, alle incertezze significative ed ai contenziosi cui sono esposti la Società ed il Gruppo.

Come indicato dagli amministratori, non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio separato e consolidato al 30 settembre 2022 e concorda con la proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di destinazione del risultato d'esercizio.

Milano, lì 29/12/2022

Il Collegio Sindacale

(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Ceravolo)



Bilancio d'esercizio

AL 30 SETTEMBRE 2022

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria individuale

	Nota	30.09.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
Attività Immateriali	1	2.447.176		2.591.926	
Attività materiali	2	1.567.180		1.587.095	
Partecipazioni in imprese controllate	3.1	6.874.658	6.874.658	5.992.658	5.992.658
Partecipazioni in altre imprese	3.2	4.715.514		4.370.694	
Attività finanziarie non correnti	4	44.111.935	43.937.921	47.231.640	47.231.640
Imposte anticipate	5	290.098		266.425	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		60.006.561		62.040.438	
Crediti commerciali	6	9.990		976	
Crediti verso società controllate	7	19.856.939	19.856.939	15.646.163	15.646.163
Attività finanziarie correnti	4	10.668.158	10.668.158	-	
Altre attività correnti	8	1.382.981		1.324.760	
Attività per imposte correnti	9	6.128.917		2.568.528	
Disponibilità liquide	10	4.926.191		1.058.799	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		42.973.176		20.599.226	
TOTALE ATTIVITÀ		102.979.737		82.639.664	
Capitale sociale		132.654		129.677	
Riserve		45.033.840		39.216.047	
Risultato esercizi precedenti		8.916.450		2.156.305	
Risultato di periodo		7.692.297		6.760.145	
PATRIMONIO NETTO	11	61.775.241		48.262.174	
Passività finanziarie non correnti	12	12.875.498		15.781.035	
Benefici a dipendenti	13	315.126		319.931	
Altri passività non correnti	14	281.755	281.755	272.270	252.759
Debiti per imposte differite passive	5	42.349		586	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		13.514.728		16.373.822	
Passività finanziarie correnti	12	14.320.590	1.725.521	10.340.864	8.766.238
Debiti commerciali	15	952.008	20.321	1.551.940	39.552
Debiti verso società controllate	16	10.859.565	10.859.565	4.775.478	4.775.478
Altri debiti e passività correnti	17	1.434.015	321.000	1.111.167	21.000
Debiti tributari	18	123.590		224.219	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		27.689.768		18.003.668	
TOTALE PASSIVITÀ		41.204.496		34.377.490	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		102.979.737		82.639.664	

Prospetto di Conto Economico individuale

		30.09.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
	Note				
Ricavi per servizi	19.1	9.225.776	9.225.776	8.993.241	8.993.241
Altri ricavi	19.2	618.184	55.326	687.903	421.631
TOTALE RICAVI	19	9.843.960		9.681.144	
Acquisti materie prime,semilavorati, materiali		56.760		80.967	
Costi per servizi	20.1	6.282.046	2.383.084	7.674.773	3.552.330
Noleggi ed altri		77.429		74.222	
Costi per il personale	20.2	2.352.629	200.000	2.059.064	200.000
Ammortamenti	20.3	1.314.041		1.125.731	
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	598.047	52.547	476.547	52.547
Altri oneri operativi	20.5	351.989		347.725	
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	11.032.941		11.839.029	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(1.188.981)		(2.157.885)	
Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate	21	(500.000)	(500.000)	-	
Proventi Finanziari	22	10.009.755	7.900.000	8.983.701	6.911.981
Oneri Finanziari	22	(477.493)		(316.672)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		7.843.281		6.509.144	
Imposte	23	(150.984)		251.001	
Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria		7.692.297		6.760.145	
Utile (perdita) dell'esercizio		7.692.297		6.760.145	

Prospetto di Conto Economico complessivo individuale

	30.09.2022	30.09.2021
Utile (perdita) dell'esercizio	7.692.297	6.760.145
Altre componenti di conto economico complessivo		
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	104.593	(29.135)
Effetto fiscale	(25.102)	6.993
Totale	79.491	(22.142)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	193.525	(19.511)
Effetto fiscale	(46.446)	4.683
Totale	147.079	(14.828)
Totale variazione riserva oci	226.570	(36.970)
Risultato del periodo complessivo	7.918.867	6.723.175

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2020	129.677	36.886.375	39.651	-	(7.246)	(45.220)	1.590.285	566.020	39.159.542
Risultato d'esecizio								6.760.145	6.760.145
Valutazione attuariale TFR						(22.142)			(22.142)
Stock grant plan				2.379.457					2.379.457
Valutazione fair value derivato						(14.828)			(14.828)
Variazione perimetro di consolidamento									-
Destinazione risultato d'esercizio							566.020	(566.020)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2021	129.677	36.886.375	39.651	2.379.457	(7.246)	(82.190)	2.156.305	6.760.145	48.262.174

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2021	129.677	36.886.375	39.651	2.379.457	(7.246)	(82.190)	2.156.305	6.760.145	48.262.174
Risultato d'esecizio								7.692.297	7.692.297
Valutazione attuariale TFR						79.491			79.491
Valutazione derivati copertura						147.079			147.079
Stock grant plan				1.733.794					1.733.794
Aumento capitale capogruppo	2.977	3.857.429							3.860.406
Destinazione risultato d'esercizio							6.760.145	(6.760.145)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2022	132.654	40.743.804	39.651	4.113.251	(7.246)	144.380	8.916.450	7.692.297	61.775.241

Rendiconto Finanziario individuale (metodo indiretto)

	30.09.2022	30.09.2021
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.692.297	6.760.145
Imposte sul reddito	150.984	(251.001)
Proventi finanziari	(10.009.755)	(8.983.701)
Oneri finanziari	477.493	316.672
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	(5.431)	-
Accantonamenti netti	1.203.127	578.843
Accantonamento stock grant	1.733.794	2.379.457
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.314.040	1.125.731
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	2.556.549	1.926.146
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	4.173.826	4.046.410
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(2.909.461)	(4.155.404)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(4.030.460)	(526.002)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	7.071.393	6.556.040
Imposte pagate	-	(224.397)
Utilizzo dei fondi	(51.819)	(339.368)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	6.810.028	7.283.425
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(207.227)	(150.293)
Dismissioni di attività materiali	5.431	-
Investimenti immobiliari	-	(412.974)
Investimenti in attività immateriali	(942.147)	(967.952)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Variazioni di attività finanziarie non correnti	(8.789.439)	(15.671.513)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(9.933.382)	(17.202.731)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	10.000.000	9.240.157
Rimborso finanziamenti bancari	(1.683.618)	(8.348.047)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(5.186.042)	3.905.461
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	3.860.406	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	6.990.746	4.797.571
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	3.867.392	(5.121.735)
Disponibilità liquide di inizio periodo	1.058.799	6.180.534
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	3.867.392	(5.121.735)
Disponibilità liquide di fine periodo	4.926.191	1.058.799

NOTE ESPLICATIVE

al Bilancio d'esercizio

Informazioni societarie

Abitare In S.p.A. è una società per azioni costituita nel 2016 in Italia, iscritta al registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12. La Società svolge principalmente attività di sviluppo immobiliare tramite le controllate.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio d'esercizio e delle note esplicative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrative sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico. Abitare In, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2022.

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del d.lgs n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e, ancor prima, Standing Interpretations Committee ("SIC"). Il presente bilancio d'esercizio al 30 settembre 2021 è il primo bilancio IFRS preparato dalla Società in virtù del translisting delle azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR. Nell'allegato al bilancio d'esercizio "Prima applicazione degli IFRS" sono riportate le informazioni richieste dall'IFRS 1 e, in particolare, la descrizione degli impatti che la transizione agli IFRS ha determinato sulla situazione patrimoniale ed economica di Abitare In S.p.A.

Il bilancio d'esercizio è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2022 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2022.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio separato di Abitare In al 30 settembre 2022 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS. Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività

correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (ii) le attività correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo entro i 12 mesi e le disponibilità liquide; (iii) le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre i 12 mesi; (iv) le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro i 12 mesi.

Infine, il rendiconto finanziario, è stato predisposto utilizzando il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall’attività operativa. Con tale metodo l’utile d’esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall’attività di investimento o finanziaria.

Ai sensi del IFRS 8 – non viene fornita l’informativa relativa ai settori operativi in quanto non rilevante.

Esposizione degli importi nel bilancio consolidato e nelle note esplicative

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrative sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico.

Criteri di valutazione

Riconoscimento dei ricavi

Ricavi da contratti con i clienti detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l’entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L’ambito di applicazione del principio è costituito da tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti, ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d’assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l’identificazione del contratto con il cliente;
- l’identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l’allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l’entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi di Abitare In S.p.A. per cessioni di beni e servizi sono riconducibili alle prestazioni di servizi. Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali e remunerazioni delle royalties alle società controllate.

