RELAZIONE CONCLUSIVA
DEL COLLEGIO SINDACALE DI FONDIARIA-SAI SPA
SULLA DENUNCIA EX ART. 2408 comma 2 C.C. DEL SOCIO AMBER

In data 17 ottobre 2011 il Collegio Sindacale di Fondiaria-Sai Spa (di seguito solo Fonsai o la Società) riceveva da Amber Capital Investment Management (di seguito solo Amber), nella sua qualità di gestore del fondo Amber Global Opportunities Master Fund Ltd, azionista di Fonsai, una denuncia ex art. 2408, comma 2 c.c., di fatti censurabili ivi specificamente indicati.

Il Collegio Sindacale avviava immediate indagini e riscontrava la denuncia ex art. 2408 c.c. con relazioni del 16 marzo 2012, 18 aprile 2012 e 25 giugno 2012, relazioni tutte presentate all'Assemblea dei soci e diffuse mediante pubblicazione sul sito internet della Società.
Con le relazioni in questione, il Collegio Sindacale individuava una serie di approfondimenti ritenuti necessari al fine di meglio ricostruire le vicende indagate ed invitava il Consiglio di Amministrazione a svolgere i relativi accertamenti.

Il Collegio Sindacale trasmetteva inoltre tempestivamente le relazioni di cui sopra all'Istituto di Vigilanza, al quale veniva altresì precisato, ai sensi dell'art. 238 Cod. Ass. Priv., che i fatti riscontrati dal Collegio erano da quest'ultimo ritenuti idonei a fondare il sospetto che i soggetti con funzioni di amministrazione avessero compiuto gravi irregolarità nella gestione, tali da arrecare danno all'impresa.

Il Consiglio di Amministrazione prendeva atto delle richieste del Collegio Sindacale e delegava ad un gruppo di amministratori indipendenti la nomina degli advisors legali e finanziari oltre che dei periti, incaricati degli aspetti valutativi legati al patrimonio immobiliare, al fine di svolgere le indagini richieste, le quali quindi venivano avviate.
Nel contempo, l'Istituto di Vigilanza – facendo seguito anche alla denuncia dei sindaci ex art. 238 Cod. Ass. Priv. – con provvedimento in data 27 aprile 2012 - avviava il relativo procedimento, nell'ambito del quale venivano depositate memorie dalle parti.

Successivamente, con provvedimento del 15 giugno 2012, l'Istituto di Vigilanza disponeva che "*.... con riferimento ai fatti oggetto di denuncia all'Isvap del Collegio Sindacale ..... ritenuti rilevanti, siano contestate a Fondiaria Sai Spa, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 229 del D. Lgs. n. 209 del 7 settembre 2005, con separata comunicazione, le accertate violazioni dei doveri degli amministratori di cui all'art. 238, comma 2, del medesimo decreto, ed in particolare dei doveri di cui agli artt. 2391, 2391-bis e 2392 c.c., con effetti pregiudizievoli e conseguenze pregiudizievoli sulla sana e prudente gestione di FonSai e delle sue controllate, rispetto alle quali è stata riscontrata l'inerzia di Fonsai ad intraprendere le azioni dirette a far cessare le violazioni e a rimuoverne gli effetti, tutti ancora perduranti*". L'Isvap assegnava

quindi alla Società il termine di quindici giorni per far cessare le irregolarità di gestione emerse o per rimuoverne gli effetti.

Con provvedimento in data 12 settembre 2012 l'Isvap, come noto, ritenuto che "... *le azioni prospettate e poste in essere*" da Fonsai non fossero idonee a "... *determinare un mutamento della situazione che ha condotto alle contestazioni di cui alla nota Isvap del 15 giugno 2012*" e che perdurava "*.... l'inerzia di Fondiaria-Sai S.p.a. nel far cessare le violazioni contestate e nel rimuoverne i relativi effetti*", disponeva la nomina di un Commissario *ad acta* con l'incarico di porre in essere i seguenti atti necessari per rendere la gestione conforme alla legge:

1. *" con riguardo alle operazioni oggetto di contestazione nella nota ISVAP n. 32-12-000057 del 15 giugno 2012, considerate non solo singolarmente ma anche nella loro globalità:*
   i. *individuare specificamente i soggetti responsabili delle operazioni medesime compiute in danno di Fondiaria – Sai S.p.a. e delle società dalla stessa controllate;*
   ii. *determinare il danno riconducibile all'operato o alle omissioni dolose o colpose dei predetti soggetti in tutte le sue varie componenti;*
2. *in esito e in conseguenza agli atti di cui al punto 1), promuovere o far promuovere ogni iniziativa anche giudiziale necessaria in Fondiaria-Sai S.p.a. e nelle società controllate dalla stessa, idonea, in relazione alle operazioni contestate, a salvaguardare e reintegrare il patrimonio di Fondiaria-Sai S.p.a. e delle società controllate;*
3. *esercitare, per le finalità di cui ai punti 1) e 2) , i poteri che spettano a Fondiaria-Sai S.p.a. quale capogruppo e quale socia nelle assemblee delle società controllate"*, assegnando per la conclusione dell'incarico il termine del 31 gennaio 2013.

Nel frattempo, gli advisors nominati dalla Società concludevano il proprio lavoro, i cui esiti venivano consegnati dal Consiglio di Amministrazione al Collegio Sindacale nella seduta del 17 ottobre 2012.

Lo scrivente Collegio Sindacale ha quindi avviato un dialogo con il nominato Commissario *ad acta* al fine di individuare – alla luce dei poteri a quest'ultimo conferiti dall'Isvap – i rispettivi ambiti di competenza rispetto alle operazioni tutte di cui alle tre relazioni ex art. 2408 c.c. del Collegio Sindacale.
All'esito di tale confronto, il Commissario ha confermato il convincimento del Collegio Sindacale di ritenere come ricomprese nel proprio mandato le seguenti operazioni:

- Operazione di acquisto delle partecipazione in Atahotels;
- Contratti di locazione con Atahotels;
- Operazione immobiliare Via Fiorentini;
- Operazione immobiliare Via Confalonieri -Via De Castillia;
- Operazione immobiliare Marina di Loano;
- Operazione immobiliare Area Garibaldi – Hotel Gilli;
- Operazione immobiliare San Pancrazio Parmense;

- Operazione immobiliare Via Lancetti;
- Operazione immobiliare Villa Ragionieri;
- Operazione immobiliare Hotel The One;
- Operazione immobiliare Bruzzano e Pieve Emanuele;
- Contratti di consulenza con l'ing. Salvatore Ligresti;
- Contratti di sponsorizzazione con Laità Srl;
- Compensi in favore del Consiglio di Amministrazione.

Per contro, restano soggette alle conclusioni e proposte del Collegio Sindacale le seguenti operazioni:

- Operazione immobiliare Area Castello;
- Operazione immobiliare Via Cambi;
- Ristrutturazione ed ampliamento del Golf Hotel di Madonna di Campiglio;
- Acquisto del 43% della società HEDF Isola S.c.s.;
- Acquisto delle azioni Alerion;
- Compensi corrisposti a Sogepi;
- Compensi in favore di Gilli Srl e Gilli Communication Spa;

*

Premesso ciò, lo scrivente Collegio Sindacale ha comunque proceduto ad un esame delle risposte fornite dal Consiglio di Amministrazione su tutte le operazioni oggetto di rilievi e, nel prosieguo, provvederà a relazionare l'Assemblea.
Peraltro, con particolare riferimento alle operazioni ricomprese nel mandato del Commissario, spettando a quest'ultimo ogni valutazione ed iniziativa in merito alle stesse, il Collegio Sindacale provvederà ad una esposizione degli esiti degli accertamenti effettuati dal Consiglio di Amministrazione necessariamente sintetica e non formulerà proposte in merito; ciò al fine di non interferire con le valutazioni del Commissario - ancora in corso alla data odierna - ed al fine di non pregiudicare l'utile esperimento delle azioni di responsabilità rimesse all'iniziativa del suddetto organo.
Si precisa in ogni caso che il Collegio Sindacale ha verificato la trasmissione da parte della Società al Commissario *ad acta* di tutte le conclusioni sugli approfondimenti effettuati, unitamente alla relativa documentazione di supporto.

