

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli
Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio al
30 settembre 2023 (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. Si rammenta che il mandato del predetto Collegio risulta in scadenza con l'approvazione del bilancio chiuso al 30/09/2023.

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 2023.

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 2023 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 2023 e indicato i dati comparativi al 30 settembre 2022, 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 13.12.2023, ha approvato il progetto di bilancio al 30.09.2023 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

In data 14 luglio 2023 l’assemblea degli azionisti della società ha autorizzato l’acquisto e la disposizione di azioni ordinarie proprie, ai

sensi e per gli effetti dell’art. 2357 C.C., fino ad un numero massimo che non sia complessivamente superiore al 20% del capitale sociale, da realizzarsi entro un periodo di 18 mesi dalla data dell’assemblea e per un controvalore massimo pari ad Euro 20 milioni.

Procedura di *Impairment Test*

Nelle note illustrate 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 2023, 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 2023

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 e il Comitato Controllo Interno, Gestione dei Rischi e 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; quanto al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si evidenzia che nel corso dell’esercizio, non essendosi realizzata alcuna OPC non esente ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, non si sono svolte riunioni (in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate Consob e dall’art. 2.1 delle Procedura 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);

- 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 Comitato Controllo e Rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dagli amministratori, 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* e quelle pianificate per l'esercizio venturo;

- ha analizzato, senza riscontrare criticità, il piano pluriennale 2024-2028 redatto dal management della società e approvato dal CdA il 13 dicembre 2023, 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, dalla data di approvazione del nuovo piano di Internal Audit avvenuta in data 13 dicembre 2022 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 con le parti correlate, e infine il confronto dei rischi di processo evidenziati nel piano di audit, con il report ERM aggiornato in data 6 giugno 2023 durante la riunione del CCR. In particolare, il piano di audit è stato focalizzato sul processo del ciclo passivo (procurement) e quello gestione risorse umane (HR). Con riferimento all'audit inerente l'attività di ciclo passivo per la gestione degli acquisti sono state riscontrate talune inefficienze operative per le quali, riferisce, la società sta analizzando alternative con supporto digitale (con impatto sul rischio evidenziato come “nullo”); quanto alla gestione risorse umane le osservazioni dell'*Internal Audit* hanno per lo più riguardato (i) l'indicazione di mantenere un presidio sulla formazione del personale, con una verifica del programma di formazione riferito e negoziato fra responsabili e destinatari delle iniziative formative, in modo da rendere

sistematico il ricorso alla formazione dove utile o opportuna; (ii) un richiamo all'attenzione ai processi di turnover delle figure chiave, in modo da limitare al minimo le eventuali discontinuità organizzative conseguenti all'uscita di una o più posizioni chiave: questo processo verrà sviluppato dopo l'esito di un'attività di mappatura delle competenze.

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 informativi e di cyber security, la gestione di tesoreria (servizi remote banking), la gestione del personale, il funzionamento del sistema di controllo di gestione e reporting e l'analisi di qualità dei servizi agli acquirenti. Non sono state dallo stesso rilevate particolari criticità, ma aspetti di miglioramento.

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 su proposta del Comitato Remunerazione riunitosi in data 23 aprile 2021, nonché la determinazione dei relativi obiettivi di performance. Sempre 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 - 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 13 dicembre 2022 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: (i) il riconoscimento ai suoi componenti delle componenti variabili a breve periodo (MBO); (ii) il riconoscimento ai suoi componenti delle componenti variabili a medio lungo termine (LTIP) delle rispettive remunerazioni, con l'eccezione dell'obiettivo legato alle tematiche ESG, avente ad oggetto la realizzazione della prima fase del progetto di riqualificazione della sede operativa della Società, la cui fase di esecuzione è stata rimandata alla luce dell'incremento improvviso dei costi di costruzione, susseguente alla crisi Russo Ucraina; pertanto tale parte di remunerazione variabile, corrispondente al 20% delle azioni assegnabili per l'esercizio 2022 in base al piano di stock grant 2021-2023, è stata posticipata all'esercizio 2023. In data 24 gennaio 2023 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 2023, 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 2022, ai sensi dell'art. 123-ter TUF. Si evidenzia che il CdA nel corso della seduta del 13 dicembre 2023 ha deliberato, a seguito del parere preventivo favorevole del Comitato Remunerazioni, l'approvazione della la Relazione sulla politica in materia di remunerazione per il 2024 e sui compensi corrisposti agli amministratori e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società nell'esercizio 2023. In tale occasione il CdA ha altresì approvato la proposta ai sensi dell'art. 114-bis del TUF di un piano di incentivazione basato su strumenti finanziari "Piano di Stock Grant 2024-2028".

Ulteriori pareri espressi dal Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2023 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 2023 la società di revisione non ha svolto nei confronti del Gruppo attività diverse dai servizi di revisione.

Si segnala inoltre che BDO S.p.A. non ha fornito per almeno tre esercizi consecutivi precedenti all'esercizio 2022/2023 alla Società ed al Gruppo servizi diversi dalla revisione legale dei conti.

Osservazioni e proposte sui 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 2023, 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 01/10/2022-30/09/2023, 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 2023*” 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 2023:

- si sono tenute numero 8 riunioni del Collegio Sindacale, della durata media di circa 4,1 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 17 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 Nicla Picchi di cui 3 indipendenti (Mazzoleni, Vegas e Picchi); 2 amministratori su 6 sono di genere femminile;

- il Comitato Remunerazioni si è riunito 2 volte con la partecipazione di almeno 1 sindaco;
- il Comitato Controllo Rischi si è riunito 4 volte con la partecipazione di almeno 1 sindaco;
- l'OdV si è riunito numero 5 volte.

Il Collegio Sindacale ha assistito alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Infine, l'Assemblea degli azionisti si è riunita numero 2 volte, il 24/01/2023 e il 14/07/2023, 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 2023, 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 2023 e concorda con la proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di destinazione del risultato d'esercizio.

Milano, lì 28/12/2023

Il Collegio Sindacale
(Dott. Ivano Passoni)



(Dott. Marco Dorizzi)



(Dott. Matteo Alfonso Ceravolo)



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 2023

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 2023, 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 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs. 38/05.

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 21: RICAVI E VARIAZIONE LAVORI IN CORSO E PRODOTTI FINITI

Il Gruppo ha iscritto all'attivo Euro 145,7 milioni come "Sviluppi immobiliari in corso" all'interno della voce "Magazzino" al 30 settembre 2023.

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 di taluni 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 (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

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

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

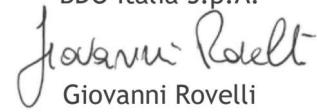
Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (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 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023 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, 28 dicembre 2023

BDO Italia S.p.A.

Giovanni Rovelli
Socio