Dividendi

Il dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell’Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali sono inizialmente rilevate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili. Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di immobilizzazioni materiali sono capitalizzati e ammortizzati sulla base della vita utile residua del cespite a cui si riferiscono.

I costi sostenuti successivamente all’acquisto dei beni ed il costo di sostituzione di alcune parti dei beni iscritti in questa categoria sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri attesi dal bene cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti. Quando il costo di sostituzione di alcune parti è capitalizzato, il valore residuo delle parti sostituite è imputato a conto economico. Qualora parti significative di tali attività materiali abbiano differenti vite utili, tali componenti sono contabilizzate separatamente, secondo il criterio del “component approach”.

Le attività materiali sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore de-terminate secondo quanto previsto dallo IAS 36. 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. Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Immobili	3%
Impianti e macchinari	30%
Mobili e arredi	10%
Altri beni	20%

Immobilizzazioni immateriali

Tali elementi sono rilevati inizialmente al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l’attività al suo utilizzo nel luogo e nella condizione necessaria affinché essi siano in grado di funzionare nel modo atteso dalla direzione aziendale. Gli eventuali interessi passivi maturati durante e per lo sviluppo delle altre attività immateriali sono rilevati direttamente a conto economico. Nel costo di produzione non sono compresi i costi di ricerca i quali sono rilevati direttamente a conto economico nel periodo in cui vengono sostenuti.

Viceversa, possono essere capitalizzati i costi di sviluppo sempreché rispettino tutte le seguenti condizioni: i) il progetto è chiaramente identificato ed i costi ad esso riferiti sono identificabili e misurabili in maniera attendibile; ii) è dimostrata la fattibilità tecnica del progetto; iii) è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto; iv) esiste un mercato potenziale o, in caso di

uso interno, è dimostrata l'utilità dell'immobilizza-zione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto; v) sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto.Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo ("Fair Value") definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile. Le licenze acquistate e relative a software vengono capitalizzate sulla base dei costi sostenuti per il loro acquisto e per portarle in uso. L'am-mortamento è calcolato col metodo lineare sulla loro stimata vita utile. Le attività immateriali a vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nella successiva Sezione.

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Costi di sviluppo	20%
Altri beni	20%

Leasing

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto. Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi), avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto. Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;

- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Riduzione di valore delle attività

Al termine di ogni esercizio, il Gruppo rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione. Qualora l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la Società abbia l'obbligo di risponderne. Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint venture e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni in società in cui il Gruppo non detiene né il controllo né un'influenza notevole, e generalmente accompagnate da una partecipazione inferiore al 20%, sono contabilizzate al costo e successivamente misurate al fair value. La variazione di fair value sono contabilizzate nel conto economico.

Crediti commerciali ed altri crediti

I crediti, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali o che maturano interessi a valori di mercato, non sono attualizzati e sono iscritti al valore nominale. I crediti ceduti pro soluto sono rimossi dalla situazione patrimoniale-finanziaria in quanto tutti i rischi ed i benefici connessi a tali crediti sono sostanzialmente trasferiti al cessionario. L'iscrizione dei crediti verso clienti rivenienti in via esclusiva dalla prestazione di servizi è connessa con il momento in cui la prestazione del servizio è ultimata, cioè con il momento in cui sorge il diritto alla ricezione del corrispettivo. Le attività finanziarie diverse dai crediti verso clienti sono iscritte alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale, le attività finanziarie accolte in tale categoria sono valutate al costo, inteso come il Fair Value dello strumento, comprensivo dei costi o proventi di transizione

direttamente attribuibili. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o sui quali maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di remunerazione offerti da strumenti, che per caratteristiche tecniche e per profilo di rischio/rendimento, sono comparabili. Le attività finanziarie accolte in tale voce sono valutate successivamente alla prima iscrizione secondo il metodo del costo ammortizzato. Il valore di iscrizione iniziale è, pertanto, rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell’ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l’ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). I crediti commerciali, viceversa, sono valutati al costo storico e non sono soggetti al processo di ammortamento vista la loro breve scadenza. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l’attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall’applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Perdita di valore

L’IFRS 9 richiede che il Gruppo registri le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l’intera durata contrattuale dello strumento (e.g. lifetime expected loss). La Società applica l’approccio semplificato e dunque registra le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale. Il Gruppo non ha impatti significativi non avendo crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide includono cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

Patrimonio netto

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal capitale sottoscritto e versato dalla Società. I costi strettamente correlati alla emissione di nuove quote sono classificati a riduzione della riserva sovrapprezzo azioni, al netto dell’eventuale effetto fiscale differito.

Riserve

Sono costituite da riserve di capitale a destinazione specifica. Includono, altresì, la riserva creata in occasione della prima applicazione dei principi contabili internazionali. Riserve da utili (perdite) esercizi precedenti.

Includono i risultati economici dei precedenti esercizi per la parte non distribuita né accantonata a riserva (in caso di utili) o ripianata (in caso di perdita).

Pagamenti basati su azioni

Il Gruppo Abitare In riconosce benefici addizionali ad alcuni dirigenti, impiegati e consulenti attraverso piani di partecipazione al capitale (Piano di “Stock Grant”). Secondo quanto stabilito dall’IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni – gli stessi sono da considerarsi del tipo “a regolamento con azioni” (cosiddetto “equity settlement”); pertanto l’ammontare complessivo del valore corrente delle Stock Grant alla data in cui sono stati assegnati gli obbiettivi individuali e/o del Gruppo è rilevato a conto economico come costo. Variazioni del valore corrente successive alla data di assegnazione non hanno effetto sulla valutazione iniziale. Il costo per compensi, corrispondente al valore corrente delle azioni alla data di assegnazione, è riconosciuto tra i costi del personale sulla base di un criterio a quote costanti lungo il periodo intercorrente tra la data di assegnazione e quella di maturazione, con contropartita riconosciuta a patrimonio netto.

Benefici ai dipendenti

Nei programmi con benefici definiti, tra i quali rientra anche il trattamento di fine rapporto dovuto ai dipendenti ai sensi dell’articolo 2120 del Codice Civile Italiano, l’ammontare del beneficio da erogare ai dipendenti è quantificabile soltanto dopo la cessazione del rapporto di lavoro, ed è legato a uno o più fattori quali l’età, gli anni di servizio e la retribuzione. Pertanto il relativo onere è imputato al conto economico di competenza in base a un calcolo attuariale. La passività iscritta nel bilancio per i piani a benefici definiti corrisponde al valore attuale dell’obbligazione alla data di bilancio. Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono determinati annualmente da un attuario indipendente utilizzando il “projected unit credit method”. Il valore attuale del piano a benefici definiti è determinato scontando i futuri flussi di cassa a un tasso d’interesse pari a quello di obbligazioni (high-quality corporate) emesse in Euro e che tenga conto della durata del relativo piano pensionistico. Gli utili e le perdite attuariali derivanti dai suddetti aggiustamenti e le variazioni delle ipotesi attuariali sono imputate nel conto economico complessivo.

A partire dal 1° gennaio 2007, la cd. Legge Finanziaria 2007 e i relativi decreti attuativi hanno introdotto modificazioni rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare, i nuovi flussi del TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda. Nel caso di destinazione a forme pensionistiche esterne la società è soggetta solamente al versamento di un contributo definito al fondo prescelto, e a partire da tale data le quote di nuova maturazione hanno natura di piani a contribuzione definita e pertanto non sono assoggettate a valutazione attuariale.

Attività finanziarie

Il Gruppo classifica le attività finanziarie in base alle categorie individuate dall’IFRS 9:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- attività al fair value con contropartita Altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI);
- attività al fair value con contropartita l’Utile o perdita dell’esercizio (FVTPL).

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso dell'attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Si tratta principalmente di crediti verso clienti e finanziamenti. Ad eccezione dei crediti commerciali, che non contengono una componente finanziaria significativa, gli altri crediti ed i finanziamenti sono inizialmente riconosciuti in bilancio al loro fair value. I crediti commerciali che non contengono una componente finanziaria significativa sono invece riconosciuti al prezzo definito per la relativa transazione (determinato secondo il disposto del principio IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti). In sede di misurazione successiva, le attività appartenenti a tale categoria sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo. L'eventuale fondo svalutazione di tali crediti è determinato con il forward looking approach tramite un modello a tre stadi: 1) rilevazione delle perdite attese nei primi 12 mesi alla initial recognition del credito nell'ipotesi che il rischio di credito non è aumentato; 2) riconoscimento delle perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui il rischio di credito è aumentato significativamente dalla initial recognition del credito; gli interessi vengono riconosciuti su base lorda; 3) riconoscimento delle ulteriori perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui la perdita si è manifestata; gli interessi sono riconosciuti su base netta (viene rivisto il costo ammortizzato in quanto cambia il Tasso Interno di Rendimento essendo i flussi di cassa modificati per effetto del verificarsi del trigger event).

Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico complessivo (FVOCI)

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita dell'attività stessa; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Sono inoltre classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale (partecipazioni nelle quali il Gruppo non esercita né il controllo né un'influenza notevole) per i quali il Gruppo applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulla redditività complessiva (si rimanda a tale proposito al precedente paragrafo 4). Tali attività vengono inizialmente riconosciute in bilancio al loro fair value; in sede di misurazione successiva, la valutazione effettuata in sede di iscrizione è aggiornata ed eventuali variazioni di fair value sono riconosciute all'interno delle Altre componenti del conto economico complessivo. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenze cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio.

Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL)

Sono classificate in tale categoria tutte le attività finanziarie che non soddisfano le condizioni, in termini di business model o di caratteristiche dei flussi di cassa, per la valutazione al costo ammortizzato o al fair value con impatto sul Conto economico complessivo. Trattasi principalmente di strumenti derivati; in tale categoria sono inclusi anche gli strumenti di capitale quotati e non quotati, che il Gruppo non ha irrevocabilmente deciso di classificare come FVOCI al riconoscimento iniziale od in sede di transizione. Le attività appartenenti a questa categoria sono classificate tra le attività correnti o non correnti a seconda della loro scadenza e iscritte al fair value al momento della loro rilevazione iniziale. In sede di misurazione successiva, gli utili e

le perdite derivanti dalle variazioni di fair value sono contabilizzati nel conto economico consolidato nel periodo in cui sono rilevati.

Rettifiche di valore ("Impairment") su attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

La valutazione sulle perdite di valore delle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato è effettuata sulla scorta di un modello basato sulle perdite attese dei crediti. Secondo tale modello le attività finanziarie sono classificate nello stadio 1, stadio 2 o stadio 3 a seconda della loro qualità creditizia rispetto all'erogazione iniziale. In particolare:

- Stadio 1: comprende i) le esposizioni creditizie di nuova acquisizione, ii) le esposizioni che non hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale e iii) le esposizioni aventi basso rischio di credito.
- Stadio 2: comprende le esposizioni creditizie che, sebbene non deteriorate, hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale.
- Stadio 3: comprende le esposizioni creditizie deteriorate. Per le esposizioni appartenenti allo stadio 1 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale fino ad un anno. Per le esposizioni appartenenti agli stadi 2 o 3 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale pari all'intera durata della relativa esposizione. I criteri per la determinazione delle svalutazioni da apportare ai crediti si basano sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi per capitale e interessi. Ai fini della determinazione del valore attuale dei flussi, gli elementi fondamentali sono rappresentati dall'individuazione degli incassi stimati, dalle relative date di incasso e dal tasso di attualizzazione da applicare. In particolare, l'importo della perdita è ottenuto come differenza tra il valore di iscrizione e il valore attuale degli stimati flussi di cassa, scontati al tasso di interesse originario dell'attività finanziaria. Tali attività sono classificate come attività correnti, salvo che per le quote con scadenza superiore ai 12 mesi, che vengono incluse tra le attività non correnti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico

dell’operazione oggetto di copertura. L’utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l’operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l’operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l’hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al fair value rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura. Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al fair value cui si aggiungono, nel caso di finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili.

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull’acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L’ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell’utile/(perdita).

Una passività finanziaria viene cancellata quando l’obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un’altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell’utile/(perdita) d’esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono costi ed oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell’esercizio sono indeterminati nell’ammontare o nella data di sopravvenienza. Sono stanziati esclusivamente in presenza di una obbligazione attuale, conseguente a eventi passati, che può essere di tipo legale, contrattuale oppure derivare da dichiarazioni o comportamenti dell’impresa che determinano valide aspettative nelle persone coinvolte (obbligazioni implicite).

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando la società ha un’obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all’obbligazione. Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima dei costi richiesti per adempiere all’obbligazione alla data di bilancio e sono aggiornati quando l’effetto è significativo.

Imposte

Le imposte sul reddito includono imposte correnti e differite. Le imposte sul reddito sono generalmente imputate a conto economico, salvo quando sono relative a fattispecie contabilizzate direttamente a patrimonio netto.

Le imposte correnti sono calcolate applicando al reddito imponibile dell’esercizio l’aliquota fiscale in vigore alla data di bilancio. Le imposte differite sono calcolate utilizzando il cosiddetto liability method sulle differenze temporanee fra l’ammon-tare delle attività e passività di bilancio e di corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte differite sono calcolate in base all’aliquota fiscale che si prevede sarà in vigore al momento del realizzo dell’attività o dell’estinzione della passività.

Le attività fiscali differite sono rilevate soltanto nel caso sia probabile che negli esercizi successivi si generino imponibili fiscali sufficienti per il realizzo di tali attività. Le attività e passività fiscali differite sono compensate solo quando vi è un diritto legale alla compensazione e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l’effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull’informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d’esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell’incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- Imposte: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell’effettivo ammontare che dovrà essere versato all’Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.
- Valutazione dello stato di avanzamento lavori e iscrizione dei ricavi: la metodologia adottata è quella del costo consuntivato in relazione al costo previsto a finire; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime sui costi a finire e sul relativo margine.
- Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni: i Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni prevedono che alla chiusura di ogni periodo contabile venga aggiornata la stima del numero di diritti che matureranno fino alla scadenza. La valutazione è fatta con l’ausilio di esperti esterni.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2021

Nel mese di maggio 2020 è stato pubblicato il documento “Emendamento all’IFRS 4 Contratti assicurativi - Differimento dell’IFRS 9” che proroga la scadenza dell’esenzione temporanea dall’applicazione dell’IFRS 9 fino al 2023 al fine di allineare la data di entrata in vigore dell’IFRS 9 al nuovo IFRS 17 – Contratti assicurativi e rimediare così alle conseguenze contabili temporanee che potrebbero verificarsi nel caso di entrata in vigore dei due principi in date differenti. La data di applicazione è prevista dal 1° gennaio 2021. La modifica non ha avuto effetti sul bilancio d’esercizio al 30 settembre 2022.

Nel mese di agosto 2020 lo IASB ha pubblicato, alla luce della riforma sui tassi di interesse interbancari quale l’IBOR, il documento “Emendamenti all’IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 Riforma del benchmark dei tassi di interesse - Fase 2” che modifica i principi IAS 39, IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9 e IFRS 16. L’emendamento si inserisce all’interno del processo di riforma dei tassi interbancari che prevede una transizione a nuovi tassi di riferimento (Alternative reference rates). Lo IASB ha dunque ridefinito gli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse al fine di tenere conto delle conseguenze della riforma sull’informativa finanziaria. L’emendamento dovrà essere applicato al più tardi a partire dalla data di inizio del primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente. La modifica non ha avuto effetti sul bilancio d’esercizio al 30 settembre 2022.

Il 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021 (Amendments to IFRS 16)” con il quale estende di un anno il periodo di applicazione dell’emendamento all’IFRS 16, emesso nel 2020, relativo alle agevolazioni connesse, a causa del Covid-19, ai locatari. Le modifiche si applicano a partire dall’1 aprile 2021 con possibilità di 79 adozione anticipata. La modifica non ha avuto effetti sul bilancio d’esercizio al 30 settembre 2022.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni ifrs di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l’adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 30 settembre 2022, si segnala quanto riportato nel seguito.

Emendamento allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari: disciplina il trattamento contabile dei proventi derivanti dai beni prima che siano pronti per l’uso. L’emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali: tratta dei contratti onerosi e dei costi di adempimento di un contratto. L’emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Emendamento all’IFRS 3 - Aggregazioni aziendali: riferimento al quadro concettuale. L’emendamento è obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data.

Miglioramenti annuali agli IFRS - Ciclo 2018-2020. Obbligatori per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data. IFRS 17 - Contratti assicurativi. Prima applicazione del principio obbligatoria per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 1 - Presentazione del bilancio e Dichiarazione 2 sulla pratica degli IFRS: tratta dell’informativa sulle politiche contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Emendamento allo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori: tratta della definizione di stime contabili. Emendamento obbligatorio per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

Gli eventuali impatti sul bilancio d’esercizio derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione.

