Relazione illustrativa del Commissario *ad acta* di Fondiaria-Sai S.p.A. predisposta ai sensi dell'articolo 125-ter del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sull'unico punto posto all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria convocanda per il giorno 13 marzo 2013 in prima convocazione ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 14 marzo 2013

Proposta di azione sociale di responsabilità nei confronti di alcuni amministratori e sindaci di Fondiaria-SAI S.p.A. (in concorso con altri soggetti)

Signori Azionisti,

la presente relazione è stata predisposta dal Prof. Matteo Caratozzolo, in qualità di Commissario di cui all'art. 229 D.Lgs. 209/2005, nominato dall'ISVAP con provvedimento del 12 settembre 2012, n. 3001, per il compimento degli atti ivi specificati, ritenuti dall'Autorità di Vigilanza necessari per rendere la gestione di Fondiaria-Sai S.p.A. ("**Fondiaria-Sai**") e del gruppo di società dalla stessa controllate ("**Gruppo FonSai**") conforme a legge. In particolare, l'Autorità di Vigilanza, con riguardo alle operazioni ("**Operazioni**") oggetto di contestazione nella nota ISVAP n. 32-12-000057 del 15 giugno 2012, considerate non solo singolarmente, ma anche nella loro globalità, è stato incaricato di:

a) individuare specificamente i soggetti responsabili delle Operazioni medesime compiute in danno di Fondiaria-Sai e delle società dalla stessa controllate;

b) determinare il danno riconducibile all'operato o alle omissioni dolose o colpose dei predetti soggetti in tutte le sue varie componenti;

c) in esito e in conseguenza degli atti predetti, promuovere o far promuovere ogni iniziativa anche giudiziale necessaria in Fondiaria-Sai e nelle società controllate dalla stessa, idonea, in relazione alle

Operazioni, a salvaguardare e reintegrare il patrimonio di Fondiaria-Sai e delle società controllate;

d) esercitare, per le finalità di cui ai punti precedenti i poteri che spettano a Fondiaria-Sai quale capogruppo e quale socio nelle assemblee delle società controllate.

La presente relazione è stata sottoposta al Consiglio di Amministrazione della Società in data 5 febbraio 2013. Preso atto della relazione, il Consiglio di Amministrazione, su richiesta del Commissario *ad acta*, ha deliberato di convocare l'assemblea della Società.

SOMMARIO

1. L'attività svolta dal Commissario ad acta 4

1.1. L'istruttoria 4

1.2. L'interruzione della prescrizione 4

2. Gli esiti dell'attività svolta dal Commissario *ad acta*: il "sistema" delle Operazioni e i danni subiti dal Gruppo FonSai 5

2.1. Le Operazioni sono state compiute sotto la regia ed a beneficio della Famiglia Ligresti. 5

2.2. Le Operazioni, anziché oculati investimenti di una impresa di assicurazioni, costituivano occasione di business a danno del Gruppo FonSai 7

2.2.1. Atahotels e le correlate operazioni immobiliari 8

2.2.2. Ulteriori Operazioni nel settore immobiliare 10

2.2.3. Compensi corrisposti a componenti della Famiglia Ligresti o a società alla stessa riconducibili. 11

2.2.4. I danni 11

3. Struttura e cronologia delle singole operazioni 12

3.1. Atahotels e le correlate operazioni immobiliari 12

3.1.1. Petriolo (Petriolo Spa & Resort) 12

3.1.2. San Donato (The One Residence) 14

3.1.3. San Pancrazio 15

3.1.4. Pero (Expo Fiera) 17

3.1.5. Varese (Varese Business & Resort) 20

3.1.6. La revisione dei canoni delle strutture esistenti in vista del passaggio di Atahotels dalla Famiglia Ligresti al Gruppo FonSai 21

