

**SECONDA INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE EX ART. 2408 comma 2 C.C. DEL
COLLEGIO SINDACALE DI FONDIARIA-SAI SPA RELATIVA ALLA
DENUNCIA PERVENUTA DAL SOCIO AMBER**

In data 18 aprile 2012 il Collegio Sindacale di Fondiaria-Sai Spa (di seguito solo Fonsai) predisponere una integrazione alla propria relazione ex art. 2408 c.c. del marzo 2012 (di seguito la Relazione Integrativa) nella quale venivano descritte le seguenti operazioni:

- operazione immobiliare Villa Ragionieri;
- contratti di sponsorizzazione con Laità;
- operazione immobiliare di acquisto di terreni siti in Bruzzano e di acquisto di diritti edificatori siti in Pieve Emanuele;
- operazione immobiliare The One in San Donato Milanese;
- acquisto delle azioni Alerion;
- operazione immobiliare di ristrutturazione ed ampliamento dell'immobile Golf Hotel.

Al termine della propria Relazione Integrativa il Collegio Sindacale precisava che l'attività di indagine non era terminata, in quanto si era ancora in attesa di documentazione relativa alle operazioni sopra elencate.

Inoltre, il Collegio Sindacale precisava di non aver potuto procedere, nel poco tempo a sua disposizione, all'esame delle seguenti operazioni:

- operazione diretta alla costruzione di un complesso immobiliare uso uffici in Milano, Via Cambi;
- operazione di patrimonializzazione della controllata Meridiano Aurora s.r.l.;
- operazione di acquisto del 43% del capitale sociale di una società veicolo per la realizzazione del progetto di edificazione nell'area denominata "Isola" in Milano, lasciando quindi al Collegio Sindacale subentrante il compito di portare a compimento tutte le verifiche già intraprese e di avviare le indagini sulle tre posizioni sopra segnalate.

Come noto, il Collegio Sindacale autore della relazione ex art. 2408 c.c. e della Relazione Integrativa è cessato per scadenza del proprio mandato ed in data 24 aprile 2012 è stato nominato lo scrivente Collegio Sindacale composto dai dott.ri Giuseppe Angiolini, Giorgio Loli e Antonino D'Ambrosio.

Il sottoscritto Collegio Sindacale ha quindi proseguito l'attività di indagine già intrapresa dal precedente organo di controllo e con la presente relazione provvede quindi a dare conto degli esiti della propria analisi.

Sommario

§ 1. PROGETTO IMMOBILIARE "VILLA RAGIONIERI"	3
1.1 I contratti del 23 giugno 2008	3
1.2 I contratti del 28 ottobre 2008	4

§ 2. REALIZZAZIONE DELL'HOTEL "THE ONE" IN SAN DONATO MILANESE	6
2.1 I contratti	6
2.2 Pagamenti effettuati in favore di Icein	7
§ 3. PROGETTO IMMOBILIARE "VIA CAMBI"	8
3.1 Descrizione dell'operazione originaria	8
3.2 I contratti di appalto	9
3.3 Presidi adottati in conformità ai principi di comportamento ed alle linee guida per operazioni con parti correlate	10
3.4 Gli sviluppi successivi dell'operazione	11
3.5 Presidi adottati nel prosieguo dell'operazione in conformità ai principi di comportamento ed alle linee guida per operazioni con parti correlate	12
3.6 Attuale stato dell'investimento	13
§ 4. RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE "GOLF HOTEL" SITO IN MADONNA DI CAMPIGLIO	15
§ 5. ACQUISTO DEL 43% DELLA PARTECIPAZIONE NELLA SOCIETA' HEDF ISOLA S.C.S. (PROGETTO PORTA NUOVA ISOLA)	16
5.1. Descrizione dell'operazione originaria.....	16
5.2. Presidi adottati in conformità ai principi di comportamento ed alle linee guida per operazioni con parti correlate.....	17
5.3. Sviluppi successivi dell'operazione.....	18
5.4. Pagamenti effettuati da Milano Assicurazioni.....	19
§ 6. ULTERIORE DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	20

§ 1. PROGETTO IMMOBILIARE "VILLA RAGIONIERI"

Alle pagine da 7 a 16 della Relazione Integrativa veniva ricostruita la complessa operazione immobiliare in questione.

In particolare, sono stati elencati i contratti di appalto e/o di servizi sottoscritti con le parti correlate e, laddove rinvenute, le delibere con le quali la sottoscrizione dei contratti era stata autorizzata (si rimanda alla Relazione Integrativa per un dettagliato esame dei contratti previamente sottoposti alla delibera della capogruppo Fonsai e dei contratti di cui è stata data solo un'informativa ex post), nonché, laddove adottati, i presidi assunti in conformità ai principi di comportamento di Fonsai per il compimento di operazioni con parti correlate.

Il Collegio Sindacale autore della Relazione Integrativa aveva poi, in quella sede, evidenziato due circostanze meritevoli di approfondimento e di cui si provvede a dare conto nel prosieguo.

1.1 I contratti del 23 giugno 2008

A pag. 10 della Relazione Integrativa veniva segnalato che in data 23 aprile 2008 il Consiglio di Amministrazione di Fonsai apprendeva che erano stati conferiti ulteriori incarichi ad Im.Co. e che i contratti erano in corso di formalizzazione.

In particolare, si precisava che l'oggetto di tali ulteriori incarichi era: *"lavori per il consolidamento dell'edificio denominato "Villa", per ulteriori opere edili aggiuntive rispetto a quelle già eseguite, per gli edifici "Ampliamento", "Stecca" ed "Archi", per la realizzazione di impianti tecnologici ed elettrici, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria."*

La sottoscrizione di tali nuovi incarichi ad Im.Co. veniva approvata dal Consiglio di Amministrazione di Fonsai nel corso della successiva riunione del 18 giugno 2008.

Il Collegio Sindacale osservava nella Relazione Integrativa che - confrontando l'oggetto ed il valore (così come desumibili dal verbale del Consiglio del 23 aprile 2008 e dalla fairness di Scenari Immobiliari) di tali nuovi incarichi deliberati nel 2008 ed i corrispondenti oggetto e valore dei contratti sottoscritti sempre con Im.Co nel 2006 - si traeva l'impressione che l'oggetto di tutti i suddetti contratti fosse in tutto o in parte coincidente.

In ragione di ciò, il Collegio Sindacale chiedeva di esaminare i contratti approvati nel giugno del 2008.

Tali contratti sono stati successivamente forniti ed esaminati dagli scriventi, i quali hanno potuto appurare che, effettivamente, i contratti del 23 giugno 2008 hanno il medesimo oggetto ed il medesimo corrispettivo di quelli del 2006.