Per quel che concerne invece le operazioni che il Commissario *ad acta* ha ritenuto escluse da proprio mandato, questo Collegio Sindacale provvederà a relazionare nel prosieguo l'Assemblea circa l'attività di approfondimento svolto dal management della Società, illustrando le proprie conclusioni e le eventuali proposte.

*

1) Le operazioni esaminate e ricomprese nel mandato del Commissario *ad acta*: sintesi degli approfondimenti richiesti dal Collegio Sindacale.

Premesso quanto precede, il Collegio Sindacale ricorda che con le relazioni ex art. 2408 c.c. sono stati richiesti al Consiglio di Amministrazione svariati approfondimenti che possono qui sintetizzarsi nelle seguenti macro aree:

A. acquisizione di informazioni sullo stato delle operazioni immobiliari e sulle prospettive delle stesse, nonché acquisizione di pareri tecnici relativamente alle iniziative immobiliari e volti in sintesi ad accertare: (*i*) il valore delle opere eseguite nell'ambito delle operazioni stesse; (*ii*) la congruità dei prezzi pagati dalla Società e dalle sue controllate; (*iii*) la ragionevolezza delle fairness opinion di volta in volta acquisite;

B. acquisizione di pareri di congruità sui compensi previsti a carico della Società e delle sue controllate dai contratti di consulenza, sponsorizzazione e servizi stipulati con parti correlate;

C. acquisizione di pareri di congruità in merito ai corrispettivi ed alle altre condizioni previste dai contratti di locazione in essere con Atahotels;

D. pareri legali sulle iniziative giudiziarie e risarcitorie eventualmente esperibili contro i soggetti responsabili.

Con riferimento alla **macro area sub A** (operazioni immobiliari), la Società ha fornito al Collegio Sindacale, salvo quanto verrà di seguito precisato, i chiarimenti sui quesiti sollevati, i pareri tecnici e legali richiesti nelle relazioni ed ha acquisito perizie redatte dall'esperto immobiliare Reag e riguardanti tutte le operazioni immobiliari trattate nelle varie relazioni ex art. 2408 c.c..

In merito alle perizie esaminate da Reag, quest'ultima - nella maggior parte dei casi - ha sostanzialmente concluso nel senso che *"I criteri e le metodologie valutative utilizzate possono essere considerate in linea con la* best practice *ai fini di determinare il valore di mercato del bene con riferimento ad un principio di ordinarietà"*.

Nello stesso tempo ha però effettuato una serie di osservazioni rispetto alle assunzioni poste a base di molte delle perizie esaminate ed ha fatto precedere[1] ogni giudizio sull'operato dei periti dalla precisazione che *"Nel raffrontare i risultati delle analisi di mercato svolte da REAG a supporto del presente studio con analisi similari svolte da periti terzi negli anni, occorre tenere presente che le informazioni e i dati messi a disposizione dei periti, i contenuti dei mandati nonché l'eventuale corrispondenza intercorsa in fase di esecuzione (nella maggior parte dei casi elementi non disponibili in data-room) sono aspetti fondamentali per capire le assunzioni adottate."*.

In merito a tale precisazione del perito, il Collegio Sindacale invita il Consiglio di Amministrazione a chiarire allo scrivente Collegio, all'Assemblea e al Commissario *ad acta* le ragioni per le quali non sia stata messa nella disponibilità di Reag la documentazione sopra indicata, e ciò soprattutto in considerazione del fatto che lo stesso perito ha qualificato tale documentazione come fondamentale al fine di comprendere la correttezza delle assunzioni utilizzate nelle perizie.

[1] Tranne che nei report relativi a Villa Ragionieri ed all'acquisto dei terreni di Bruzzano e Pieve Emanuele.

E' infatti evidente che tali assunzioni, ove non corrette, alterano l'esito della perizia, pur in presenza di criteri e metodologie di stima teoricamente in linea con la best practice.

A quanto sopra, si aggiunga che:

- con riferimento all'operazione immobiliare **Via Fiorentini**, Reag non risulta aver esaminato una delle perizie principali di Scenari Immobiliari acquisite nell'operazione in esame, vale a dire quella datata 20 luglio 2009 avente ad oggetto il giudizio di congruità sul valore delle consistenti varianti apportate al progetto (euro 13,7 milioni).
  Nell'ambito di tale operazione, il Collegio Sindacale aveva richiesto, tra le altre cose, un parere legale in merito alla pretesa di pagamento di euro 7 milioni avanzata da A.S.A. nel febbraio 2012. Sul punto il legale incaricato da Milano Assicurazioni ha rinviato ogni sua valutazione sul punto all'esito delle indagini del perito Reag, il quale tuttavia al capitolo 4 della propria relazione ha dichiarato che *"Per quanto riguarda la richiesta relativa ad un parere sul valore delle opere ad oggi eseguite, non avendo avuto a disposizione i computi metrici delle opere eseguite, non è stato possibile procedere ad alcuna stima di tali opere"*. Per effetto di ciò, è rimasto privo di risposta anche un altro quesito posto dal Collegio Sindacale, vale a dire l'accertamento del valore delle opere ad oggi eseguite dalla venditrice. Rispetto a tale operazione quindi il Collegio Sindacale reputa incompleto l'approfondimento svolto.

- con riferimento all'operazione **Via De Castillia**, Reag ha confrontato tra di loro le perizie di volta in volta acquisite dalla Società, rilevando che Scenari Immobiliari, nella propria valutazione alla data del 31 dicembre 2010, imputava *"... la variazione di valore registrata"*, rispetto alla valutazione effettuata nel 2005, *"... all'ottimizzazione del progetto in termini di superfici e mix funzionale"*. A tale proposito, Reag ha osservato che - effettivamente - nel progetto esaminato si riportava un aumento della superficie di circa l'11% ma, nello stesso tempo, ha rilevato che Scenari Immobiliari *"... non precisa la motivazione di questa variazione, lasciando al committente la responsabilità di questa differenza. Reag, non avendo a disposizione la documentazione fornita al valutatore all'epoca della valutazione, non può esprimere un giudizio in merito"*.
  Quanto alla perizia di DTZ del 2011, Reag ha segnalato che le superfici utilizzate *"... sono minori di circa il 3,5%"* rispetto alla valutazione precedente (quella di Scenari Immobiliari). Reag ha precisato in merito che *"Le consistenze in entrambe le valutazioni sono state fornite dal cliente. Non avendo a disposizione la documentazione e le informazioni date dal committente al momento della stima non è stato possibile motivarne la variazione"*.
  Con riferimento sempre all'operazione in esame, il Collegio Sindacale aveva richiesto una relazione della controllata Milano Assicurazioni con riguardo, *inter alia*, al ruolo svolto da Europrogetti nella gestione dell'iniziativa immobiliare ed all'attività in concreto svolta da quest'ultima. Rispetto a tale quesito, il management ha risposto come segue: *"Europrogetti ha ricevuto nel 2003 un*

incarico avente ad oggetto la fase progettuale del complesso immobiliare (project management, redazione dei progetti architettonico, strutturale, impiantistico e direzione lavori) per un corrispettivo di Euro 3.920.000 con riferimento al quale ha emesso tre fatture per complessivi Euro 1.038.000. Successivamente, la prestazione del servizio a favore di Milano Assicurazioni da parte di Europrogetti è cessata, tenuto conto della stipula del contratto di compravendita di cosa futura e, conseguentemente, sono stati interrotti la fatturazione ed il pagamento dei corrispettivi".