NOTE

alle principali voci
di Stato Patrimoniale

Nota 1. Attività materiali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Immobili	644.656	657.404	(12.748)
Impianti e Macchinari	19.816	15.609	4.207
Attrezzatura Generica	27.766	15.411	12.355
Altri Beni Materiali	874.942	898.671	(23.729)
Totale	1.567.180	1.587.095	(19.915)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	720.442	34.492	19.722	1.333.471	2.108.127
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(63.038)	(18.883)	(4.311)	(434.800)	(521.032)
Valore di bilancio	657.404	15.609	15.411	898.671	1.587.095
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	9.000	12.151	14.542	193.723	229.416
Decrementi per dismissioni	-	-	-	(32.513)	(32.513)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(21.748)	(7.944)	(2.187)	(195.264)	(227.143)
Utilizzo fondo	-	-	-	10.325	10.325
Totale variazioni	(12.748)	4.207	12.355	(23.729)	(19.915)
Valore di fine esercizio					
Costo	729.442	46.643	34.264	1.494.681	2.305.030
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(84.786)	(26.827)	(6.498)	(619.739)	(737.850)
Valore di bilancio	644.656	19.816	27.766	874.942	1.567.180

La voce “altre immobilizzazioni materiali” si è incrementata principalmente per effetto dei costi sostenuti principalmente per il riallestimento dello show room di viale Umbria 32 per un importo complessivo pari a Euro 164 migliaia.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Costi di sviluppo	1.092.471	881.364	211.107
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	358	392	(34)
Immobilizzazioni in corso e acconti	504	504	-
Altre immobilizzazioni immateriali	1.353.843	1.709.666	(355.823)
Totale	2.447.176	2.591.926	(144.750)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.840.044	23.817	504	3.062.015	4.926.380
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(958.680)	(23.425)	-	(1.352.349)	(2.334.453)
Valore di bilancio	881.364	392	504	1.709.666	2.591.926
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	715.494	-	-	226.653	942.147
Riclassifiche (del valore di bilancio)					-
Ammortamento dell'esercizio	(504.387)	(34)	-	(582.476)	(1.086.897)
Totale variazioni	211.107	(34)	-	(355.823)	(144.750)
Valore di fine esercizio					
Costo	2.555.538	23.817	504	3.288.668	5.868.527
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.463.067)	(23.459)	-	(1.934.825)	(3.421.351)
Valore di bilancio	1.092.471	358	504	1.353.843	2.447.176

L’incremento dei costi di sviluppo e delle altre immobilizzazioni immateriali è da imputarsi, per un importo pari a Euro 715 migliaia all’investimento effettuato dalla società relativamente all’attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate Abitare In, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

Inoltre la voce “altre immobilizzazioni immateriali” si è incrementata di Euro 204 migliaia per effetto dell’iscrizione del diritto d’uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 36.

Nota 3. Partecipazioni

Nota 3.1 Partecipazioni in imprese controllate

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento di voce è il seguente:

Imprese controllate	30.09.2021	Incr.(decr.) costo	30.09.2022
Abitare In Development 3 Srl	205.000	-	205.000
Abitare In Development 4 Srl	210.000	100.000	310.000
Abitare In Development 5 Srl	22.000	-	22.000
Abitare In Development 6 Srl	15.000	15.000	30.000
Abitare In Development 7 Srl	150.000	-	150.000
Abitare In Maggiolina Srl	1.981.658	(500.000)	1.481.658
Accursio Srl	500.000	180.000	680.000
City Zeden Srl	13.000	5.000	18.000
Citynow Srl	10.000	-	10.000
Creare Srl	10.000	-	10.000
Deametra Srl	10.000	(10.000)	-
Homizy SpA	86.000	-	86.000
Immaginare Srl	12.000	10.000	22.000
Lambrate Twin Palace Srl	30.000	70.000	100.000
Milano City Village Srl	752.000	-	752.000
Milano Progetti Srl	870.000	280.000	1.150.000
Mivivi Srl	17.000	50.000	67.000
MyCity Srl	52.000	80.000	132.000
Palazzo Naviglio Srl	260.000	130.000	390.000
Porta Naviglio Grande Srl	110.000	100.000	210.000
Savona 105 Srl	210.000	280.000	490.000
Smartcity Srl	23.000	(23.000)	-
TheUnits Srl	28.000	20.000	48.000
Trilogy Towers Srl	390.000	80.000	470.000
Volaplana Srl	16.000	10.000	26.000
Ziro Srl	10.000	5.000	15.000
Totale	5.992.658	882.000	6.874.658

Nel corso dell’esercizio sono state cedute le partecipazioni di Deametra S.r.l. e Smartcity S.r.l. alla controllata Homizy S.p.A.
L’incremento delle partecipazioni delle altre società è da imputarsi alla rinuncia del finanziamento a copertura delle perdite.

L’elenco delle partecipazioni in imprese controllate con l’indicazione della composizione del patrimonio netto e delle quote di possesso è il seguente:

Imprese controllate	Sede	Capitale sociale	Patrimonio Netto al 30.09.2022	Di cui risultato d'esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo	Differenza tra patrimonio netto e valore partecipazione
Abitare In Development 3 Srl	Milano	10.000	45.157	6.695	100%	100%	205.000	(159.843)
Abitare In Development 4 Srl	Milano	10.000	44.051	(86.847)	100%	100%	310.000	(265.949)
Abitare In Development 5 Srl	Milano	10.000	981.594	969.451	100%	100%	22.000	959.594
Abitare In Development 6 Srl	Milano	10.000	14.260	(13.775)	100%	100%	30.000	(15.740)
Abitare In Development 7 Srl	Milano	10.000	1.236.555	(825.921)	100%	100%	150.000	1.086.555
Abitare In Maggiolina Srl	Milano	100.000	351.434	(175.917)	100%	100%	1.481.658	(1.130.224)
Accursio Srl	Milano	10.000	36.317	(160.057)	100%	100%	680.000	(643.683)
City Zeden Srl	Milano	10.000	14.030	(2.257)	100%	100%	18.000	(3.970)
Citynow Srl	Milano	10.000	10.915	915	100%	100%	10.000	915
Creare Srl	Milano	10.000	10.734	541	100%	100%	10.000	734
Deametra Srl	Milano	50.000	61.954	(13.624)	70,72%	70,72%	-	61.954
Homizy SpA	Milano	115.850	13.836.109	(385.951)	70,72%	70,72%	86.000	13.750.109
Immaginare Srl	Milano	10.000	11.000	(10.433)	100%	100%	22.000	(11.000)
Lambrate Twin Palace Srl	Milano	10.000	18.881	(62.775)	100%	100%	100.000	(81.119)
Milano City Village Srl	Milano	10.000	175.144	150.836	100%	100%	752.000	(576.856)
Milano Progetti Srl	Milano	10.000	43.762	(276.120)	100%	100%	1.150.000	(1.106.238)
Mivivi Srl	Milano	10.000	20.661	(42.427)	100%	100%	67.000	(46.339)
MyCity Srl	Milano	10.000	17.653	(78.721)	100%	100%	132.000	(114.347)
Palazzo Naviglio Srl	Milano	10.000	15.599	(134.405)	100%	100%	390.000	(374.401)
Porta Naviglio Grande Srl	Milano	10.000	128.687	(101.369)	100%	100%	210.000	(81.313)
Savona 105 Srl	Milano	10.000	24.994	(275.016)	100%	100%	490.000	(465.007)
Smartcity Srl	Milano	50.000	53.504	(47.360)	70,72%	70,72%	-	53.504
TheUnits Srl	Milano	10.000	15.239	(15.981)	100%	100%	48.000	(32.761)
Trilogy Towers Srl	Milano	10.000	19.722	(94.898)	100%	100%	470.000	(450.278)
Volaplana Srl	Milano	10.000	14.682	(8.924)	100%	100%	26.000	(11.318)
Ziro Srl	Milano	10.000	17.970	2.970	100%	100%	15.000	2.970
Totale valore attribuito in bilancio							6.874.658	10.345.940

Con riferimento alle partecipazioni si è proceduto alla rettifica del valore di carico della partecipazione di Abitare In Maggiolina S.r.l. per un valore pari a Euro 500 migliaia. Tale rettifica di valore di carico è strettamente correlata ai proventi finanziari derivanti dal dividendo distribuito dalla controllata di importo pari a Euro 3.900 migliaia. Le differenze negative tra il valore della partecipazione e del patrimonio netto di spettanza, non rappresentano perdite durevoli di valore in quanto il valore delle partecipazioni e dei credi finanziari si intendono recuperabili dai flussi finanziari previsti derivanti dal completamento dei progetti.

Nota 3.2 Partecipazioni in altre imprese

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento di voce è il seguente:

Altre imprese	30.09.2021	Incr- (decr.) costo	30.09.2022
Tecma Solutions S.p.A.	4.367.720	344.820	4.712.540
BCC	2.974	-	2.974
Totale	4.370.694	344.820	4.715.514

La voce in oggetto è rappresentata principalmente dalle azioni, pari al 7,3% del capitale sociale, detenute nella società Tecma Solutions S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, specializzata nella Business Innovation del Real Estate per un importo pari a Euro 4.713 migliaia di Euro.