A seguito di una richiesta di chiarimenti inoltrata alla società, le strutture di Fonsai hanno chiarito che i contratti del maggio 2006 non hanno di fatto avuto esecuzione e sono stati sostituiti dai contratti del 23 giugno 2008. Dal prospetto dei pagamenti fornito dalla società non risultano essere stati effettuati pagamenti per i contratti del 2006.

1.2 I contratti del 28 ottobre 2008

A pag. 11 della Relazione Integrativa, il Collegio Sindacale rilevava che l'operazione immobiliare Villa Ragionieri veniva nuovamente portata all'attenzione del Consiglio di Amministrazione di Fonsai nella seduta del 15 ottobre 2008, in occasione della stipula di due ulteriori contratti con Im.Co., aventi ad oggetto:

- (i) la realizzazione di impianti tecnologici, per un corrispettivo di euro 2.025.000,00;
- (ii) opere edili per la realizzazione di scale, di una nuova fognatura e di un nuovo marciapiede, per serramenti, per la realizzazione di strutture bunker e altro per un corrispettivo di euro 6.835.000,00

e che i contratti di appalto consegnati al Collegio Sindacale erano sottoscritti dalla sola Im.Co ed erano datati 1° ottobre 2008, mentre la relativa delibera era del successivo 15 ottobre 2008.

I due contratti di appalto in questione erano qualificati quali:

- atto aggiuntivo n. 4 al contratto di appalto del 30 gennaio 2004, per un valore di euro 6.835.000,00;
- atto aggiuntivo n. 1 al contratto di appalto del 23 giugno 2008, per un valore di euro 2.025.000,00.

A seguito di una richiesta documentale alla società, gli scriventi hanno potuto esaminare due contratti di appalto datati 28 ottobre 2008, qualificati - al pari di quelli appena sopra citati - atto aggiuntivo n. 4 e atto aggiuntivo n. 1, contratti aventi oggetto e corrispettivo identici a quelli datati 1° ottobre 2008 e inizialmente consegnati al Collegio Sindacale.

Anche in questo caso, stante l'evidente duplicazione dell'appalto, è stata avanzata richiesta di chiarimenti alla società, la quale ha precisato che i contratti del 1° ottobre 2008 non hanno di fatto avuto esecuzione e sono stati sostituiti dai contratti del 28 ottobre 2008.

*

Fermi i chiarimenti ricevuti dalla società in merito ai contratti di cui sopra, i sottoscritti sindaci richiamano le proposte di approfondimento già formulate dal precedente Collegio Sindacale nella Relazione Integrativa.

In particolare, stante l'evidente complessità dell'operazione ed il suo valore, il Collegio Sindacale ribadisce l'opportunità che il Consiglio di Amministrazione, con il necessario supporto tecnico, effettui una attenta ricognizione di tutti i rapporti contrattuali intercorsi tra Villa Ragionieri ed Im.Co., considerato anche che la transazione del 2009 ha determinato un considerevole incremento del costo dell'opera complessiva.

Il Collegio Sindacale ritiene altresì indispensabile che il Consiglio di Amministrazione richieda all'organo di gestione di Villa Ragionieri e della controllata Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova Srl (conduttrice dell'immobile) una relazione

sull'andamento del rapporto locatizio, al fine verificare (i) se il canone di locazione venga regolarmente pagato dalla conduttrice; (ii) quale sia l'incidenza del canone sul fatturato della conduttrice; (iii) quale sia l'attuale situazione economica, patrimoniale e finanziaria della conduttrice Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova Srl.

Si richiede infine che il Consiglio di Amministrazione: (iv) richieda un parere sulla correttezza e ragionevolezza dei criteri e delle metodologie utilizzate per l'esecuzione delle perizie effettuate nell'ambito dell'operazioni in esame; (v) alla luce di quanto dovesse emergere dal parere di cui al punto precedente, un parere legale in merito all'esistenza di eventuali inadempimenti ed in merito ai rimedi eventualmente esperibili.

§ 2. REALIZZAZIONE DELL'HOTEL "THE ONE" IN SAN DONATO MILANESE

Rispetto all'operazione in questione, il Collegio Sindacale si riporta preliminarmente a tutto quanto già illustrato e ricostruito nella Relazione Integrativa.

Nel frattempo, sono stati forniti dalla società i documenti a suo tempo richiesti e, più precisamente:

- contratto di acquisto del terreno del 30 aprile 2004;
- fairness opinion di KPMG del 4 aprile 2005;
- legal opinion del 26 aprile 2005;
- contratto di vendita di cosa futura del 4 maggio 2005;
- contratto preliminare di locazione del 4 maggio 2005;
- atto ricognitivo di vendita di cosa futura del 20 maggio 2009;
- contratto di locazione del 20 maggio 2009;
- ricostruzione dei pagamenti effettuati in favore della parte correlata Icein.

Dall'esame di tale documentazione, ad integrazione di quanto già riportato nella Relazione Integrativa, si può precisare quanto segue.

2.1 I contratti

Il terreno sul quale è stata realizzato il residence "The One" è stato ceduto a Meridiano Secondo il 30 aprile 2004 dalla società Asio Srl al corrispettivo di euro 3.800.000,00.

In data 4 maggio 2005 è stato sottoscritto tra Icein (quale parte venditrice) e Progestim (quale parte acquirente) un contratto di vendita di cosa futura le cui principali pattuizioni erano le seguenti:

- corrispettivo pari ad euro 18 milioni oltre Iva, di cui 5,4 milioni di euro oltre Iva versati contestualmente alla sottoscrizione del contratto a titolo di caparra confirmatoria e di acconto prezzo ed il saldo a stati di avanzamento lavori;
- previsione della possibilità di apportare varianti che non modifichino l'oggetto della compravendita, con pagamento dei corrispondenti costi con gli stati di avanzamento lavori;
- termine per la consegna del fabbricato 31 dicembre 2006, con tolleranza di tre mesi;
- previsione di una penale nel caso di ritardo nella consegna del fabbricato per un importo pari ad euro 5.000,00 per ogni giorno di ritardo.

La sottoscrizione di tale contratto (deliberata il 27 aprile 2005 - si veda pag. 28 della Relazione Integrativa) era stata preceduta, oltre che dalle perizie di congruità di Scenari Immobiliari, anche da una fairness opinion di KPMG.

Il Collegio Sindacale ha potuto esaminare tale ultimo documento verificando che - come riportato nel verbale della riunione consiliare del 27 aprile 2005, KPMG individuava (i) il valore dell'immobile in un range compreso tra 15,9 e 21 milioni di euro e (ii) il valore del terreno in un range compreso tra 4,4 e 4,9 milioni di euro, il tutto sul presupposto di una messa a reddito dell'immobile entro il 31 dicembre 2006.