3.1.7. L'acquisto delle azioni 23

3.2. Ulteriori Operazioni nel Settore Immobiliare 27

3.2.1. Via Lancetti 27

3.2.2. Via Fiorentini 30

3.2.3. Area Garibaldi 35

3.2.4. Via De Castillia 39

3.2.5. Villa Ragionieri 43

3.2.6. Progetto immobiliare in Bruzzano 44

3.2.7. Progetto immobiliare in Pieve Emanuele 47

3.3. Compensi inutilmente corrisposti a componenti della Famiglia Ligresti o a società alla stessa riconducibili 48

3.3.1. Compensi a Salvatore Ligresti 48

3.3.2. Compensi a Jonella Ligresti 51

3.3.3. Le sponsorizzazioni a Laità 51

4. I soggetti destinatari dell'azione sociale di responsabilità in Fondiaria-Sai 53

1. L'attività svolta dal Commissario ad acta

1.1. L'istruttoria

Alla data di nomina del Commissario *ad acta*, Fondiaria-Sai aveva già attivato una *data room* contenente circa 1.700 documenti (relativi a tutte le Operazioni), utilizzata sino a quel momento dagli *advisors* legali e tecnici nominati dalla medesima Società e da Milano Assicurazioni S.p.A. ("**Milano Assicurazioni**") per dare seguito alle contestazioni mosse dall'ISVAP ai sensi dell'art. 229 del D.Lgs. n. 209/2005.

La documentazione contenuta nella *data room*, sebbene imponente, non era ancora completa (essendo i lavori istruttori ancora in corso).

In esito all'esame della documentazione già contenuta in *data room*, sono stati pertanto richiesti gli ulteriori necessari documenti. L'attività di reperimento e raccolta dei documenti, che è ancora in corso, ha consentito di dare avvio alle attività endo-societarie di gruppo necessarie alla promozione delle azioni di responsabilità nei confronti dei soggetti ritenuti responsabili.

La documentazione contenuta nella *data room* non risulta completa neanche all'esito dell'ulteriore attività istruttoria posta in essere dal Commissario *ad acta*, data l'irreperibilità, certificata dagli uffici di Fondiaria-Sai, di molti documenti, il cui mancato esame non ha comunque impedito l'individuazione di profili di grave responsabilità risarcitoria con riguardo alle Operazioni.

Per le finalità istruttorie e valutative, il Commissario *ad acta*, per parte sua esperto in materia aziendale, si è anche avvalso dei seguenti ausiliari:

1) Prof. Avv. Mario Bussoletti (Studio Legale Bussoletti, Nuzzo e Associati di Roma), per l'approfondimento degli aspetti giuridici;
2) CB Richard Ellis (CBRE) per gli accertamenti di natura tecnica, edilizia ed urbanistica e le valutazioni immobiliari;
3) Dott. Ascanio Salvidio, per la valutazione della operazione di acquisto della partecipazione in Atahotels.

1.2. L'interruzione della prescrizione

A far data dal 3 dicembre 2012 il Commissario *ad acta* ha ritenuto per scrupolo di procedere alla notificazione di atto interruttivo della prescrizione nei confronti di soggetti, ad una prima valutazione, considerati i principali artefici delle Operazioni. Il 13 dicembre 2012 il Commissario *ad acta* ha richiesto alle società controllate che già all'epoca era emerso essere state pregiudicate dalle Operazioni di procedere, per quanto di ragione, a notifica del medesimo atto interruttivo della prescrizione.

Ricevuta la notifica dell'atto interruttivo della prescrizione, alcuni dei destinatari dell'atto hanno fatto pervenire al Commissario *ad acta* deduzioni di difesa in replica. All'esito delle valutazioni compiute (e che in appresso si esporranno), il Commissario *ad acta* ha ritenuto che dette repliche non mutino il quadro delle conclusioni in relazione alle Operazioni di seguito esposte.

2. Gli esiti dell'attività svolta dal Commissario *ad acta*: il "sistema" delle Operazioni e i danni subiti dal Gruppo FonSai

2.1. Le Operazioni sono state compiute sotto la regia ed a beneficio della Famiglia Ligresti

Tutte le Operazioni sono state compiute direttamente con componenti della Famiglia Ligresti (Sigg.ri Salvatore e Gioacchino Paolo Ligresti e Sigg.re Jonella e Giulia Maria Ligresti) ovvero con veicoli societari riconducibili alla medesima Famiglia Ligresti ("**Controparti Correlate**"), attraverso l'operato degli uomini di fiducia della famiglia che all'interno del Gruppo FonSai e delle predette Controparti Correlate veicoli societari ricoprivano ruoli chiave (in spregio peraltro ad ogni buona regola di prevenzione dei conflitti di interesse).