Il valore di iscrizione si è incrementato di 345 migliaia di Euro per effetto della rivalutazione generata dall’al-lineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2022 in quanto l’attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2022 pari a 8,2 Euro per azione.

L’ammontare residuo pari ad Euro 3 migliaia si riferiscono a quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo.

Nota 4 Attività finanziarie correnti e non correnti

La composizione ed i movimenti delle attività finanziarie correnti e non correnti, verso le società controllate, è la seguente:

	Situazione iniziale			Movimentazione del periodo			Situazione finale		
Imprese controllate	Attività finanziarie non correnti	Fondo svalut.	Saldo al 30.09.2021	Incr.(decr.) crediti finaziari	Riclassifica f.do svalutazione	Ripristino (svalutaz.)	Attività finanziarie non correnti	Fondo svalut.	Saldo al 30.09.2022
Abitare In Development 3 Srl	1.131.259	-	1.131.259	-	-	-	1.131.259	-	1.131.259
Abitare In Development 4 Srl	4.402.389	-	4.402.389	(365.579)	-	-	4.036.810	-	4.036.810
Abitare In Development 5 Srl	2.535.310	-	2.535.310	(305.000)	-	-	2.230.310	-	2.230.310
Abitare In Development 6 Srl	1.165.898	-	1.165.898	(1.165.668)	-	-	230	-	230
Accursio Srl	5.000	-	5.000	7.141.169	-	-	7.146.169	-	7.146.169
City Zeden Srl	823.000	-	823.000	1.178.000	-	-	2.001.000	-	2.001.000
Deametra Srl	963.000	-	963.000	(963.000)	-	-	-	-	-
Immaginare Srl	498.000	-	498.000	276.088	-	-	774.088	-	774.088
Lambrate Twin Palace Srl	2.385.000	-	2.385.000	638.000	-	-	3.023.000	-	3.023.000
Milano Progetti Srl	9.243.711	-	9.243.711	(383.711)	-	-	8.860.000	-	8.860.000
Mivivi Srl	1.772.994	-	1.772.994	41.000	-	-	1.813.994	-	1.813.994
MyCity Srl	1.923.337	-	1.923.337	408.500	-	-	2.331.837	-	2.331.837
Porta Naviglio Grande Srl	4.769.500	-	4.769.500	(100.000)	-	-	4.669.500	-	4.669.500
Richard Srl	39.000	-	39.000	(39.000)	-	-	-	-	-
Savona 105 Srl	3.220.912	-	3.220.912	379.000	-	-	3.599.912	-	3.599.912
Smartcity Srl	2.303.722	-	2.303.722	(2.303.722)	-	-	-	-	-
TheUnits Srl	278.000	-	278.000	32.900	-	-	310.900	-	310.900
Volaplana Srl	514.000	-	514.000	176.500	-	-	690.500	-	690.500
Ziro Srl	-	-	-	1.318.412	-	-	1.318.412	-	1.318.412
Totale attività finanziarie vs controllate non correnti	37.974.032	-	37.974.032	5.963.889	-	-	43.937.921	-	43.937.921
Abitare In Development 7 Srl	58.812	-	58.812	370.000	-	-	428.812	-	428.812
Milano City Village Srl	6.028.600	-	6.028.600	700.000	-	-	6.728.600	-	6.728.600
Palazzo Naviglio Srl	1.485.800	-	1.485.800	(129.500)	-	-	1.356.300	-	1.356.300
Trilogy Towers Srl	1.684.396	-	1.684.396	470.050	-	-	2.154.446	-	2.154.446
Totale attività finanziarie vs controllate correnti	9.257.608	-	9.257.608	1.410.550	-	-	10.668.158	-	10.668.158
Totale attività finanziarie vs controllate	47.231.640	-	47.231.640	7.374.439	-	-	54.606.079	-	54.606.079

Le attività finanziarie correnti e non correnti sono costituite da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono fruttiferi di interessi.

Inoltre, la voce in oggetto è composta dalle attività finanziarie emerse dalla valutazione al mark to market dei derivati di copertura di cash flow hedge stipulati da Abitare In S.p.A. per un importo pari a Euro 174 migliaia.

Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

Le attività per imposte anticipate al 30 settembre 2022 ammontano a Euro 290 migliaia sono relative principalmente alle differenze temporanee tra i valori contabili e fiscali del compenso amministratori per Euro 70 migliaia alcuni immobili e sul fondo per bonus dipendenti pari a Euro 131 migliaia.

Nota 6. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 10 migliaia. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

Nota 7. Crediti verso controllate

La voce in oggetto ammonta a Euro 19.857 migliaia (Euro 15.646 migliaia al 30 settembre 2021) ed è così composta:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Crediti per interessi su finanz. fruttiferi	2.802.388	1.800.338	1.002.050
Crediti per erario c/IVA di gruppo	185.173	97.268	87.905
Crediti per CNM	828.563	2.828.393	(1.999.830)
Crediti commerciali	14.742.693	7.970.189	6.772.504
Crediti vari	1.298.122	2.949.975	(1.651.853)
Totale	19.856.939	15.646.163	4.210.776

I crediti per CNM sono costituiti dall’assunzione da parte di Abitare In S.p.A., in qualità di consolidante fiscale, degli oneri fiscali generati dalle controllate.

I crediti commerciali e crediti vari si riferiscono principalmente ai crediti verso le controllate per fatture emesse e per fatture da emettere, sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche, remunerazione della proprietà intellettuale e varie.

Nota 8. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 1.383 migliaia rispetto ad Euro 1.325 migliaia al termine dell’esercizio precedente. La voce in oggetto è costituita prevalentemente da:

- versamento di Euro 470 migliaia per l'acquisto pro soluto da Banco BPM, del credito vantato verso Immobiliare Tacito, pari a nominali Euro 11.000 migliaia; il credito è assistito da ipoteca sull'immobile sito in Milano, viale Tacito, nelle vicinanze di altri due complessi di proprietà delle controllate Milano City Village S.r.l. e Milano Progetti S.r.l.;
- versamento di Euro 203 migliaia quale caparre confirmatoria per l’acquisto della partecipazione totalitaria nella società New Tacito S.r.l., proprietaria di un complesso immobiliare sito in Milano, via Tacito. L’acquisto verrà perfezionato entro luglio 2026. Il corrispettivo complessivo pattuito per l’acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 236 migliaia.

Inoltre include, per Euro 412 migliaia, ratei e risconti attivi relativi a principalmente di licenze software e premi assicurativi.

Nota 9. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 6.129 migliaia, sono principalmente rappresentate da:

- credito IVA pari a Euro 5.009 migliaia
- credito d’imposta per Euro 289 migliaia relativo i costi finalizzati all’ammissione alla quotazione in un mercato regolamentato ai sensi dell’articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 27 dicembre 2017, n.205;
- credito per eario conto IRES pari a Euro 746 migliaia.

Nota 10. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Depositi bancari e postali	4.925.702	1.058.724	3.866.978
Denaro e lavori in cassa	489	75	414
Disponibilità liquide	4.926.191	1.058.799	3.867.392

Il saldo della voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti, interamente denominato in Euro, rappresenta le disponibilità liquide e l’esistenza di numerario e di valori alle date di chiusura degli esercizi.

Le disponibilità liquide al 30 settembre 2022 sono libere da vincoli o restrizioni all’utilizzo.

Nota 11. Patrimonio netto

Il patrimonio netto si è incrementato per effetto dell’iscrizione della variazione della riserva OCI e dell’utile del periodo di riferimento.

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di Euro 144 migliaia (negativo per Euro 82 migliaia al 30 settembre 2021) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sul derivato di copertura , che evidenzia un valore positivo pari a Euro 147 migliaia.
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore positivo pari a Euro 79 migliaia (negativo per Euro 22 migliaia al 30 settembre 2021).

Stock Grant

In data 31 maggio 2021 l’assemblea dei soci di AbitareIn S.p.A. ha approvato il frazionamento con rapporto 1:10 delle azioni, operativo a partire dal 21 giugno 2021. La medesima assemblea ha altresì approvato il “Piano di Stock Grant 2021-2023” destinato agli amministratori esecutivi della Società e del Dirigente Strategico, unitamente all’ aumento gratuito del capitale sociale a servizio di detto Piano.

Il Piano di Stock rientra nella politica di remunerazione degli amministratori della Società e prevede l’assegnazione gratuita di azioni agli amministratori esecutivi, al raggiungimento di determinati obiettivi di performance stabiliti dal CdA. Il Piano è rivolto altresì al Dirigente con Responsabilità Strategiche della Società.