Inoltre, è stata esaminata la legal opinion rilasciata a Fonsai nell'aprile 2005 dallo Studio legale Ashurst, il quale ha confermato che il contratto era in linea con i testi contrattuali ragionevolmente negoziati tra società non correlate in analoghe fattispecie.

Come già segnalato nella Relazione Integrativa, dal verbale di una riunione consiliare del 24 aprile 2009, si ricava poi che -contestualmente alla stipula del contratto di vendita di cosa futura- Progestim aveva stipulato con Atahotels un contratto preliminare di locazione con un canone annuo a regime fissato in euro 1.150.000.

Effettivamente, il contratto è risultato essere stato sottoscritto in data 4 maggio 2005. La durata della locazione era fissata in nove anni, rinnovabili per ulteriori nove anni ed il canone veniva indicato in una percentuale del 16% dell'ammontare complessivo dei ricavi del conduttore, ma con la previsione di un minimo annuo garantito di euro 1.150.000,00 a decorrere dal sesto anno di locazione.

Per i primi cinque anni di rapporto locatizio era invece prevista una scalettatura crescente del canone.

Come già anticipato nella Relazione Integrativa (v. pag. 29), le condizioni economiche del contratto di locazione sono mutate in sede di stipula del contratto definitivo di locazione (datato 20 maggio 2009). Ed infatti, pur rimanendo il canone fissato in una percentuale del 16% dei ricavi del conduttore, il minimo garantito al locatore veniva portato dagli originari 1.150.000,00 ad euro 1.698.000,00. Per i primi cinque anni di locazione era poi prevista una scalettatura crescente del canone, con importi aumentati rispetto a quelli del contratto preliminare. Si ricorda che Scenari Immobiliari in data 20 aprile 2009 aveva concluso per la congruità di un canone di locazione di euro 1.698.000,00, avendo individuato un canone sostenibile compreso tra 1.523.714 e 1.724.214 ed una percentuale di incidenza immobiliare (vale a dire la "*quota di fatturato che il gestore di un'attività è in grado di pagare alla proprietà come canone di locazione annua*") in un range compreso tra il 32 ed il 34 per cento.

La Relazione Integrativa dava infine atto dell'incremento del prezzo di acquisto dell'immobile in questione, incremento che veniva recepito nell'atto ricognitivo di vendita di cosa futura stipulato il 20 maggio 2009 all'atto della consegna dell'immobile costruito da Icein.

In particolare all'art. 4 si dava atto del fatto che, in conseguenza delle modifiche pattuite al progetto originario, il prezzo della vendita di cosa futura, originariamente determinato in euro 18.000.000,00, veniva rideterminato in euro 28,3 milioni, con un incremento di euro 10,3.

2.2 Pagamenti effettuati in favore di Icein.

La società ha fornito un prospetto dei pagamenti effettuati in favore di Icein, corrispondenti agli importi indicati nei contratti, e cioè complessivamente euro 28,3 milioni, oltre Iva.

I pagamenti in questione sono stati effettuati tra il 2005 ed il 2009.

§ 3. PROGETTO IMMOBILIARE “VIA CAMBI”

3.1 Descrizione dell’operazione originaria

L’operazione in questione prevedeva la costruzione di un fabbricato di 14 piani fuori terra e 4 piani interrati con collegamento ad altro edificio già esistente, sull’area sita in Milano, via Cambi, acquistata nel 2006 dal Comune di Milano al prezzo di euro 10.750.500,00.

Scopo dell’intera operazione era poi quello di procedere alla cessione dell’immobile realizzato a Unicredit Real Estate, già proprietaria dell’immobile adiacente a quello realizzando.

L’iniziativa veniva eseguita per il tramite di una società veicolo, la Crivelli Srl (di seguito solo Crivelli)¹, la quale ha conferito gli appalti necessari alla realizzazione dell’opera.

L’operazione veniva esaminata e deliberata dal Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Lombarda del 28 giugno 2007, nel corso del quale l’amministratore delegato, premesso che l’area acquistata nel 2006 era adiacente ad un immobile di proprietà di Unicredit, precisava che *“è stata contattata Unicredit RE per verificare l’interesse ad un ampliamento dei suoi uffici, mediante la realizzazione di un immobile progettato tenendo conto delle sue esigenze funzionali.”* Veniva anche fatto presente che *“è stata formalizzata una proposta di vendita dell’area e dell’edificio finito, con finiture già concordate, per un corrispettivo “chiavi in mano” di euro 59.500.000,00, oltre imposte”* e che, in caso di realizzazione della costruzione tramite società veicolo, l’acquisto dell’immobile sarebbe potuto avvenire anche per il tramite dell’acquisizione della società. Nel corso della medesima seduta veniva anche rappresentata la disponibilità di Unicredit a finanziare l’operazione di costruzione dell’immobile mediante l’erogazione di un mutuo ipotecario.

Al termine della seduta appena descritta, il Consiglio di Amministrazione di Immobiliare Lombarda deliberava all’unanimità in senso favorevole all’operazione.

In data 2 agosto 2007 Immobiliare Lombarda sottoscriveva con Unicredit Real Estate Spa un accordo preliminare di compravendita di quote, avente ad oggetto l’intero capitale sociale di Crivelli, in quanto titolare dell’iniziativa immobiliare sopra descritta. Il prezzo convenuto era di euro 59.500.000,00, di cui euro 12 milioni venivano versati contestualmente alla sottoscrizione del contratto. Veniva poi convenuto che – in caso di presenza in Crivelli di un debito da finanziamento o di perdite non ripianate - tali debiti o perdite avrebbero potuto essere detratti dal prezzo di cessione.

In data 27 dicembre 2007, Crivelli sottoscriveva invece il contratto di finanziamento necessario alla realizzazione dell’iniziativa, per l’importo di euro 38.000.000,00.

Non risulta che l’operazione sia stata sottoposta al preventivo esame della capogruppo Fonsai.

¹ La società era controllata interamente da Immobiliare Lombarda Spa (di seguito solo Immobiliare Lombarda) e, dopo la scissione parziale di quest’ultima, avvenuta nell’ottobre 2009, è stata controllata da Immobiliare Fondiaria SAI Srl.

3.2 I contratti di appalto

Al fine di attuare l'operazione sopra descritta, la società veicolo Crivelli affidava i connessi lavori di realizzazione alle seguenti parti correlate: Marcora Spa (di seguito solo Marcora); ICEIN Spa (di seguito solo Icein) e Mi.Pr.Av Srl (di seguito solo Miprav)².