Si fa osservare che le informazioni fornite dal management e sopra testualmente riportate, corrispondono esattamente a quelle già acquisite dal Collegio Sindacale e riportate a pag. 39 della Relazione del 16 marzo 2012 del Collegio Sindacale, nonché a pag. 23 della prima integrazione del 18 aprile 2012.

Sempre con riguardo al ruolo svolto da Europrogetti ed all'attività in concreto svolta da quest'ultima, si rileva che il legale incaricato da Milano Assicurazioni di esaminare l'operazione immobiliare in questione, ha segnalato che *"Nonostante le nostre sollecitazioni, non ci sono stati tuttavia forniti né elementi per poter verificare l'attività effettivamente prestata da Europrogetti a fronte di tali corrispettivi (e, quindi, per accertare eventuali profili di responsabilità della stessa), né elementi per poter verificare se l'incarico affidato ad Europrogetti coincidesse, in tutto o in parte, con quello affidato ad Im.Co. (o, eventualmente, a Immobiliare Lombarda, di norma incaricata della gestione degli immobili del Gruppo), oppure se fosse stato ad essa trasferito."*. Si ricorda che Milano Assicurazioni - a fronte di prestazioni che risultano quindi allo stato non accertabili - ha versato ad Europrogetti euro 963.000,00 (iva inclusa).

Anche rispetto all'operazione in esame, il Collegio Sindacale reputa non soddisfacente l'approfondimento eseguito. Da un lato, si osserva infatti che Reag ha espresso un giudizio sulla correttezza delle metodologie peritali puramente "teorico", senza avere verificato (o potuto verificare) le assunzioni o dati di input delle perizie stesse (nel caso di specie l'aumento delle superfici).

Dall'altro lato, è mancato ogni accertamento circa l'effettiva attività svolta da Europrogetti e quindi, nonostante il tempo trascorso, non è ancora dato comprendere a fronte di quali effettive prestazioni Europrogetti abbia incassato oltre 900.000,00 euro.

- Con riferimento all'operazione **Hotel Gilli** ed al valore delle opere eseguite dalle parti correlate, il perito ha segnalato che *"Non avendo a disposizione i computi metrici né le tavole progettuali, non è stato possibile procedere ad una stima delle opere effettivamente eseguite da Icein, così come dei servizi effettuati da Mi.Pr.Av. Srl"*.

  Quanto poi alla perizia redatta nel dicembre 2010 da Scenari Immobiliari, Reag inoltre ha precisato come *"... i presupposti economici che hanno portato alla determinazione dei ricavi posti alla base della perizia redatta da Scenari Immobiliari nel 2010 siano da ritenersi ottimistici rispetto alla situazione media di mercato, a differenza di DTZ S.p.A. i cui ricavi nel 2011 riflettono maggiormente la crisi immobiliare in atto negli ultimi anni che ha portato ad un decremento dei ricavi a camera richiesti"* [n.d.r.: cioè dei ricavi previsti per le camere dell'hotel].

  Nell'ambito delle risposte fornite al Collegio Sindacale il management ha segnalato che *".. pur facendo variare i parametri a base della valutazione, i risultati*

della perizia di Scenari al 31 dicembre 2010 e quella di DTZ al 31 dicembre 2011" sarebbero *"sostanzialmente allineati"*.
Su tale punto il Collegio Sindacale ha proceduto ad un attento esame dell'elaborato Reag, pervenendo alla conclusione che - se l'osservazione di cui sopra può ritenersi confermata dal perito per quanto riguarda l'ipotetico valore dell'immobile che doveva essere realizzato sull'area (e ad oggi non ancora edificato) – la stessa non è invece corretta se applicata al valore del terreno[2], il quale – nelle due perizie - varia in modo significativo, come evidenziato dalla stessa Reag.
Ed infatti, sotto il profilo della determinazione del valore di mercato dell'area, Reag ha chiarito che la differenza sostanziale tra la valutazione al 31 dicembre 2010 e quella al 31 dicembre 2011 deriva dal fatto che, mentre la prima valutazione parte da un valore dell'immobile finito da realizzarsi su quell'area di 120 milioni di euro e non considera la fase di start up e di avviamento della struttura, la seconda parte da un valore di 110 milioni *"... ed è altresì più cautelativa ed in linea con le best practices di mercato anche sui costi totali dell'operazione ...."*.
Quindi i presupposti ottimistici che erano alla base della valutazione al 31 dicembre 2010, ne hanno evidentemente condizionato il risultato in termini di attribuzione di un maggior valore all'area che rappresentava il patrimonio immobiliare di Meridiano Secondo.
Alla luce di quanto sopra, il Collegio Sindacale osserva che la perizia di Scenari Immobiliari del dicembre 2010 è stata di fatto basata su assunzioni di base che sono state giudicate dall'advisor immobiliare Reag ottimistiche o incomplete.

- Con riferimento all'operazione **San Pancrazio Parmense** e al giudizio sulle numerose varianti apportate al progetto, il perito ha precisato che *"L'analisi ideale per rendere evidenti le opere ed i relativi importi economici oggetto delle varianti dopo la sottoscrizione del contratto, sarebbe il confronto tra due computi metrici estimativi, quello iniziale e quello finale, per la creazione di un computo dei soli lavori aggiuntivi. Tale attività non è possibile in quanto, anche presso Immobiliare Lombarda, non esiste un computo metrico estimativo del primo progetto"*. Da un esame del report Reag emerge altresì che quest'ultima non ha esaminato la perizia effettuata da KPMG per conto del Gruppo Fonsai nell'aprile 2005 all'atto della deliberazione dell'operazione, mentre a Reag è stata sottoposta la parallela perizia di Scenari Immobiliari redatta però su richiesta di Im.Co.. Peraltro anche la prima perizia (quella di KPMG) – a giudizio del Collegio Sindacale – avrebbe dovuto essere esaminata da Reag. L'approfondimento richiesto rispetto a tale operazione non è quindi completo.

- Con riferimento all'operazione **Villa Ragionieri,** Reag non ha esaminato le perizie di Scenari Immobiliari poste alla base degli incarichi di appalto ad Im.Co. per gli anni 2008 e 2009; ciò nonostante la rilevanza di tali perizie e, soprattutto, di quella acquisita nel 2009 ed utilizzata dal Consiglio di

[2] Valore che dipende dal valore dell'immobile edificando.