Il Piano ha un orizzonte temporale di 3 anni ed ha lo scopo di promuovere e perseguire gli obiettivi di allineamento della remunerazione dei beneficiari agli interessi degli azionisti oltretché di fidelizzazione del management, prevedendo complessivamente, al raggiungimento degli obiettivi previsti, l’assegnazione gratuita di massime 900.000 azioni a favore degli Amministratori esecutivi e 120.000 azioni a favore del Dirigente (tenendo conto anche del frazionamento di cui sopra).

Nota 12. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 30 settembre 2022 ed al 30 settembre 2021.

	30.09.2022			30.09.2021			Variazione
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	11.613.976	12.370.746	23.984.722	14.202.626	1.401.865	15.604.491	8.380.231
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	1.261.522	1.949.844	3.211.366	1.578.409	8.938.999	10.517.408	(7.306.042)
Totale	12.875.498	14.320.590	27.196.088	15.781.035	10.340.864	26.121.899	1.074.189

tipologia finanziamento (Euro/000)	Importo erogato / deliberato	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito valore contabile	Totale Debito valore nominale	Ipoteca su immobili/ garanzie	Covenant
Finanziamento	1.300	16.07.2019	31.12.2023	454	115	569	569	n/a	No
Finanziamento	5.200	23.09.2020	23.09.2025	1.292	2.616	3.908	3.930	n/a	Si
Finanziamento	4.500	20.05.2021	31.05.2025	4.487	-	4.487	4.500	n/a	Si
Finanziamento	5.000	29.07.2021	29.07.2023	5.004	-	5.004	5.000	n/a	No
Finanziamento	1.400	23.06.2022	31.07.2027	4	1.400	1.404	1.400	n/a	No
Finanziamento	2.600	27.05.2022	26.05.2027	14	2.595	2.609	2.600	n/a	No
Finanziamento	3.000	18.07.2022	31.12.2025	500	2.505	3.005	3.000	n/a	Si
Finanziamento	3.000	29.07.2022	28.07.2025	615	2.383	2.998	3.000	n/a	No
Totale				12.370	11.614	23.985	23.999		

Nel corso dell’esercizio, sono stati ottenuti i seguenti nuovi finanziamenti:

- Finanziamenti per un importo complessivo di Euro 8.600 migliaia;
- Finanziamento per un importo complessivo di Euro 1.400 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza al Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40.

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento di Abitare In:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell’ultima rilevazione
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2022)	Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato	≤ 3,75	7,20
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2022)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,21
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2022)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,21
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2022)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	≤ 0,75	0,14
Abitare In S.p.A. (MPS)	Anno fiscale (30.09.2022)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 2,10	1,21

Alla data del 30 settembre 2022 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati ad eccezione del rapporto Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato previsto dal finanziamento in capo ad Abitare In S.p.A. stipulato con BCC. In data 30 novembre 2022 gli organi deliberanti dell’Istituto di credito hanno accolto la richiesta di waiver. In ossequio allo ias 1, essendo la delibera successiva alla data di chiusura dell’esercizio amministrativo, il finanziamento è stato classificato con scadenza entro i 12 mesi. Alla data di redazione della presente relazione annuale per effetto della delibera di cui sopra il finanziamento pari a 4.487 migliaia di Euro è tornato ad essere esigibile oltre i 12 mesi.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all’acquisto dell’immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 382 migliaia, dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d’ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 59 migliaia, dal debito finanziario relativo al diritto d’uso pluriennale dell’immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 100 migliaia e dal diritto d’uso pluriennale dell’immobile adibito a uffici sito in viale Umbria n.32 per un importo pari a Euro 171 migliaia.

Nota 12.1 Indebitamento finanziario

Indebitamento finanziario			
30.09.2022	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	4.926.191	1.058.799	3.867.392
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	13.470.546	1.800.338	11.670.208
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	18.396.737	2.859.137	15.537.600
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	14.320.590	10.341.864	3.978.726
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	14.320.590	10.341.864	3.978.726
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(4.076.147)	7.482.727	(11.558.874)
I. Debito finanziario non corrente	12.875.498	15.781.035	(2.905.537)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	12.875.498	15.781.035	(2.905.537)
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	8.799.351	23.263.762	(14.464.411)

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2022 è pari a 8,8 milioni di euro rispetto a 23,2 milioni di euro al 30 settembre 2021. L'indebitamento finanziario netto è migliorato principalmente per effetto dell'incremento delle Disponibilità liquide pari a Euro 3.867 migliaia e dell'iscrizione di finanziamenti esigibili entro i 12 mesi nei confronti delle controllate Milano City Village S.r.l., Trilogy Towers S.r.l., Palazzo Naviglio S.r.l. Abitare In Development 7 S.r.l. e per un importo rispettivamente pari a Euro 6.729 migliaia, Euro 2.154 migliaia, Euro 1.356 migliaia e Euro 429 migliaia.

Nota 13. Benefici ai dipendenti

Ai sensi del principio IAS 19R, di seguito si riporta il dettaglio delle principali assunzioni economico-finanziarie utilizzate ai fini delle valutazioni attuariali:

	30.09.2022	30.09.2021
Tasso annuo di inflazione	3,50%	1,00%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	2,50%	0,70%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

I benefici a favore dei dipendenti risultano così movimentati nel corso degli esercizi:

Saldo al 30 settembre 2021	319.931
Oneri finanziari	2.182
Anticipi e liquidazioni	(51.819)
Accantonamento del fondo	105.080
Utile / (Perdite) attuariali	(60.248)
Saldo al 30 settembre 2022	315.126

Nota 14. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2022 la voce “Altre passività non correnti” è composta interamente dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a 282 migliaia di Euro.

La movimentazione del Fondo per trattamento di fine mandato degli amministratori è la seguente:

Saldo al 30 settembre 2021	252.759
Oneri finanziari	1.769
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	52.547
Utile / (Perdite) attuariali	(25.320)
Saldo al 30 settembre 2022	281.755

Nota 15. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 952 migliaia (Euro 1.552 migliaia al 30 settembre 2021) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

Nota 16. Debiti verso società controllate

Ammontano complessivamente a Euro 10.860 migliaia di euro (Euro 4.775 migliaia al 30 settembre 2021), e sono così composti:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Debiti per CNM	920.373	687.621	232.752
Debiti per erario c/IVA di gruppo	8.784.552	3.727.516	5.057.036
Debiti commerciali	1.113.565	284.007	829.558
Debiti vari	41.075	76.334	(35.259)
Totale	10.859.565	4.775.478	6.084.087

I debiti per CNM sono costituiti dall’assunzione da parte di Abitare In S.p.A., in qualità di consolidante fiscale, dei proventi fiscali generati dalle controllate.

I debiti commerciali si riferiscono principalmente al debito verso la controllata Abitare in Development 3 S.r.l. per l’affitto dell’immobile, sede operativa della capogruppo.

Nota 17. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2022 ed al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Altri fondi per rischi e oneri	545.500	424.000	121.500
Altri debiti	697.614	509.745	187.869
Ratei e risconti passivi	126.033	126.739	(706)
Debiti verso Istituti Previdenziali	64.868	50.683	14.185
Altre passività correnti	1.434.015	1.111.167	322.848

La voce altri fondi per rischi e oneri si riferisce allo stanziamento bonus dipendenti.

La voce altri debiti è composta principalmente dai debiti per retribuzioni differite per un importo pari a Euro 291 migliaia e debiti verso amministratori per compenso maturato non corrisposto per un importo pari a Euro 321 migliaia.

Nota 18. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti pari a Euro 124 migliaia è composta principalmente dal debito verso l’erario per IRAP pari a Euro 85 migliaia.

NOTE

alle principali voci di Conto Economico

Nota 19. Ricavi

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 9.681 migliaia al 30 settembre 2021 a Euro 9.844 migliaia al 30 settembre 2022. Tale andamento è da imputarsi principalmente all'incremento della voce Ricavi dei servizi.

Nota 19.1 Ricavi per servizi

I ricavi per servizi pari Euro 9.226 migliaia si riferiscono alla fatturazione di servizi alle controllate. In merito alle policy infragruppo per la fatturazione dei servizi durante il FY 2022 si è proceduto ad un parziale cambiamento per identificare correttamente il valore dei servizi di IP (proprietà intellettuale) rispetto alle attività gestionali di tipo tecnico, commerciale, marketing ed amministrativo. Sono stati identificati 2 principali IP, utilizzo di Software ed utilizzo di Know-How, costituiti e resi fruibili alle società controllate sulla base di contratti di utilizzo dedicati. La capogruppo ha presentato istanza di Patent Box per il riconoscimento del credito d'imposta sull'utile derivante da sfruttamento degli IP identificati.