Con specifico riferimento alla parte correlata Marcora, venivano stipulati i seguenti contratti:

1. in data 27 febbraio 2008, contratto di appalto avente ad oggetto la realizzazione del fabbricato di cui al punto precedente. Il corrispettivo dell'appalto era di euro 18.100.000,00 oltre Iva, da pagare -nella misura del 10%- al momento dell'ordine quale acconto; nella misura dell'85%- con SAL mensili e per il 5% - successivamente al collaudo finale. Il contratto precisava che ogni opera od intervento non previsto sarebbe stato oggetto di separato accordo, rispetto al quale era attribuito a Marcora un diritto di prelazione nell'assegnazione dei relativi lavori. Il termine per la consegna dell'opera era fissato per il 31 dicembre 2010.
2. in data 8 maggio 2009, contratto di appalto avente ad oggetto la realizzazione di lavori ulteriori rispetto al contratto originario, lavori aventi ad oggetto, tra le altre cose: la ridefinizione dei progetti originari degli impianti elettrici, meccanici e di sollevamento, la previsione parziale del progetto strutturale, la modifica del progetto della facciata, le prestazioni aggiuntive richieste da enti terzi come il monitoraggio della galleria della metropolitana. Il corrispettivo dell'appalto integrativo era di euro 7.566.961,62 oltre Iva, da pagare -nella misura del 95%- con SAL mensili e per il 5% successivamente al collaudo finale. Il termine per il completamento delle opere era fissato per il 31 dicembre 2010. Nella medesima data veniva emesso da Marcora ordine del valore di euro 465.258,45 per la realizzazione delle opere relative agli oneri per la sicurezza del cantiere.
3. in data 17 novembre 2010, contratto di appalto avente ad oggetto la realizzazione di lavori ulteriori rispetto al contratto originario ed all'atto integrativo n. 1, lavori aventi ad oggetto, tra le altre cose: fornitura e posa di impianto di cavi scaldanti a servizio della rampa di accesso ai parcheggi; fornitura e posa di lavabo e rubinetteria nella sala medica; fornitura e posa di serbatoio autoclave; modifica dell'impianto antincendio nei piani interrati da "umido" a secco"; integrazione dei sistemi di gestione impiantistica; realizzazione di impianto di ventilazione dei locali al IV piano interrato; rimborso del fermo cantiere e premio produzione per consegna anticipata; opere di allacciamento alla rete fognaria; pitturazione murature in cemento armato dei piani interrati. Il corrispettivo dell'appalto integrativo era di euro 805.980,00 oltre Iva, da pagare -nella misura del 95%- con SAL mensili e per

² Tra il 2009 ed il 2010 risultano anche essere stati stipulati i seguenti contratti con parti non correlate: (i) con Tekser Srl avente ad oggetto il rilascio della certificazione energetica per un corrispettivo di euro 11.660,00; (ii) con arch. Pier Giorgio Meregalli avente ad oggetto l'accatastamento del fabbricato per un corrispettivo di euro 11.000,00; (iii) con C.N.S. Spa avente ad oggetto la fornitura e posa di pareti mobili per un corrispettivo di euro 109.319,95.

il 5% successivamente al collaudo finale. Il termine per il completamento delle opere era fissato per il 23 novembre 2010.

Con specifico riferimento alla parte correlata Miprav, venivano stipulati i seguenti contratti:

1. in data 12 ottobre 2007, incarico professionale inerente l'espletamento delle pratiche occorrenti per la realizzazione del fabbricato in discussione, comprendenti, tra le altre cose: il progetto di massima, il preventivo sommario, il progetto esecutivo, il preventivo particolareggiato, i particolari costruttivi, i capitoli di coordinamento della sicurezza ed i rapporti con gli enti. Il corrispettivo dell'incarico era di euro 1.500.000,00 oltre Iva, da pagare -nella misura del 20%- al momento dell'ordine quale acconto; nella misura del 30%- alla consegna della documentazione necessaria per l'approvazione comunale; per il 15%- alla consegna del progetto esecutivo e del piano di sicurezza; per il 25% - con SAL mensili e per il 10% successivamente al collaudo finale.
2. in data 19 maggio 2009, incarico professionale inerente l'espletamento delle pratiche occorrenti per la stesura del progetto di variante. Il corrispettivo dell'incarico era di euro 400.000,00 oltre Iva, da pagare -nella misura del 20%- al momento dell'ordine quale acconto; nella misura del 30%- alla consegna della documentazione necessaria per l'approvazione comunale; per l'8% - alla consegna del progetto esecutivo; per il 2% - alla consegna del progetto esecutivo strutturale; per il 30% - in 8 tranches bimestrali a partire da ottobre 2009 e per il 10% successivamente al collaudo finale.
3. in data 11 novembre 2010, incarico professionale inerente l'espletamento delle prestazioni professionali occorrenti per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi e per la stesura del progetto per la realizzazione dell'impianto di ventilazione al piano IV interrato. Il corrispettivo dell'incarico era di euro 85.000,00 da pagare interamente successivamente al collaudo finale.

Con specifico riferimento alla parte correlata Icein, in data 3 marzo 2009 veniva conferito appalto per le opere volte alla stesura della relazione ambientale quale parte integrante del Piano Scavi. Il corrispettivo pattuito era di euro 94.183,75. L'ordine emesso non specificava le modalità di pagamento.

3.3 Presidi adottati in conformità ai principi di comportamento ed alle linee guida per operazioni con parti correlate

Come appena visto, nell'ambito dell'operazione in esame risultano essere stati sottoscritti - nel corso degli anni - vari contratti con parti correlate.

Per quanto qui di interesse, occorre quindi considerare che:

1. i principi di comportamento adottati da Fonsai nell'anno 2007 per le operazioni con parti correlate del tipo di quelle in esame, -anche se concluse per il tramite di società controllate- prevedevano, tra le altre cose, l'esame e l'approvazione, di norma in via preventiva, del Consiglio di

Amministrazione o del Comitato Esecutivo e l'acquisizione di *fairness e/o legal opinions* ove ritenute necessarie in relazione alla natura, entità e caratteristiche dell'operazione³;

2. i principi di comportamento adottati da Fonsai negli anni dal 2008 al 2010⁴ per le operazioni con parti correlate del tipo di quelle in esame, -anche se concluse per il tramite di società controllate- prevedevano, tra le altre cose, l'esame e l'approvazione, di norma in via preventiva, del Consiglio di Amministrazione o del Comitato Esecutivo, previo parere del Comitato di Controllo Interno e l'acquisizione di *fairness e/o legal opinions* ove ritenute necessarie in relazione alla natura, entità e caratteristiche dell'operazione.