Amministrazione all'atto della deliberazione della importante transazione con Im.Co. del valore di oltre 27 milioni di euro. Il Collegio Sindacale non ha compreso le ragioni di tale omissione, considerato anche che con la relazione del 18 aprile 2012 era stato richiesto di acquisire *"un parere sulla correttezza e ragionevolezza dei criteri e delle metodologie utilizzate per l'esecuzione delle perizie effettuate nell'ambito dell'operazione in esame"*, nessuna esclusa.
Si richiede quindi al Consiglio di Amministrazione di chiarire al Collegio Sindacale, all'Assemblea ed al Commissario *ad acta* le ragioni per le quali l'advisor immobiliare Reag non ha esaminato anche le perizie degli anni 2008 e 2009.
Con riferimento al rapporto locatizio in corso con la conduttrice Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova Srl, l'advisor finanziario incaricato dalla Società ha segnalato che: (*i*) la conduttrice ha pagato il canone di locazione sino al mese aprile 2011; (*ii*) l'incidenza di tale canone sul fatturato della conduttrice è pari al 19% del valore della produzione; (*iii*) la conduttrice, alla data del 31 marzo 2012 presentava un risultato negativo di euro 3,7 milioni, un patrimonio netto positivo pari a 2,2 milioni ed una posizione finanziaria netta di euro 788.000,00.
Un breve cenno merita poi il fatto che la perizia da ultimo acquisita dalla Società e resa da Avalon e volta stabilire il valore di mercato del bene alla data del 31 dicembre 2011, pervenga ad una valutazione significativamente inferiore a quella resa - alla stessa data - dal perito Praxi (euro 54,6 milioni la perizia di Avalon; euro 77,7 milioni la perizia di Praxi). A tal proposito, si osserva che l'advisor immobiliare Reag ha ritenuto non confrontabili le due valutazioni in quanto quella di Avalon non considera il canone di cui al contratto di locazione in essere, ma formula la propria stima muovendo da un canone di mercato dalla stessa calcolato e considerato sostenibile. A giudizio di Reag la perizia di Avalon non potrebbe considerarsi *"... rappresentativa di un reale decremento del Valore di Mercato del bene, in quanto il valore posto alla base della perizia C* [n.d.r.: ovvero quella di Avalon] *si riferisce ad una ipotesi non rispondente alla effettiva situazione locativa dell'immobile in oggetto"*.
Questo Collegio tuttavia ritiene più condivisibile l'approccio di Avalon in quanto basato su un canone giudicato sostenibile dal perito, in considerazione anche del fatto che il canone di cui all'attuale contratto di locazione, come sopra visto, non viene pagato dal conduttore.
Anche rispetto a tale operazione valgono quindi le considerazioni svolte ai punti precedenti.

*

Con riferimento alla **macro area sub B** (contratti di consulenza e sponsorizzazione), si osserva quanto segue.
Per quel che concerne il rapporto di consulenza con l'Ing. Salvatore Ligresti, il management della Società ha segnalato che *"Non sono stati acquisiti sufficienti elementi che consentano di superare le perplessità evidenziate dal Collegio Sindacale con riferimento alla valutazione dell'attività di consulenza svolta dall'ing. Salvatore Ligresti"*.

Conseguentemente, gli advisors legali incaricati hanno evidenziato specifici profili di responsabilità. Il Collegio Sindacale ribadisce come l'operazione in questione si presenti gravemente censurabile, avendo comportato la fuoriuscita dalle casse sociali di un'imponente somma di denaro a fronte di controprestazioni che continuano a non essere accertate.

Con riferimento invece al contratto di sponsorizzazione stipulato con Laità Srl, il Consiglio di Amministrazione ha riferito che *"Non è stato possibile individuare un benchmark di mercato per questa tipologia di servizi"*.
Si segnala che al Collegio Sindacale non è stata consegnata la richiesta relazione di Milano Assicurazioni, Uniservizi S.c.a.r.l. ed Auto Presto & Bene sulle prestazioni che sarebbero state rese in loro favore in esecuzione dei contratti di sponsorizzazione stipulati. La nota del management riferisce infatti che *"Le prestazioni rese sono documentate da supporti fotografici di manifestazioni sportive nelle quali è stato esposto il marchio del Gruppo Fondiaria Sai. Tale materiale, raccolto su un CD, è a disposizione del Collegio Sindacale."*
Questo Collegio ha esaminato i supporti fotografici in questione, i quali riportano numerosi scatti fotografici ove appaiono i marchi Gruppo Fondiaria Sai, Milano Assicurazioni ed Auto Presto & Bene.
Anche rispetto a tale operazione gli advisors legali incaricati hanno evidenziato specifici profili di responsabilità.

*

Con riferimento alle questioni oggetto della **macro area C** (Atahotels), si osserva quanto segue.
La Società ha acquisito, sempre dal perito Reag, relazioni su tutte le strutture ricettivo-alberghiere di proprietà del gruppo Fonsai e locate ad Atahotels. In tali relazioni sono stati trattati sia il tema della sostenibilità del canone contrattualmente previsto, sia il tema della ragionevolezza delle condizioni contrattuali, sia - per quegli specifici immobili individuati dal Collegio Sindacale nella prima relazione ex art. 2408 c.c. - il tema della congruità del prezzo di vendita degli alberghi dal gruppo Sinergia al gruppo Fonsai.
In estrema sintesi, si segnala che, con specifico riferimento alla situazione degli alberghi espressamente esaminati nella relazione ex art. 2408 c.c. del 16 marzo 2012[3], ad eccezione delle strutture The Big e Linea Uno, il canone concordato con la locatrice è risultato superiore al canone di mercato, come ricalcolato da Reag. Inoltre, con riferimento agli alberghi compravenduti tra il 2008 ed il 2009 tra parti correlate[4], il perito ha determinato il valore di mercato di tali immobili alla data del loro trasferimento, individuando un importo inferiore, a volte anche in misura significativa, rispetto a quello pagato tra le parti correlate.

[3] Si tratta più precisamente delle seguenti strutture: Capotaormina, Expo Fiera, Varese, The Big, Linea Uno, Petriolo e The One.

[4] Si tratta più precisamente delle seguenti strutture: Capotaormina, Expo Fiera, Varese, Petriolo e The One.

Inoltre, sempre a titolo di esempio, con riferimento alla perizia acquisita dal Fondo Athens in occasione dell'acquisto di Capotaormina, Reag – in merito alla voce "*Criteri e Assunzioni (Dati di input della Valutazione)*" - ha dichiarato di non poter esprimere un parere in merito stante "*la totale mancanza di dati*".
Gli esiti degli accertamenti svolti sul punto e sopra sinteticamente riportati, confermano quindi le censure già mosse dal Collegio Sindacale nelle proprie relazioni e legittimano l'avvio di apposite azioni risarcitorie.

A ciò si aggiunga quanto segnalato dall'advisor legale di Milano e riportato nel documento consegnato al Collegio Sindacale il 17 ottobre 2012: "*Grazie ai colloqui intervenuti dopo la redazione del memorandum del 3 luglio 2012, ci sono stati resi disponibili dei documenti da cui è emerso che, il 10 novembre 2008, poco prima della cessione di AtaHotels al Gruppo Fondiaria-SAI, AtaHotels ha sottoscritto un accordo transattivo con Im.Co. in virtù del quale quest'ultima ha versato la somma di Euro 12 milioni a saldo e stralcio delle pretese di AtaHotels nascenti dalle scritture private, sottoscritte in data 20 ottobre 2005 (successivamente modificata in data 16 luglio 2008) e in data 17 settembre 2008 (quest'ultima già menzionata nel memorandum 3 luglio 2012 in quanto rinvenuta in data room), in forza delle quali Im.Co. si era obbligata a farsi carico di una porzione elevata (addirittura sino al 75%) del canone di locazione che AtaHotels doveva a sua volta pagare al proprietario del singolo immobile alberghiero (Varese e Pero) e ciò per i primi cinque/sei anni della durata del contratto di locazione; il contenuto delle predette scritture private deve essere interpretato come idoneo a rendere artificiosi i canoni originariamente pattuiti nei contratti di locazione (e i correlati prezzi di acquisto degli immobili alberghieri), così come quello dell'accordo transattivo che ha semplicemente attualizzato finanziariamente il precedente onere di Im.Co.*".