Nota 19.2 Altri ricavi

La voce altri ricavi pari a Euro 618 migliaia è composta principalmente da:

- Ricavi maturati inerenti al credito d'imposta per Euro 289 migliaia relativo i costi finalizzati all'ammissione alla quotazione in un mercato regolamentato ai sensi dell'articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 27 dicembre 2017, n.205;
- Riaddebiti di costi di pertinenza delle controllate pari Euro 55 migliaia;
- Ricavi maturati inerenti ai crediti d'imposta per Ricerca & Sviluppo servizi per un importo pari Euro 70 migliaia.

Nota 20. Costi operativi

Al 30 settembre 2022 ammontano Euro 11.033 migliaia e includono principalmente costi per servizi.

Nota 20.1 Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è di seguito riportata:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	349.277	701.127	(351.850)
Consulenze tecniche professionisti	826.589	978.727	(152.138)
Ufficio stampa	18.616	89.341	(70.725)
Compenso amministratori	2.343.028	2.687.899	(344.871)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	134.156	300.863	(166.707)
Marketing e pubblicità	676.349	956.833	(280.484)
Canone licenze software	447.068	349.975	97.093
Ricerca, formazione e addestramento	122.518	41.142	81.376
Assicurazioni	63.300	101.723	(38.423)
Utenze	104.808	95.102	9.706
Costi vari riaddebitati vs controllate	55.326	266.299	(210.973)
Altri	1.141.011	1.105.743	35.268
Totale	6.282.046	7.674.773	(1.392.727)

Al 30 settembre 2022 la voce compensi Amministratori comprende i costi inerenti al piano di stock grant pari ad un ammontare di Euro 1.734 migliaia.

Nota 20.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Salari e stipendi	1.671.338	1.465.625	205.713
Oneri sociali	547.072	478.703	68.369
TFR	105.080	102.296	2.784
Altri costi	29.139	12.440	16.699
Totale costi del personale	2.352.629	2.059.064	293.565

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2022 e al 30 settembre 2021, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2022		30.09.2021	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	2	2
Impiegati	41	44	37	37
Totale	43	46	39	39

Nota 20.3 Ammortamenti

La composizione della voce “Ammortamenti” è di seguito riportata:

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Amm.ti attività immateriali	1.086.897	916.093	170.804
Amm.ti attività materiali	227.143	209.638	17.505
Totale ammortamenti	1.314.040	1.125.731	188.309

L’incremento degli ammortamenti è correlato principalmente agli investimenti incrementali effettuati dalla capogruppo Abitare In S.p.A. sullo Sviluppo.

Nota 20.4 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è composta dall’accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori pari a Euro 53 migliaia edall’accantonamento bonus dipendenti pari a Euro 545 migliaia.

Nota 20.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 352 migliaia e includono principalmente abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 21. Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate

La voce “Riprisitno/(svalutazione) partecipazioni controllate” è composta dalla rettifica del valore di carico della partecipazione di Abitare In Maggiolina S.r.l. per un valore pari a Euro 500 migliaia.

Nota 22. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2022 i proventi finanziari ammontano ad Euro 10.010 migliaia e si riferiscono principalmente alla rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solution S.p.A. per un importo pari a Euro 345 migliaia, dal dividendo distribuito dalla controllata Abitare in Maggiolina S.r.l. per un importo pari a Euro 3.900 migliaia, dal dividendo distribuito dalla controllata Abitare In Development 7 S.r.l. per un importo pari a Euro 4.000 migliaia e dagli interessi maturati sui finanziamenti a medio lungo termine erogati alle controllate per un importo pari a Euro 1.765 migliaia.

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 477 migliaia derivanti dai debiti verso gli istituti di credito.

Nota 23. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2022 ed al 30 settembre 2021.

	30.09.2022	30.09.2021	Variazione
Correnti	145.286	320.741	(175.455)
Differite	5.698	(69.740)	75.438
Imposte	150.984	251.001	(100.017)

La riconciliazione tra l’onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l’onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell’aliquota fiscale teorica, è la seguente:

IRES	%	2022	2021
Risultato ante imposte		7.843.281	6.509.144
Onere fiscale teorico %	24%	1.882.387	1.562.195
Variazioni in aumento:			
IMU		4.154	2.680
Compensi non pagati e bonus dipendenti		866.500	450.741
Altre variazioni in aumento		784.305	180.511
Totale		1.654.959	633.932
Variazioni in diminuzione:			
Compensi pagati e bonus dipendenti		424.000	224.400
Dividendi e rivalutazioni		7.849.820	7.866.720
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		714.366	124.383
Altre variazioni in diminuzione		379.643	488.144
Totale		9.367.829	8.703.647
Imponibile IRES		130.411	(1.560.571)
IRES di competenza dell'esercizio		31.299	(374.537)
Soprav attive IRES esercizio precedente		(24.076)	-
IRES		7.223	-
IRAP		2022	2021
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		1.874.407	2.864.911
Onere fiscale teorico %	5,57%	104.404	159.576
Variazioni in aumento:			
Costo collaboratori e amministratori		2.419.307	343.353
IMU		4.154	5.153
Altre variazioni in aumento		1.389.366	557.159
Totale		3.812.827	905.665
Variazioni in diminuzione:			
Contributi in conto esercizio		358.317	70.337
Deduzioni per cuneo fiscale		2.278.218	2.114.107
Altre variazioni in diminuzione		572.187	620.327
Totale		3.208.722	2.804.771
Imponibile IRAP		2.478.512	965.805
IRAP di competenza dell'esercizio		138.053	53.795*

* al netto dell'importo di cui al DL 34/2020 pari a Euro 61.113

Nota 24. Operazioni con parti correlate

Ai sensi dello IAS 24 le parti correlate del Gruppo sono le imprese e le persone che sono in grado di esercitare il controllo, il controllo congiunto o un’influenza significativa sul Gruppo e sulle sue controllate.

I rapporti tra le società hanno natura commerciale e finanziaria e sono tendenzialmente formalizzati da contratti. Tali rapporti sono effettuati a valore di mercato e attentamente monitorati dal Consiglio di Amministrazione. Con le controparti in oggetto sono state poste operazioni relative alla normale operatività delle singole entità; non si evidenziano operazioni di carattere atipico o inusuale.

Operazioni con società appartenenti al Gruppo

Nel corso dell'esercizio la società ha intrattenuto vari rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le imprese del gruppo. Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

Società	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Altri crediti correnti	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Altri debiti correnti
Abitare In Development 3 S.r.l.	1.233.471	70.961	148.243	-	292.800	26.489
Abitare In Development 4 S.r.l.	4.215.232	285.328	45.955	-	-	-
Abitare In Development 5 S.r.l.	2.310.572	2.265.924	363.350	-	-	116.678
Abitare In Development 6 S.r.l.	7.304	3.550	-	-	-	3.562
Abitare In Development 7 S.r.l.	463.635	7.335	-	-	-	326.787
Abitare In Maggiolina S.r.l.	-	11.700	6	1.725.521	-	60.132
Accursio S.r.l.	7.400.734	11.700	198.774	-	-	34.491
City Zeden S.r.l.	2.045.407	18.006	5.958	-	-	3.297
Citynow S.r.l.	-	11.700	9.523	-	-	11.272
Creare S.r.l.	-	1.700	195	-	-	7.065
Deametra S.r.l.	2.192	-	2.316	-	-	3.796
Homizy S.p.A.	-	50.893	-	-	-	223.528
Hommi S.r.l.	-	850	-	-	-	1.878
Housenow S.r.l.	-	850	-	-	-	5.108
Immaginare S.r.l.	803.276	33.793	2.710	-	-	2.285
Lambrate Twin Palace S.r.l.	3.140.760	3.047.365	96.814	-	-	336.640
Milano City Village S.r.l.	6.923.409	493.238	40.630	-	777.631	3.260.216
Milano Progetti S.r.l.	9.871.164	1.643.570	101.896	-	-	60.521
Mivivi S.r.l.	1.915.222	130.353	63.904	-	-	8.627
MyCity S.r.l.	2.525.015	1.645.691	119.915	-	-	11.962
Palazzo Naviglio S.r.l.	1.404.203	164.325	14.296	-	-	1.286.947
Porta Naviglio Grande S.r.l.	4.823.220	1.395.058	41.335	-	-	2.287.239
Savona 105 S.r.l.	3.719.168	3.089.600	709.125	-	-	472.368
Smartcity S.r.l.	5.243	945	7.832	-	-	7.346
The Units S.r.l.	321.291	40.374	282.841	-	43.134	61.857
Trilogy Towers S.r.l.	2.222.313	278.769	43.220	-	-	1.118.090
Volaplana S.r.l.	715.824	27.415	10.616	-	-	5.982
Ziro S.r.l.	1.339.811	11.700	2.403	-	-	1.835
Totale	57.408.466	14.742.693	2.311.857	1.725.521	1.113.565	9.745.998