Nonostante quanto sopra, la stipula:

- del contratto con Marcora del 27 febbraio 2008 del valore di euro 18 milioni e
- del contratto con Miprav del 12 ottobre 2007 del valore di euro 1,5 milioni

non veniva sottoposta all'esame preventivo del Consiglio di Amministrazione di Fonsai, il quale non poteva così valutare i vari aspetti dell'investimento, tra i quali costi ed i rischi connessi nonché la scelta delle ditte appaltatrici.

Tuttavia è risultato che le condizioni economiche dei due contratti in questione venivano comunque sottoposte al preventivo esame di congruità di due esperti⁵.

In ogni caso, è mancata l'acquisizione di una *legal opinion* sulle specifiche clausole dei contratti sottoscritti.

3.4 Gli sviluppi successivi dell'operazione

L'intera operazione veniva portata all'attenzione del Consiglio di Amministrazione di Fonsai solo nel corso della riunione del 24 aprile 2009, in occasione della stipula dei contratti aventi ad oggetto il conferimento, alle parti correlate Marcora e Miprav, degli incarichi per la realizzazione delle opere in variante.

Nel corso di tale seduta veniva precisato che il progetto iniziale aveva subito dei cambiamenti in conseguenza dei quali era stato possibile aumentare la superficie commerciale in costruzione e che, in relazione a ciò, era stato concordato con l'acquirente un incremento del prezzo di vendita di 4 milioni di euro.

³Con riferimento alla natura dell'operazione ed al suo valore, il punto 3.5 dei principi di comportamento adottati da Fonsai comprendeva i contratti di appalto e di servizi di valore superiore a un milione.

⁴ Con riferimento alla natura dell'operazione ed al suo valore, il punto 3.5 dei principi di comportamento adottati da Fonsai comprendeva i contratti di appalto e di servizi di valore superiore a un milione.

⁵In particolare, dalla documentazione esaminata è risultato che:

1. il valore del contratto di appalto con Marcora era stato oggetto di una precedente valutazione di Reag Spa (di seguito solo Reag), del 28 febbraio 2008, la quale – pur avendo rilevato una oggettiva impossibilità di stimare il 69% dei costi unitari stante la scarsa descrizione di alcune voci – sotto il profilo dei costi totali parametrici giudicava l'offerta di Marcora in linea con i valori di mercato. Il consulente, in realtà individuava un costo inferiore di circa 2,2 milioni rispetto all'appaltatore; tuttavia riteneva tale differenza accettabile, sia per il ruolo di General Contractor assunto da Marcora, sia per le cautele normalmente assunte dall'appaltatore rispetto ad eventuali difficoltà di cantiere;
2. il valore dell'incarico conferito a Miprav in data 12 ottobre 2007 era stato oggetto di valutazione da parte di Scenari Immobiliari, la quale, il 30 giugno 2007, aveva giudicato congruo l'importo di euro 1,5 milioni.

Nel corso della medesima seduta si precisava inoltre che erano state eseguite opere non previste inizialmente e che avevano generato un sensibile incremento dei costi, tra le quali, opere strutturali rese necessarie per l'interferenza con la galleria della metropolitana, lo spostamento dei locali tecnici e la realizzazione di sale ricreative al posto dell'area fitness.

Al termine della seduta del 24 aprile 2009, il Consiglio di Amministrazione di Fonsai autorizzava quindi la sottoscrizione con Marcora e Miprav dei contratti per la realizzazione delle opere in variante.

3.5 Presidi adottati nel prosieguo dell'operazione in conformità ai principi di comportamento ed alle linee guida per operazioni con parti correlate

In ottemperanza ai principi di comportamento in essere nell'anno 2009 per le operazioni con parti correlate del tipo di quella in esame (principi già descritti al paragrafo 3.3), venivano quindi acquisiti:

- a) valutazione dell'esperto Reag del 26 marzo 2009 sulla congruità del prezzo proposto da Marcora per le opere aggiuntive da inserire nell'appalto, il quale esprimeva un giudizio di generale congruità, considerando anche il ruolo di General Contractor dell'impresa e che la fornitura della parte più costosa degli impianti sarebbe stata effettuata a fine cantiere;
- b) valutazione dell'esperto Reag del 21 aprile 2009 sulla congruità dell'incarico professionale conferito a Miprav. L'esperto, rispetto alle opere in variante decise, concludeva per la congruità dell'onorario professionale proposto da Miprav di euro 400.000,00, in quanto applicando la tariffa professionale il corrispettivo sarebbe stato maggiore;
- c) valutazione dell'esperto Reag del 25 marzo 2009 sulla congruità degli oneri calcolati relativamente al rispetto della normativa in materia di sicurezza. L'esperto, relativamente agli oneri della sicurezza calcolati dal Coordinatore, concludeva nel senso della congruità del calcolo rispetto ai normali costi rilevabili sul mercato;
- d) preventivo parere favorevole del Comitato di Controllo Interno di Fonsai, del 22 aprile 2009.

Inoltre, si segnala che la delibera del Consiglio di Amministrazione di Fonsai del 24 aprile 2009 veniva assunta previa dichiarazione di interesse dei consiglieri appartenenti alla famiglia Ligresti. Inoltre, il dott. Viglianisi dava conto di far parte del Consiglio di Amministrazione di Marcora.

L'operazione veniva nuovamente trattata dal Consiglio di Amministrazione di Fonsai nella seduta del 10 novembre 2010, durante la quale l'organo di gestione veniva informato che, in prossimità della fine dei lavori di costruzione, si erano rese necessarie ulteriori varianti in corso d'opera riconducibili ad adeguamenti alle normative di prevenzione incendi o ad interventi di adeguamento del progetto civile ed impiantistico allegato all'accordo preliminare. Il Consiglio di Amministrazione veniva quindi informato della necessità di sostenere un costo aggiuntivo pari a circa

euro 1,2 milioni oltre Iva, di cui circa 990 mila euro da corrispondere a Marcora e 85 mila euro circa da corrispondere a Miprav (oltre a 110 mila euro circa da corrispondere ad un fornitore non parte correlata).