Quanto poi al tema della rinegoziazione dei canoni di locazione, che il Collegio Sindacale aveva segnalato come opportuna al fine di ridurre le periodiche ricapitalizzazioni di Atahotels da parte del Gruppo Fonsai, il management della Società ha precisato quanto segue: "*L'attività di revisione dei canoni di locazione corrisposti da AtaHotels nei confronti delle società del Gruppo è attualmente in corso: AtaHotels, nel mese di giugno 2012, ha inviato a Fondiaria-SAI, Campo Carlo Magno, Immobiliare Fondiaria SAI, e Sai Investimenti Sgr lettere di richiesta di riduzione dei canoni relativi agli hotel di proprietà delle società medesime secondo lo stesso criterio per tutte le strutture con esclusione al momento dei fabbricati siti in Terme di Petriolo (proprietà del fondo immobiliare Athens R.E. Fund) e Varese (proprietà Fondiaria SAI) per i quali è stato proposto un criterio differente.*
PRAXI, esperto indipendente dei fondi immobiliari Tikal e Athens gestiti da Sai Investimenti Sgr, incaricato da quest'ultima di valutare la citata richiesta di AtaHotels, ha formulato un parere di non congruità, in via generale, delle condizioni proposte da AtaHotels, ritenendo che la riduzione non dovrebbe applicarsi secondo il medesimo criterio per tutte le strutture, ma essere modulata in relazione alle caratteristiche specifiche (hotel o resort, localizzazione, etc.) di ciascuna di esse.
Sono pertanto stati avviati contatti con un esperto indipendente specializzato nel settore alberghiero al fine di individuare un canone di mercato per ciascuna delle strutture locate, in relazione alle caratteristiche suddette e sulla base del loro fatturato potenziale a prescindere dal

gestore: ad esito di tale valutazione le società sopra indicate provvederanno a loro volta a formulare una proposta di revisione dei canoni in risposta alle richieste di AtaHotels.
Si evidenzia inoltre che è stato accantonato un fondo rischi e oneri nel bilancio 2011 di Fondiaria-SAI e Milano Assicurazioni, volto a fronteggiare l'onere probabile che le Società dovranno sostenere (direttamente o per il tramite di loro controllate) in termini di minor valore degli immobili una volta che verranno rivisti i contratti d'affitto qualora la nuova valutazione dei valori di mercato dei cespiti fosse inferiore ai valori di bilancio".

*

Con riferimento alla **macro area D** (pareri legali sulle iniziative giudiziarie), sono stati acquisiti i pareri legali dello Studio GOGC (Gianni Origoni Grippo Cappelli & Partners) e dello Studio Di Gravio, per le operazioni riguardanti Fonsai e le sue controllate; per quanto riguarda Milano Assicurazioni è stato acquisito il parere legale dello Studio Pedersoli.
I predetti legali, all'esito delle analisi condotte, anche sulla base delle citate perizie Reag, hanno concluso per la sussistenza di elementi significativi che potrebbero fondare la promozione di azioni di responsabilità nei confronti degli organi sociali che hanno preso parte alle operazioni esaminate dal Collegio Sindacale.
Inoltre, i predetti legali hanno individuato, in taluni casi, la possibilità di esperire azioni risarcitorie e restitutorie sia nei confronti di alcuni dei periti che hanno redatto le fairness opinion a supporto delle operazioni immobiliari, sia delle controparti contrattuali/parti correalte che hanno fornito le prestazioni di servizio esaminate.
Come anticipato, il Collegio Sindacale ha verificato la trasmissione dei predetti pareri legali al Commissario *ad acta* nominato, ai fini delle valutazioni di sua competenza.

Per completezza di informativa si fa presente infine che a pag. 94 della relazione ex art. 2408 c.c. il Collegio Sindacale segnalava la necessità che il Presidente della Società in carica all'epoca chiarisse le motivazioni sottostanti l'attribuzione al prof. Fausto Marchionni, quale dipendente con funzioni di direttore generale, dell'importo una tantum di euro 740.000,00, attribuzione avvenuta in data 14 gennaio 2010.
Nessun chiarimento sul punto è pervenuto e, nella nota di risposta consegnata dal management al Collegio Sindacale in data 17 ottobre 2012, è stato precisato che: *"Non sono stati acquisiti ulteriori documenti o informazioni che supportino le motivazioni dell'attribuzione al prof. Fausto Marchionni dell'importo di cui alla lettera in data 14 gennaio 2010 dell'allora Presidente di Fondiaria - SAI SpA".*

*

2) Le operazioni esaminate e non rientranti nel mandato del Commissario *ad acta*: gli approfondimenti richiesti dal Collegio Sindacale e le proposte dello stesso.

Venendo adesso alle operazioni di competenza del Collegio Sindacale, gli scriventi prendono atto degli approfondimenti svolti in relazione alle stesse dai periti nominati dal Consiglio di Amministrazione ed, in particolare, osservano quanto appresso:

2.1) Operazione immobiliare Area Castello

Con riferimento all'operazione in esame, si rileva quanto segue.
Sotto il profilo dello stato dell'opera e delle prestazioni di progettazione rese, è emerso dal report Reag che il cantiere si trova tutt'ora sotto sequestro penale; tale circostanza ha impedito l'accesso al cantiere medesimo per una verifica diretta delle opere svolte. Peraltro, il perito Reag, basandosi sulla sola documentazione presente in data-room, ha dedotto che sono state eseguite solamente le seguenti lavorazioni: un collegamento fognario e opere di bonifica.
Con riferimento poi alle prestazioni di progettazione rese da Europrogetti (controllata al 100% da Sinergia Holding di Partecipazioni Spa), il perito Reag ha osservato che: (*i*) "*In data room non sono stati depositati i progetti preliminari, non è stato pertanto possibile eseguire una verifica sul lavoro svolto da Europrogetti*"; (*ii*) che "*In data room non è stata depositata la copia di richiesta dei permessi di costruire, non è stato possibile verificare la congruità tra le informazioni riportate nel prospetto e le domande protocollate presso il Comune di Firenze*"; (*iii*) che "*Non essendo presente in data Room copia dei progetti preliminari (Fase 1) e di quelli presentati in Comune (Fase 2), Reag ha assunto come veritiera la tabella riportata in data room .... .Le attività svolte, indicate all'interno della tabella, sono allineate con le fatture presentate da Europrogetti*".
Conseguentemente è mancato un accertamento diretto del perito sulle prestazioni rese da Europrogetti e quindi sulla correttezza degli importi pagati alla stessa.

Per quanto poi riguarda i compensi pattuiti con Europrogetti, si rammenta che il contratto del 14 luglio 2006 prevedeva un corrispettivo base di euro 63.888.201,43 pari al 7,9% dei costi complessivi che NIT (Nuove Iniziative Toscane Srl) avrebbe dovuto "*ragionevolmente sostenere per la realizzazione del PUE*[5] *stimati da Europrogetti stessa in euro 804.207.850,85*".
Si rammenta altresì che anteriormente alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Fonsai del 28 marzo 2006 relativa all'operazione in questione, era stata acquisita *fairness opinion* di Ernest & Young il cui giudizio era peraltro limitato a "*l'analisi delle modalità di determinazione dei Compensi Professionali effettuata sulla base dell'Importo dei Lavori*".

[5] Piano Urbanistico Esecutivo.

Per contro, nessuna analisi è stata condotta dal perito in merito a quest'ultima voce, la quale peraltro costituiva proprio la base per il calcolo dei compensi sopracitati, che ne rappresentavano una percentuale. Nella perizia di Ernest & Young si legge infatti che *"Il nostro esame si è limitato ai Compensi Professionali. Non appartengono all'oggetto della nostra analisi considerazioni in merito all'Importo dei Lavori per i quali sono state assunte le informazioni da Voi*[6] *fornite"*. Aggiungeva inoltre il perito che *"... qualora l'Importo dei Lavori stimato fosse soggetto a variazioni, i valori dei Compensi Professionali potrebbero subire variazioni rispetto a quelli oggetto dell'analisi."*.
Il Collegio Sindacale, con la propria relazione ex art. 2408 c.c., aveva conseguentemente richiesto alla Società di acquisire un parere di congruità sui costi di progetto così come quantificati da Europrogetti.
Tale attività è stata svolta da Reag, la quale *"... ha eseguito una stima dei costi di costruzione prendendo come riferimento i costi parametrici indicati nel "Prezziario delle Tipologie Edilizie" del Collegio degli ingegneri e architetti di Milano pubblicato dalla DEI nel 2012, riparametrandoli in base alla propria esperienza ed all'iniziativa in oggetto"*.
All'esito di tale attività, Reag ha stimato tali costi in un range compreso tra 462 e 586 milioni, di molto inferiore a quelli indicati dalla parte correlata Europrogetti (euro 804 milioni).
Conseguentemente, anche i costi di progettazione sono stati quantificati in un range compreso tra 36,9 e 46,8 milioni di euro.