Società	Ricavi per servizi	Altri ricavi	Interessi attivi su	
			finanz.	Costi per servizi
Abitare In Development 3 S.r.l.	10.000	1.700	36.460	1.700
Abitare In Development 4 S.r.l.	10.000	1.700	130.189	1.700
Abitare In Development 5 S.r.l.	2.260.024	5.900	80.262	5.900
Abitare In Development 6 S.r.l.	-	1.700	7.075	1.700
Abitare In Development 7 S.r.l.	-	1.700	34.823	1.700
Abitare In Maggiolina S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700
Accursio S.r.l.	10.000	1.700	190.904	1.700
City Zeden S.r.l.	10.000	1.700	40.650	1.700
Citynow S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700
Creare S.r.l.	-	1.700	-	1.700
Deametra S.r.l.	-	2.890	2.192	2.890
Homizy S.p.A.	50.043	850	-	850
Hommi S.r.l.	-	850	-	850
Housenow S.r.l.	-	850	-	850
Immaginare S.r.l.	10.000	7.340	25.652	7.340
Lambrate Twin Palace S.r.l.	2.408.852	1.700	93.567	1.700
Milano City Village S.r.l.	491.538	1.700	194.809	1.700
Milano Progetti S.r.l.	-	1.700	347.758	1.700
Mivivi S.r.l.	20.000	1.700	59.341	1.700
MyCity S.r.l.	2.671.868	1.700	73.818	1.700
Palazzo Naviglio S.r.l.	162.624	1.700	47.903	1.700
Porta Naviglio Grande S.r.l.	10.000	1.700	153.720	1.700
Savona 105 S.r.l.	320.124	1.700	119.256	1.700
Smartcity S.r.l.	-	945	5.243	945
The Units S.r.l.	463.634	1.700	10.391	1.700
Trilogy Towers S.r.l.	277.069	1.700	67.867	1.700
Volaplana S.r.l.	10.000	1.700	21.656	1.700
Ziro S.r.l.	10.000	1.700	21.399	1.700
Totale	9.225.776	55.325	1.764.935	55.325

Operazione con altre parti correlate

La remunerazione totale di competenza del periodo degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti con responsabilità strategiche (key manager) del Gruppo è stata pari a Euro 2.636 migliaia ed è dettagliata nella tabella seguente:

30.09.2022	
Compenso amministratori	2.343.028
TFM	52.547
Compenso sindaci	40.056
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	200.000
Totale	2.635.631

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo da Abitare In

Oltre a quanto riportato nel bilancio consolidato, si elencano di seguito le garanzie rilasciate da Abitare In per conto delle controllate in favore degli istituti di credito:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
Abitare In Development 3 Srl	3.000.000	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
Abitare In Development 4 Srl	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln
Abitare In Development 5 Srl	4.500.000	07.07.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Accursio Srl	10.500.000	29.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Citynow Srl	400.000	01.02.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace Srl	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln
Milano Progetti Srl	10.500.000	23.12.2020	Postergazione finanziamento soci
Mivivi Srl	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity Srl	2.500.000	17.05.2019	Fidejussione rimborso finanziamento
Porta Naviglio Grande Srl	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 Srl	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplana Srl	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento

Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata

Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

L’IFRS 7 e l’IFRS 13 richiedono che la classificazione degli strumenti finanziari valutati al fair value sia effettuata sulla base della qualità delle fonti degli input utilizzati nella determinazione del fair value stesso. In particolare l’IFRS 7 e l’IFRS 13 definiscono 3 livelli di fair value:

- livello 1: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di prezzi quotati (non modificati) su mercati attivi, sia Ufficiali che Over the Counter di attività o passività identiche;
- livello 2: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di input diversi da prezzi quotati di cui al livello 1, ma che per tali attività/passività, sono osservabili direttamente o indirettamente sul mercato;
- livello 3: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di dati di mercato non osservabili. Rientrano in questa categoria gli strumenti valutati sulla base di stime interne, effettuate con metodi proprietari sulla base delle best practices di settore.

Non vi sono stati trasferimenti tra i diversi livelli della gerarchia del fair value nei periodi considerati.

- La tabella di seguito riportata riepiloga le attività e le passività che sono misurate al fair value al 30 settembre 2022 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)		Al 30.09.2022			
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in imprese controllate	3.1	6.874.658	35.825.415	-	6.788.658
Partecipazioni in altre imprese	3.2	4.715.514	4.715.514	-	-
Crediti commerciali	6	9.990	-	-	9.990
Crediti verso società controllate	7	19.856.939	-	-	19.856.939
Altre attività correnti	8	1.382.981	-	-	1.382.981
Attività finanziarie correnti	9	10.668.158	10.668.158	-	-
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	4.926.191	4.926.191	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	12	12.875.498	12.875.498	-	-
Altre passività non correnti	14	281.755	-	-	281.755
Passività finanziarie correnti	12	14.320.590	14.320.590	-	-
Debiti commerciali	15	952.008	-	-	952.008
Debiti verso imprese controllate	16	10.859.565	-	-	10.859.565
Altre passività correnti	17	1.434.015	-	-	1.434.015

Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2022 la società Abitare In S.p.A. non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2022 la società Abitare In S.p.A. non ha posto in essere eventi ed operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

Informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione

Di seguito, l’informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione alla società Abitare In:

- Euro 289 migliaia come credito d’imposta per i costi finalizzati all’ammissione della società nel mercato regolamentato Euronext Milan, segmento Euronext STAR Milan, ai sensi dell’articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 23 dicembre 2017, n.205;
- Euro 27 migliaia come credito d’imposta per investimenti in Ricerca & Sviluppo ai sensi dell’articolo 244, comma 1 del Decreto Legislativo n. 34 del 2020;
- Euro 2 migliaia come credito d’imposta per investimenti in Ricerca & Sviluppo, innovazione tecnologica 4.0 e altre attività innovative ai sensi dell’articolo 1, comma 198 della legge 160 del 2019.

Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per l’esercizio chiuso al 30 settembre 2022 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

Valori espressi in K€	30.09.2022
Revisione legale	45
Altri servizi di assurance	-
Totale	45

Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio al 30 settembre 2022

Signori Azionisti, nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2022, Vi proponiamo di riportare a nuovo l’utile d’esercizio di 7.692.297 euro.

Attestazione del Bilancio d’esercizio ai sensi dell’art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Abitare In 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 al 30 settembre 2022.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il bilancio d’esercizio al 30 settembre 2022:
 - 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 della capogruppo delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un’analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio d’esercizio, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze dell'esercizio.

Milano, 13 dicembre 2022

Luigi Francesco Gozzini
(Amministratore Delegato)

Cristiano Contini
(Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari)

Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e
dell'art.10 del Regolamento (UE) n.
537/2014

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2022

GRV/VDL/git - RC058152022BD0692



Tel: +39 02 58.20.10
www.bdo.it

Viale Abruzzi, 94
20131 Milano

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE)
n. 537/2014

Agli azionisti della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. (la società), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 30 settembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 30 settembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

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

Bari, Bologna, Brescia, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Verona

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842

Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

Pag.1 di 4

Aspetti chiave

VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI FINANZIAMENTI A LUNGO TERMINE NEI CONFRONTI DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE

NOTA 3.1: PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE
NOTA 4: ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI E NON CORRENTI

Il bilancio d'esercizio include valori riferiti a "Partecipazioni in imprese controllate" per Euro 7 milioni, "Attività finanziarie correnti e non correnti" riferite a finanziamenti nei confronti delle medesime per Euro 55 milioni.

Come indicato nelle note sopra citate, la recuperabilità di tali attività è stata valutata dalla Società, alla luce della previsione dei flussi finanziari previsti derivanti dal completamento dei progetti di sviluppo immobiliare.

Per le ragioni sopra esposte, ed in considerazione della significatività delle voci di bilancio in oggetto, abbiamo considerato la valutazione delle partecipazioni e delle attività finanziarie correnti e non correnti un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio d'esercizio.

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- Comprensione e rilevazione dei controlli rilevanti posti in essere dalla società sul processo di recuperabilità;
- Verifica della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate dalla società per la formulazione delle previsioni dei flussi di cassa rinvenienti dalle società controllate;
- Confronto con i bilanci di esercizio delle società controllate con particolare riguardo al relativo Patrimonio Netto.

Abbiamo inoltre verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

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

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Abitare In S.p.A. ci ha conferito in data 23 dicembre 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della società per gli esercizi dal 30 settembre 2021 al 30 settembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 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 legale, predisposta ai sensi dell'art. 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 Abitare In S.p.A. 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, 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 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA 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'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs.58/98, con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 29 dicembre 2022

BDO Italia S.p.A.


Giovanni Rovelli
Socio