Al termine della seduta del 10 novembre 2010, il Consiglio di Amministrazione di Fonsai autorizzava quindi la sottoscrizione con Marcora e Miprav dei contratti per la realizzazione delle ulteriori opere in variante, previa:

- a) valutazione dell'esperto Reag del 29 ottobre 2010 sulla congruità del prezzo proposto da Marcora per le opere aggiuntive da inserire nell'appalto, il quale esprimeva un giudizio di generale congruità, considerando anche il ruolo di General Contractor dell'impresa;
- b) valutazione dell'esperto Reag del 5 novembre 2010 sulla congruità dell'incarico professionale conferito a Miprav. L'esperto, rispetto alle opere in variante decise, concludeva per la congruità dell'onorario professionale proposto da Miprav di euro 85.000,00;
- c) preventivo parere favorevole del Comitato di Controllo Interno di Fonsai dell'8 novembre 2010.

Inoltre, si segnala che la delibera del Consiglio di Amministrazione di Fonsai del 10 novembre 2010 veniva assunta previa dichiarazione di interesse dei consiglieri appartenenti alla famiglia Ligresti. Inoltre, il geom. Talarico ricordava di ricoprire la carica di presidente della società controllante Crivelli.

3.6 Attuale stato dell'investimento

L'iniziativa immobiliare in questione si è conclusa nel novembre 2010 nei tempi previsti dai contratti originari.

Le strutture aziendali hanno confermato che gli importi contrattualmente previsti in favore delle parti correlate sono stati tutti corrisposti e che le società parti correlate Marcora e Miprav non hanno avanzato alcuna ulteriore pretesa di pagamento.

In data 29 novembre 2010 Immobiliare Fondiaria-SAI cedeva a Unicredit RE il 100% del capitale sociale di Crivelli al corrispettivo di euro 27.525.640,00, versato contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

Nel corso del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre 2010, l'organo di gestione di Fonsai veniva informato dell'avvenuta cessione della società proprietaria dell'immobile costruito e del fatto che l'operazione aveva consentito di realizzare una plusvalenza di circa 13 milioni di euro.

Quanto poi al fatto che - rispetto al complessivo costo di circa 8,4 milioni delle varianti decise nel 2008 - il prezzo di vendita dell'immobile sia stato incrementato di soli euro 4 milioni, la società, in una comunicazione all'Isvap dell'agosto 2011 ha chiarito che una parte delle opere non previste inizialmente non erano riconducibili all'incremento della superficie, ma consistevano in importanti opere strutturali (resesi necessarie in particolare per l'interferenza della galleria della metropolitana sottostante l'edificio), opere che - per la loro natura - sono state mantenute in carico alla parte venditrice.

Si segnala però che tali considerazioni non risultano al Collegio Sindacale essere state effettuate all'epoca in sede di riunione del Consiglio di Amministrazione di Fonsai. La società, nel medesimo documento di cui sopra, chiariva anche che l'operazione aveva permesso di realizzare una plusvalenza di circa il 27% del valore di carico e di circa 84% del capitale investito netto.

§ 4. RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE "GOLF HOTEL" SITO IN MADONNA DI CAMPIGLIO

Con riferimento all'operazione immobiliare in questione, il Collegio Sindacale ha già indicato nella Relazione Integrativa tutti i contratti sottoscritti con Icein, il loro oggetto ed il loro valore.

Sono state altresì indicate le riunioni consiliari nel corso delle quali i contratti in parola sono stati discussi e sono stati evidenziati gli eventuali presidi adottati in conformità ai principi di comportamento - di volta in volta vigenti - per il compimento di operazioni con parti correlate.

Su richiesta del Collegio Sindacale sono stati poi forniti dalla società i pareri di congruità non ancora esaminati dal Collegio Sindacale ad aprile 2012.

Più precisamente, è stato consegnato:

- un primo parere di congruità del giugno 2007 (citato nella riunione consiliare del 20 giugno 2007) rispetto all'importo di euro 3.247.000,00, giudicato nel suo complesso congruo. Nel parere rilasciato, il perito incaricato ha precisato che la congruità del computo era stata verificata con: (i) tariffa dei prezzi per le opere edili del Lazio; (ii) tariffa dei prezzi per le opere edili della Lombardia; (iii) tariffa dei prezzi per le opere edili di Milano; (iv) tariffa dei prezzi per le opere edili della CCIAA di Trento.
- un secondo parere di congruità del giugno 2007 (citato nella riunione consiliare del 20 giugno 2007) rispetto all'importo di euro 1.900.000,00, giudicato nel suo complesso congruo. Nel parere rilasciato, il perito incaricato ha precisato che la congruità del computo era stata verificata con: (i) tariffa dei prezzi per le opere edili del Lazio; (ii) tariffa dei prezzi per le opere edili della Lombardia; (iii) tariffa dei prezzi per le opere edili di Milano; (iv) tariffa dei prezzi per le opere edili della CCIAA di Trento.

E' stata poi consegnata una perizia di stima del 13 gennaio 2009 nella quale veniva espresso un giudizio complessivo di congruità per gli importi dei lavori complessivamente ammontanti ad euro 646.000,00 (oltre ad euro 45.000,00 di oneri professionali).

Tali lavori erano divisi in "*opere incrementative*" (come la realizzazione della palestra); "*opere di manutenzione straordinaria*" (tra le quali, a titolo di esempio, la messa in sicurezza della Malga; la tinteggiatura del centro benessere; la copertura ala antica ed altre); "*opere di adeguamento impianto elevatore*".

A pagina tre della relazione di stima si legge poi che "*la congruità del computo è stata verificata con le voci del tariffario dei prezzi per opere edili di Milano - 2008.*".

Sempre con riferimento all'operazione in esame, la società ha infine fornito un prospetto riepilogativo dei pagamenti effettuati in favore di Icein. Tali pagamenti, avvenuti in un periodo compreso tra il 2007 ed il 2010, sono stati pari ad euro 11.742.567,60 (Iva compresa).

§ 5. ACQUISTO DEL 43% DELLA PARTECIPAZIONE NELLA SOCIETA' HEDF Isola s.c.s. (PROGETTO PORTA NUOVA ISOLA)

5.1. Descrizione dell'operazione originaria

L'operazione, illustrata nel corso del Consiglio di Amministrazione di Milano Assicurazioni del 9 novembre 2009, prevedeva l'acquisto da parte di Milano:

- della partecipazione, pari al 43% del capitale sociale della società HEDF Isola s.c.s., di proprietà della parte correlata Im.co.;
- l'acquisto, da parte di Milano, sempre da Im.co, del credito di euro 13,9 milioni (inclusi gli interessi) derivante dal finanziamento soci erogato da Im.co alla stessa HEDF Isola s.c.s.

il tutto per un corrispettivo complessivo di euro 15,5 milioni.

Tali acquisiti erano finalizzati all'ingresso di Milano, in *partnership* con il gruppo HINES, nel progetto immobiliare denominato "Porta Nuova Isola".