Quanto agli eventuali profili di responsabilità, i legali incaricati hanno ritenuto *"non conforme a diligenza il non aver intrapreso nessuna iniziativa, nemmeno meramente epistolare, per il recupero dell'acconto versato ad Europrogetti, almeno con riferimento alla porzione dello stesso non ancora utilizzata a scomputo delle fatture per progettazione"*, importo che è stato individuato in una somma prossima ad euro 7 milioni.
I legali hanno altresì evidenziato come anche l'operazione in esame si caratterizzi per una totale assenza di *"dialettica tra contrapposte controparti contrattuali che tutelano l'una nei confronti dell'altra, i rispettivi interessi. Di fronte ad un evento così dirompente come il sequestro dell'area ed il forzato blocco dell'iniziativa, manca ogni forma di reciproca contestazione in ordine alle responsabilità e, comunque, ogni tentativo di far valere i propri diritti"*.
Con riferimento invece agli amministratori di Fonsai i legali incaricati non hanno rilevato violazioni della disciplina in materia di operazioni con parti correlate.

Lo scrivente Collegio Sindacale ritiene tuttavia non conforme a diligenza la scelta degli amministratori di NIT di approvare la sottoscrizione del contratto con Europrogetti senza avere previamente verificato la congruità dei costi di progetto quantificati dalla parte correlata, costi che - come sopra detto - rappresentavano la base per il calcolo del compenso riconosciuto ad Europrogetti medesima.
Tale mancanza di diligenza troverebbe conferma nel fatto che il perito Reag da ultimo incaricato è pervenuto ad una quantificazione dei costi di costruzione (e, conseguentemente, dei costi di progettazione) ben inferiore rispetto a quella a suo tempo fornita da Europrogetti.

[6] Nit e Fonsai.

A ciò si aggiunga l'impossibilità oggi di accertare l'effettivo svolgimento da parte di Europrogetti delle attività di progettazione rese in favore di NIT ed a fronte delle quali sono state pagate ad Europrogetti fatture per circa 35 milioni di euro.

Alla luce di ciò il Collegio Sindacale invita il nominando Consiglio di Amministrazione a far sì che la controllata NIT intraprenda le opportune iniziative volte, da un lato, al recupero, ove possibile, delle somme di cui Europrogetti risulta debitrice secondo quanto indicato dai legali nonché, dall'altro lato, all'avvio delle azioni di responsabilità nei confronti degli amministratori di NIT in carica all'epoca, per tutte le ragioni di cui sopra.

Con riferimento invece al Consiglio di Amministrazione di Fonsai, lo scrivente Collegio reputa analogamente non conforme a diligenza, per le stesse ragioni sopra indicate, la scelta degli amministratori di Fonsai di aver autorizzato (nella seduta del 28 giugno 2006) la sottoscrizione da parte di NIT del contratto con Europrogetti in mancanza di un accertamento sostanziale sulla corretta quantificazione dei compensi richiesti dalla parte correlata.
Il tutto anche in considerazione del fatto che - come si evince da alcuni verbali del Consiglio di Amministrazione di Fonsai - quest'ultima assumeva *"l'impegno a dotare la stessa NIT dei mezzi patrimoniali e finanziari necessari a far fronte agli impegni economici derivanti dal contratto medesimo, provvedendo ad effettuare i necessari versamenti a favore della controllata nelle forme tecniche ritenute opportune e secondo gli importi che si renderanno di volta in volta necessari"* (si veda, a mero titolo di esempio, la seduta del 28 giugno 2006).
Si invita pertanto il nominando Consiglio di Amministrazione a convocare un'assemblea per la deliberazione dell'azione di responsabilità nei confronti degli amministratori in carica all'epoca.

*

2.2) Compensi in favore di Sogepi s.r.l.

Con riguardo ai rapporti contrattuali intercorsi con Sogepi, su richiesta del Collegio Sindacale il Consiglio di Amministrazione ha chiarito che *"L'esternalizzazione di tali attività di gestione immobiliare, si è resa necessaria vista l'entità del patrimonio immobiliare da gestire sull'area di Milano, patrimonio caratterizzato da molteplici tipologie di immobili che richiedevano una gestione amministrativa e tecnica che non poteva essere gestita unicamente con la struttura organizzativa interna.*
Tali necessità gestionali sono rimaste invariate anche con l'avvento di Immobiliare Lombarda S.p.A acquisita dal Gruppo Fondiaria-SAI nel 2005 che, pur avendo una sede operativa presso la sede di Milano e pur coordinando le attività dell'Outsourcer, non ha mai avuto una struttura organizzativa tale, da poter svolgere direttamente, tutte le attività di gestione immobiliare trasferite a Sogepi.
A partire dal 2011 la Società Immobiliare Lombarda ha maturato la convinzione di rimettere in discussione il rapporto con l'outsourcer Sogepi anche a seguito dell'ottenimento della

Certificazione Qualità ISO. La Società di certificazione DNV ha difatti richiesto che i mandati di gestione immobiliare con Sogepi fossero dotati di SLA, per valutare il livello di servizio erogato. Per tale motivo tutti i contratti in essere con Sogepi relativi alla gestione di immobili del Gruppo Fondiaria-Sai sono stati disdettati per la prima data utile del 31.12.2012".

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì relazionato il Collegio Sindacale sull'attività svolta da Sogepi e sul corretto adempimento da parte di quest'ultima degli obblighi contrattuali assunti, segnalando che: "*Tutti gli incarichi di prestazione di servizi immobiliari attualmente in essere con Sogepi (allegato sub 3 al presente documento), scadranno, a seguito di disdetta inviata da Immobiliare Lombarda, il 31/12/2012.*

Gli incarichi affidati a Sogepi comprendono tutte le attività necessarie all'ordinaria amministrazione (allegato sub 4 al presente documento), restando inteso che nell'esecuzione degli incarichi Sogepi si è dovuta sempre attenere alle istruzioni ed alle direttive di carattere generale di volta in volta impartite dalla Proprietà.

Nell'ambito della propria riorganizzazione aziendale, Immobiliare Lombarda, con lettera del 23/04/2012, ha inviato disdetta per la scadenza del 31/12/2012, nell'ottica di effettuare una gara per l'individuazione di un nuovo Outsourcer o in alternativa attuare una gestione diretta delle attività immobiliari ad oggi esternalizzate.

A valle della disdetta degli incarichi, in data 21.09.2011, è stata inviata lettera a Sogepi con la quale si comunicava la volontà di rivedere parte delle attività svolte dalla stessa, previste nei mandati di amministrazione immobiliare e in data 5 marzo 2012 veniva comunicato a Sogepi la revoca delle procure (avvenuta in data 28 febbraio 2012) a suo tempo conferitele da Immobiliare Lombarda in nome e per conto delle società del Gruppo Fondiaria-SAI.

I servizi svolti negli anni non hanno generato contenzioso tra le Società. Recentemente c'è stata una contestazione sulle attività svolte relativamente ad una riconsegna di unità che è risultata successivamente non conforme a quanto riportato nel relativo verbale. Al momento non sono state ricevute le informazioni richieste e le motivazioni di tale situazione.