La società di diritto lussemburghese HEDF Isola s.c.s., infatti, attraverso la società HEDF Isola s.a.r.l., deteneva il 100% delle azioni della società italiana Isola s.r.l., proprietaria dell'area sulla quale sarebbe stato realizzato il progetto immobiliare citato. Tale progetto prevedeva l'edificazione di circa 30 mila mq di fabbricati, di cui circa 22 mila ad uso abitativo⁶ e si inseriva nel più ampio progetto di riqualificazione dell'area urbana sita in Milano e denominata "Porta Nuova", comprendente la valorizzazione, oltre che dell'area denominata "Porta Nuova Isola" - di cui all'operazione in esame - anche delle aree "Porta Nuova Garibaldi" e "Porta Nuova Varesine", tutti progetti finalizzati alla riqualificazione dell'intera area in vista dell'EXPO 2015, promossi dal Gruppo HINES.

A tale scopo l'operazione prevedeva, altresì, che Milano Assicurazioni subentrasse, in luogo di Im.co., nell'accordo che disciplinava i rapporti fra i soci della HEDF s.c.s. (*Partnership Agreement*) con assunzione di tutti i correlati diritti ed obblighi.

Successivamente all'acquisto della partecipazione in HEDF s.c.s. da parte di Milano era altresì previsto che l'operazione si sviluppasse come segue:

- l'area oggetto del progetto immobiliare sarebbe stata conferita nel fondo chiuso denominato "Fondo Isola" del quale sarebbero stati quotisti i partner originari;
- i soci di HEDF s.c.s. avrebbero sottoscritto un nuovo *Partnership Agreement* in forza del quale, *inter alia*, (i) "i versamenti in passato effettuati dal Limited Partner IMCO alla HEDF a titolo di finanziamento soci fruttiferi (*Interest Bearing Loan*) pari ad euro 12,2 milioni circa e i relativi interessi pari ad euro 1,8 milioni circa" sarebbero stati convertiti

⁶Più precisamente il progetto prevedeva l'edificazione di:

- due torri rispettivamente di 16 e 23 piani (per circa 18 mila mq ad uso residenziale e circa 200 mq ad uso commerciale);
- edifici a schiera di 4/5 piani (per circa 3.800 mq ad uso residenziale e circa 200 mq ad uso commerciale);
- un edificio di 10 piani per la quasi totalità (circa 6.300 mq) ad uso uffici, oltre a circa 400 mq ad uso commerciale;
- due edifici con destinazione "culturale", per 2.200 mq.

“in strumenti finanziari denominati rispettivamente Special Profit Participating Bond (SPPB) e Special Interest Profit Participating Bond (SIPPB)”; (ii) *“tutti i futuri versamenti nella HEDF scs” sarebbero stati effettuati “nella forma di sottoscrizione di Profit Participating Bond (titoli simil-equity che conferiscono il diritto alla partecipazione agli utili della HEDF scs secondo un predeterminato meccanismo di remunerazione)”.*

In forza degli accordi di cui sopra era previsto che l’impegno massimo per Milano Assicurazioni, in relazione allo sviluppo del progetto, sarebbe rimasto invariato rispetto a quello a suo tempo assunto da Im.co e quindi pari a complessivi euro 9,2 milioni, da intendersi al netto degli impegni già onorati da Im.co⁷.

L’interesse per Milano Assicurazioni nell’operazione sopra descritta veniva individuato nell’ottica di un consolidamento dell’investimento della compagnia nel complessivo progetto “Porta Nuova”, che si componeva delle tre parti suddette, in considerazione del fatto che Milano già partecipava ai progetti Garibaldi e Varesine; in particolare, veniva precisato che *“l’investimento risulta per la Compagnia complementare in quanto localizzato su un’area geograficamente contigua e con un peso preponderante della parte residenziale rispetto al progetto “Porta Nuova Garibaldi”, che vede invece la superficie sviluppata prevalentemente destinata ad uso uffici”.*

5.2. Presidi adottati in conformità ai principi di comportamento ed alle linee guida per operazioni con parti correlate⁸

Trattandosi di operazione con una parte correlata, la deliberazione dell’operazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Milano, veniva preceduta dall’acquisizione di:

- *fairness opinion* dell’esperto KPMG, che, anche avvalendosi del supporto dell’esperto REAG per quanto riguardava l’analisi di ragionevolezza del Business Plan del Fondo Isola, aveva identificato, per la partecipazione, un range di valori

⁷Il progetto prevedeva, infatti, un impegno massimo complessivo per Im.co - e, quindi, per Milano, ad essa subentrata in forza del citato contratto del novembre 2009 - di euro 21,4 milioni dal quale andava decurtato quanto già versato da Im.co mediante il finanziamento soci poi acquistato da Milano, pari a circa 12,2 milioni. L’impegno residuo massimo per Milano veniva dunque calcolato per differenza tra l’ammontare massimo degli impegni (*At-risk commitment*) pari ad euro 21,4 milioni e gli impegni già onorati da Im.co, pari ad euro 12,2 milioni, ovvero, appunto euro 9,2 milioni, come indicato nel corso del Consiglio di Amministrazione di Milano Assicurazioni del 9 novembre 2009, nel quale veniva precisato che: *“L’impegno massimo totale dell’investimento di Milano Assicurazioni con riferimento al progetto “Porta Nuova Isola”, in termini di impegni di cassa per finanziamenti da erogare ed eventuali garanzie da rilasciare (At – risk Commitment ai sensi del Partnership Agreement), rimane invariato rispetto a quello a suo tempo assunto da Imco, L’impegno residuo di Milano Assicurazioni, al netto degli impegni già onorati da Imco ai sensi del Partnership Agreement esistente, è pari a complessivi euro 9,2 milioni, inclusa la componente di garanzie (pari a circa 2 milioni)”.*

⁸I principi di comportamento adottati da Milano Assicurazioni, in vigore nell’anno 2009 per le operazioni con parti correlate del tipo di quella in esame, prevedevano, tra le altre cose, che l’operazione fosse soggetta all’esame ed approvazione, di norma in via preventiva, del Consiglio di Amministrazione, previo parere del Comitato di Controllo Interno e dall’acquisizione di *fairness e/o legal opinion* ove ritenute necessarie in relazione alla natura, entità e caratteristiche dell’operazione.

- compreso tra euro 13,7 ed euro 18,1 milioni, giudicando quindi congruo il corrispettivo identificato dal Consiglio di Amministrazione⁹;
- parere dello studio Maisto sugli aspetti fiscali dell'operazione;
 - preventivo parere favorevole del Comitato di Controllo Interno di Milano Assicurazioni, riunitosi in data 3 novembre 2009;
 - preventivo parere favorevole del Comitato di Controllo Interno di Fondiaria - SAI, riunitosi in data 2 novembre 2009.

Il Consiglio di Amministrazione di Milano non riteneva di acquisire un parere legale sul contratto in considerazione del fatto che lo stesso ricalcava *“i documenti utilizzati nel 2005 e nel 2006 da Fondiaria -SAI e da Milano per l'adesione, rispettivamente, ai progetti “Porta Nuova Garibaldi” e “Porta Nuova Varesine” e non presentava “particolari problematiche di carattere legale prevedendo, altresì, il rilascio da parte del venditore Im.co di dichiarazioni e garanzie usuali per questo tipo di operazioni”*.

Inoltre, la deliberazione era altresì preceduta dalla manifestazione di interesse nell'operazione da parte dei Consiglieri Jonella, Gioacchino Paolo e Giulia Maria Ligresti, in quanto titolari di partecipazioni ed interessi nella società Sinergia Holding di Partecipazioni s.p.a., controllante Im.co. e da parte del Consigliere dott. Rubino, in quanto Amministratore Delegato della stessa Sinergia e Presidente di Im.co.

L'operazione veniva quindi approvata dal Consiglio di Amministrazione di Milano Assicurazioni all'unanimità, ma subordinatamente al parere favorevole della controllante Fonsai che veniva rilasciato nel corso della seduta del Consiglio di Amministrazione della stessa tenutosi sempre in data 9 novembre 2009.

L'operazione veniva altresì comunicata all'ISVAP in ottemperanza alla normativa di settore, con comunicazione del 19 novembre 2009.

In esecuzione della sopradetta delibera veniva quindi stipulato, mediante scambio di proposta ed accettazione del 26 novembre 2009, il contratto di compravendita avente ad oggetto la partecipazione ed il credito di cui sopra, denominato *“Agreement for purchase and sale of partnership interest and note in HEDF Isola s.c.s.”*; per l'effetto, inoltre, Milano Assicurazioni aderiva altresì al documento che disciplinava i rapporti tra i soci della HEDF s.c.s. con l'assunzione di tutti i correlati obblighi.

5.3. Sviluppi successivi dell'operazione

Secondo quanto riportato nella nota integrativa al bilancio di Milano Assicurazioni al 31.12.2010, la partecipazione di Milano in HEDF s.c.s. si è ridotta, nel corso di tale esercizio, al 29,56% del capitale sociale della società, in seguito alla trasformazione di

⁹In particolare, risulta che, ai fini della valutazione del valore della partecipazione, KPMG abbia richiesto all'esperto immobiliare REAG, di svolgere un'analisi preliminare di ragionevolezza delle ipotesi e delle assunzioni riportate nel *business plan* del Fondo Isola, con specifico riferimento alla congruità dei ricavi di vendita, ossia dei valori di mercato unitari per destinazione d'uso, dei costi di costruzione unitari per destinazione d'uso e delle tempistiche relative ai ricavi e ai costi previsti per l'iniziativa del Progetto. Al Consiglio veniva illustrato che, sulla base delle analisi effettuate REAG *“ritiene che, alla data di riferimento del 30 settembre 2009, i ricavi, pur collocandosi nella fascia alta dei valori espressi dal mercato immobiliare di riferimento, i costi di costruzione, i soft cost ed il cronoprogramma relativi all'iniziativa di valorizzazione del progetto siano complessivamente congrui”*. Sulla base dei dati validati dal perito REAG, KPMG aveva quindi proceduto a stimare il valore della partecipazione attraverso l'applicazione del metodo dei dividendi scontati (DDM) *“sulla base del quale il valore di una società è funzione del flusso di dividendi, al netto degli aumenti di capitale, che la società è in grado di distribuire in futuro agli azionisti”*.

quest'ultima da s.c.s. a s.a., senza modifiche agli impegni finanziari di Milano Assicurazioni.

5.4. Pagamenti effettuati da Milano Assicurazioni in relazione al progetto Isola e stato dell'investimento

Secondo quanto riferito dalle strutture aziendali gli apporti di cassa versati nel progetto Isola al maggio 2012 sono complessivamente pari ad euro 13.735.694,2 (importo che include il finanziamento originariamente erogato da Im.co e poi convertito in *Profit Participating Bond*) e sono previsti impegni residui per un massimo di euro 7,7 milioni.

Il cronoprogramma previsto alla data dell'acquisto della partecipazione da parte di Milano Assicurazioni prevedeva come termine lavori di costruzione la fine del 2012, mentre la fase di commercializzazione era prevista terminare nel primo trimestre 2013. L'ultimo aggiornamento del cronoprogramma (aprile 2012) prevede che i lavori di costruzione terminino entro l'aprile 2013, mentre la commercializzazione delle unità residenziali e uffici entro la fine del 2013.

In particolare, l'ultimo business plan prevede che entro il periodo aprile 2012 - luglio 2013 si definiscano i contratti preliminari di vendita delle residenze, mentre i rogiti sono stimati perfezionarsi tra luglio e dicembre 2013.

La vendita (o la messa a reddito) della parte uffici è stimata realizzarsi entro settembre 2013.

§ 6. ULTERIORE DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Si segnala, in ultimo, che sono stati esaminati:

- il patto parasociale esistente all'epoca dell'acquisizione della partecipazione Alerion (v. Relazione Integrativa pag. 32);
- il contratto di acquisto dei terreni siti in Bruzzano del 29 luglio 2009 (v. Relazione Integrativa pag. 24);
- il contratto di acquisto dei diritti edificatori di Pieve Emanuele del 29 luglio 2009 (v. Relazione Integrativa pag. 24).

Dall'esame di tale documentazione, non sono emersi elementi significativi da aggiungere a quanto già rappresentato nella Relazione Integrativa.

Su espressa richiesta del Collegio Sindacale, la società ha poi confermato che non sono stati effettuati in favore della società Laità srl (v. Relazione Integrativa pag. 17) pagamenti ulteriori rispetto a quelli indicati nella Relazione Integrativa.

Con riferimento infine all'operazione di patrimonializzazione della controllata Meridiano Aurora (operazione che il precedente Collegio Sindacale si era riservato di esaminare), dall'esame della documentazione fornita dalla società si è appurato che la patrimonializzazione è avvenuta al fine di consentire alla controllata l'esecuzione di opere di ristrutturazione del proprio immobile sito in Roma, Via Clitunno 34/36.

La società ha confermato che le opere di ristrutturazione sono state affidate a società terze non parti correlate.

Milano, 25 giugno 2012

Per il Collegio Sindacale di Fondiaria Sai Spa
Il Presidente
Dott. Giuseppe Angiolini