Sogepi inoltre è conduttore di un immobile di proprietà della Società Immobiliare Litorella e, dopo una lunga trattativa, non ha accettato i termini della proposta di locazione con adeguamento del canone di locazione agli attuali parametri di mercato. È stato quindi ottenuto sfratto per finita locazione e l'esecuzione è stata fissata per il gennaio 2013"

Quanto poi alle ragioni del mancato ricorso ad altre controparti contrattuali, esse sono state individuate dal management di Fonsai nella "*ormai consolidata esperienza di tale Società nella gestione del patrimonio immobiliare prima solo di Sai Assicurazioni, poi confluito nel Gruppo FonSai.*

Si è quindi privilegiato il know-how della Società già acquisito nel corso degli anni delegando alla stessa le attività di amministrazione e manutenzione ordinaria che Immobiliare Lombarda non poteva effettuare direttamente, non disponendo delle risorse necessarie negli uffici di Milano".

Quanto agli eventuali profili di responsabilità, il legale incaricato da Milano Assicurazioni ha svolto le seguenti considerazioni che si ritengono condivisibili anche per quanto riguarda la posizione di Fondiaria - SAI: "*Non ci è stata prospettata l'esistenza di danni subiti da Milano Assicurazioni; ma qualora un danno si fosse generato in conseguenza dell'operato di Sogepi - ribadiamo che non abbiamo evidenza né dell'ammontare del corrispettivo annualmente pagato a Sogepi, né dell'effettiva esecuzione del contratto - e Milano Assicurazioni non avesse autorizzato alla stipula del contratto in esame ... Immobiliare Lombarda risponderebbe degli eventuali danni cagionati da Sogepi secondo il disposto dell'art. 1717 cod. civ., a norma del quale il mandatario che sostituisce altri a se stesso, senza esservi*

autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita; si noti che Milano Assicurazioni potrebbe anche agire direttamente nei confronti di Sogepi in quanto persona sostituita dal mandatario, a norma del quarto comma dell'art. 1717 cod. civ.".
Allo stato, sulla base anche delle informazioni fornite dal management, questo Collegio Sindacale non ravvisa nel caso di specie la ricorrenza dei presupposti per l'avvio un'eventuale azione risarcitoria.

*

2.3) Acquisto delle azioni Alerion s.p.a.

L'operazione in questione è stata trattata dal Collegio Sindacale nella relazione integrativa datata 18 aprile 2012, senza che fossero rilevate significative criticità.
Tale circostanza ha trovato sostanziale conferma nel parere legale da ultimo acquisito dalla Milano Assicurazioni nel quale si legge che: "*...non essendo sindacabili nel merito le scelte gestorie degli amministratori in forza del principio della c.d. business Judgement rule, difficilmente possono essere mossi contro gli stessi addebiti di responsabilità, non sembrando ravvisabile la violazione di norme di legge o procedurali. Ciò, alla luce dal fatto che, nel caso di specie, sulla base della documentazione in nostro possesso (i) paiono rispettati i Principi di Comportamento di Milano Assicurazioni all'epoca vigenti, (ii) è stata acquisita una fairness opinion (iii) le azioni sono state comprate al prezzo ufficiale del titolo rilevato al giorno antecedente a quello di perfezionamento della compravendita ... (iv) si è previsto che la vendita, come usualmente avviene in operazioni similari, fosse effettuata sul mercato "dei blocchi", (v) l'acquisto è avvenuto nei giorni immediatamente successivi alle deliberazioni e alla sottoscrizione del contratto di compravendita con Finadin* ".
Alla luce di quanto sopra, il Collegio Sindacale non ravvisa nel caso di specie i presupposti per l'avvio di azioni risarcitorie.

*

2.4) Acquisto del 43% della partecipazione nella HEDF Isola s.c.s.

L'operazione in questione è stata trattata dal Collegio Sindacale nella relazione integrativa datata 25 giugno 2012, senza che fossero rilevate sostanziali criticità.
Tale circostanza ha trovato conferma nel parere legale da ultimo acquisito dalla Milano Assicurazioni nel quale si legge che: "*Alla luce delle informazioni che ci sono state messe a disposizione, non v'è dubbio che, anche in questo caso, nonostante il rispetto formale delle procedure, non vi sia stata, da parte degli organi societari di Milano Assicurazioni, quella adeguata verifica dell'interesse della Compagnia al compimento dell'operazione che era invece necessaria, come già più volte abbiamo ribadito nei paragrafi precedenti, soprattutto nella consapevolezza del conflitto di cui erano portatori alcuni amministratori.*
Anzi, il generico riferimento al fatto che la Compagnia già partecipava alle ulteriori iniziative immobiliari inerenti l'area "Porta Nuova", unica vera giustificazione fornita dal Consiglio di

Amministrazione a sostegno dell'operazione, avrebbe dovuto essere oggetto di più attenta analisi e considerazione, ben potendo condurre, in un'ottica di diversificazione dei rischi e di gestione degli investimenti a conclusioni diametralmente opposte.
Tale criticità si aggraverebbe ulteriormente laddove dovesse risultare che l'investimento nel progetto "Porta Nuova Isola" sia stato funzionale non tanto a soddisfare un reale interesse di Milano Assicurazioni, quanto piuttosto - dato il rapporto di correlazione - a risolvere esigenze di liquidità di Im.Co. ovvero la sua incapacità a supportare negli anni a venire, gli ulteriori impegni finanziari cui si era obbligata nei confronti degli altri partner nel progetto.
E' doveroso tuttavia segnalare che, allo stato, non ci sono stati forniti elementi dai quali emerga un danno concretamente patito dalla Compagnia in conseguenza della realizzazione dell'operazione, peraltro ancora in itinere".
Alla luce di quanto sopra, il Collegio Sindacale non ravvisa nel caso di specie i presupposti per l'avvio di azioni risarcitorie.

*

2.5) Pagamenti a Gilli Srl e a Gilli Communication Spa.

Con riferimento ai rapporti con tali società, il Collegio Sindacale aveva chiesto di conoscere le ragioni per le quali le società del Gruppo Fonsai non avevano valutato il ricorso ad altre controparti contrattuali. Sul punto il management della Società ha risposto al Collegio Sindacale che *"Si è ritenuto di non dover ricorrere ad altre controparti contrattuali sul presupposto che le società in questione avessero le competenze necessarie per svolgere gli incarichi affidati".*
Tale precisazione è giudicata insufficiente dal Collegio Sindacale poiché non chiarisce le ragioni per le quali si sia omessa la valutazione di altre offerte di soggetti (non parti correlate di Fonsai) dotati della medesima competenza e professionalità per svolgere gli incarichi in questione.

Venendo poi agli specifici rapporti contrattuali intercorsi con Gilli Srl (di seguito solo Gilli), il Collegio Sindacale rammenta che con tale società sono intercorsi - tra il 2008 ed il 2011 - tre contratti aventi ad oggetto un progetto di marketing che avrebbe dovuto essere condotto, anche nell'interesse di Fonsai, da Gilli. In particolare, tale progetto prevedeva l'abbinamento ad una linea di borse Gilli di una polizza assicurativa a copertura del rischio di scippo e rapina.
L'operazione prevedeva un investimento di Fonsai (pari a 300.000,00 euro) nella campagna di comunicazione che sarebbe stata finanziata per la maggior parte da Gilli.
Nel terzo contratto invece gli oneri di comunicazione del progetto risultavano finanziati esclusivamente dalla Società.
Si ricorda che i contratti in parola non sono mai stati discussi in sede di Consiglio di Amministrazione di Fonsai, in quanto i compensi ivi previsti erano inferiori alle soglie previste dalle Linee Guida per le operazioni con parti correlate.
In merito a tale operazione il Collegio Sindacale ha esaminato le considerazioni svolte dal legale incaricato dalla Società, il quale ha concluso che *" Si dovrebbe indagare .... se l'operazione abbia portato qualche beneficio economico a favore di Fonsai e quindi bisognerebbe*

esaminare quante polizze che garantivano il rischio di scippo e rapina della borsa siano state effettivamente vendute sul mercato e quale sia stato complessivamente il ricavo (e il relativo utile) acquisito da Fonsai grazie all'operazione proposta da Gilli. Qualora, infatti, i ricavi della vendita delle predette polizze fossero stati esigui e l'operazione nel suo complesso avesse generato solo perdite per Fonsai già nel primo anno di adozione, l'aver perseverato per quattro anni nell'iniziativa commerciale potrebbe costituire un elemento della responsabilità dei firmatari dei contratti che nonostante l'andamento economico negativo, hanno perseverato nell'iniziativa continuando ad alimentare un flusso di denari che avrebbe continuato a favorire solo Gilli in pregiudizio di Fonsai. In tal caso, l'evidente difetto di qualsiasi interesse o utilità per Fonsai all'investimento determinerebbe la responsabilità degli amministratori firmatari dei contratti".

Questo Collegio Sindacale condivide la necessità della verifica richiesta dal legale incaricato e constata che tale approfondimento non risulta essere stato ancora effettuato, non avendo il Collegio Sindacale ricevuto alcuna indicazione sul punto.

In ogni caso, l'operazione in discorso - per le sue caratteristiche - appare al Collegio Sindacale censurabile già sulla base degli elementi oggi disponibili, avendo avuto l'effetto di far fuoriuscire, nell'arco di quattro anni, dalle casse sociali un'ingente somma di denaro (euro 1.200.000,00) andata a beneficio di una società riferibile agli azionisti di riferimento. Il tutto a fronte di una contropartita consistente semplicemente nell'ottenere che il logo Fonsai comparisse sul materiale di comunicazione e che un pieghevole a forma di carta di credito (che descriveva le prestazioni assicurative della polizza a copertura dei rischi di scippo e rapina) fosse inserito nelle borse.

Per tutte le ragioni di cui sopra, lo Scrivente Collegio Sindacale invita il nominando Consiglio di Amministrazione a svolgere l'approfondimento suggerito dal legale e quindi a convocare l'Assemblea dei soci per la deliberazione dell'azione di responsabilità avverso i soggetti firmatari dei contratti di cui sopra, presentando in quella sede gli esiti dell'approfondimento svolto, unitamente al parere finale del legale sul punto.

Con riferimento invece ai rapporti contrattuali con Gilli Communication Spa (di seguito solo Gilli Communication), essi sono consistiti nella stipulazione di accordi-quadro aventi ad oggetto il coordinamento delle campagne pubblicitarie delle società del Gruppo Fonsai.

Si ricorda che i contratti in parola non sono mai stati discussi in sede di Consiglio di Amministrazione di Fonsai, in quanto i compensi ivi previsti erano inferiori alle soglie previste dalle Linee Guida per le operazioni con parti correlate.

Anche tali rapporti sono stati esaminati dal legale incaricato da Fonsai, il quale ha osservato che *"I pochi documenti messi a nostra disposizione (consistiti nella copia dei contratti quadro e di alcune delle lettere di incarico sopra illustrati) non consentono di trarre conclusioni su eventuali responsabilità degli amministratori di Fonsai; a ciò si aggiunga che nella vicenda sopra tratteggiata sono state coinvolte le amministrazioni di molte società del Gruppo Fonsai la cui valutazione, ovviamente, esula dalla presente Relazione. Si segnala tuttavia che per ciò che attiene Fonsai e i suoi amministratori non può ignorarsi che l'aver continuato ad affidare negli anni la progettazione e la realizzazione delle campagne pubblicitarie di tutte le società del Gruppo sempre alla medesima società, riferibile alla famiglia Ligresti, e*

l'aver così rinunciato ad esperire gare o a raccogliere preventivi di terzi per selezionare un'offerta migliorativa del servizio pubblicitario, costituisce indice di una gestione sociale certamente non ottimale. Comunque, a nostro avviso, una valutazione definitiva su eventuali responsabilità dell'organo amministrativo di Fonsai nella vicenda in esame, passa necessariamente per un'attenta ricostruzione contabile dei rimborsi che negli anni Fonsai ha riconosciuto a Gilli Cmt per l'acquisto di spazi ed altri mezzi pubblicitari. Come sopra illustrato, per la campagna pubblicitaria di Fonsai per l'anno 2010 sembra essere stato stanziato

un budget di euro 1,5 milioni: vista l'entità della cifra, è indispensabile accertare quanta parte di tale budget sia stata spesa da Gilli Cmt e rimborsata da Fonsai e riconciliare contabilmente le somme rimborsate con i giustificativi di spesa degli spazi pubblicitari che, in forza dei contratti sopra analizzati, Gilli Cmt doveva necessariamente consegnare a Fonsai per ottenere i rimborsi. Qualora emergessero irregolarità nella contabilità di Fonsai, gli amministratori di quest'ultima sarebbero evidentemente responsabili di aver versato somme prive di qualsiasi giustificativo in favore di Gilli Cmt.
Identica ricostruzione contabile andrebbe effettuata insieme alle altre società del Gruppo Fonsai che hanno realizzato campagne pubblicitarie con Gilli Cmt e, in particolare, in seno alla società Dialogo Ass.ni S.p.a. che solo nell'anno 2010 ha stanziato un budget di euro 4,5 milioni per la realizzazione delle sue campagne pubblicitarie.".
Lo scrivente Collegio condivide la conclusione dei legali e segnala che - anche in questo caso - non gli risulta che l'approfondimento suggerito sia stato svolto alla data odierna dalla Società.
Come già indicato per i rapporti contrattuali con Gilli, lo Scrivente Collegio Sindacale invita il nominando Consiglio di Amministrazione a svolgere l'approfondimento suggerito dal legale e quindi a convocare l'Assemblea dei soci per la deliberazione dell'azione di responsabilità avverso i soggetti firmatari dei contratti di cui sopra, presentando in quella sede gli esiti dell'approfondimento svolto, unitamente al parere finale del legale sul punto.

*

2.6) Operazione di ampliamento e ristrutturazione del Golf Hotel di Madonna di Campiglio.

Con riferimento all'operazione in questione, con la relazione del 18 aprile 2012 il Collegio Sindacale aveva segnalato l'opportunità che il Consiglio di Amministrazione richiedesse a Campo Carlo Magno Spa una relazione volta (*i*) a chiarire se i contratti stipulati con Icein fossero stati tutti regolarmente eseguiti dalla parte correlata; (*ii*) ad aggiornare il Consiglio di Amministrazione di Fonsai in merito all'attività di progettazione di Europrogetti, chiarendo altresì se ad Europrogetti fossero stati effettuati pagamenti ulteriori rispetto a quello sopra indicato.
A tale riguardo la Società ha precisato che:
- i lavori commissionati ad Icein "*... risultano eseguiti, come da regolari SAL sottoscritti dal Direttore dei Lavori .... incaricato dalla proprietà*";

- con riferimento al contratto con Europrogetti ed ai pagamenti effettuati: *"Relativamente al contratto sottoscritto con la società Europrogetti in data 07.04.2010 relativo alla "Riqualificazione Malga e Centro Fondo: stesura Piano Attuativo, progettazione, DL, sicurezza e collaudo" di importo pari ad Euro 700.000,00, non sono stati eseguiti ulteriori pagamenti rispetto a quello di euro 140.000,00, fatturato".*
Rispetto a tale precisazione, il Collegio Sindacale osserva che la stessa non contiene l'aggiornamento, richiesto dal Collegio, in merito all'attività di progettazione di Europrogetti.
Si rinnova pertanto l'invito al Consiglio di Amministrazione a fornire tale chiarimento.

Milano, 26 ottobre 2012

Il Collegio Sindacale di Fondiaria Sai Spa

Dott. Giuseppe Angiolini Dott. Giorgio Loli Dott. Antonino D'Ambrosio