Le società costituenti il Gruppo FonSai hanno posto in essere operazioni nell'area immobiliare (ci si riferisce in particolare alle operazioni che hanno preceduto l'acquisto di Atahotels ed alle ulteriori operazioni nel settore immobiliare) solamente con le Controparti Correlate, quantomeno per il periodo che va dal 2003 al 2011 (per quanto è stato possibile accertare con l'ausilio degli uffici di Fondiaria-Sai). In altre parole, la Famiglia Ligresti e le Controparti Correlate hanno rappresentato per almeno 8 anni l'unico interlocutore del Gruppo FonSai nel settore degli investimenti immobiliari.

Inoltre, le offerte provenienti dalle Controparti Correlate non sono mai state comparate con eventuali altre alternative di mercato.

Una ulteriore notazione di carattere generale attiene alla constatazione, confermata dall'istruttoria e dalle valutazioni svolte, del sistematico anomalo squilibrio delle Operazioni, sia nel loro allestimento, sia nella loro esecuzione, a vantaggio delle controparti ed a danno del Gruppo FonSai.

Preme osservare che le notazioni che precedono, già prefigurate dall'ISVAP nei provvedimenti sopra richiamati, sono state di recente ribadite anche da CONSOB (provvedimento 11 dicembre 2012, prot. 12096145), ciò che conforta la bontà delle risultanze istruttorie acquisite dal Commissario *ad acta*.

Almeno con riguardo alle Operazioni, l'attività del Gruppo FonSai è stata etero-diretta dalla Famiglia Ligresti, centro di interessi che le ha singolarmente e complessivamente ispirate e che delle stesse ha beneficiato in danno del Gruppo FonSai. Tale attività di direzione unitaria non è stata peraltro mai formalmente enunciata, come pure sarebbe stato doveroso.

La riconducibilità di Premafin, attraverso **Star Life S.A.**, alla Famiglia Ligresti sin dal 2002 è notoria e attestata sin dal Provvedimento dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato del 17 dicembre 2002, n. 11475. Il controllo di Premafin su Fondiaria-Sai può dirsi pacifico almeno a partire dall'esercizio 2003 (ossia da quando ha esplicato efficacia la fusione SAI-Fondiaria).

Se attraverso Star Life e Premafin la Famiglia Ligresti ha mantenuto salda l'influenza dominante sul Gruppo FonSai, attraverso la sola Star Life ovvero direttamente (e attraverso fiduciarie) la medesima Famiglia ha gestito i veicoli societari che nelle Operazioni hanno rappresentato gli interlocutori sistematici ("**Controparti Correlate**") del Gruppo FonSai, e la cui responsabilità sarà del pari azionata, ossia le società:

1) Sinergia Holding di partecipazioni S.p.A. ("**Sinergia**", oggi fallita), controllata da Star Life tramite società fiduciarie;
2) Immobiliare Costruzioni IM.CO. S.p.A. ("**ImCo**", oggi fallita), controllata da Sinergia;
3) Impresa Costruzioni Edili Industriali I.C.E.IN. S.p.A. ("**Icein**"), controllata da ImCo;

4) Avvenimenti e Sviluppo Alberghiero S.r.l. ("**ASA**"), controllata da ImCo;

5) Mi.Pr.Av. s.r.l. ("**Miprav**"), controllata da Sinergia;

6) Europrogetti S.r.l. ("**Europrogetti**"), controllata da Sinergia;

7) Sepi Servizi e Progettazioni Immobiliari 97 S.r.l. ("**Sepi 97**"), controllata da Europrogetti;

8) Laità S.r.l. ("**Laità**");

9) Altair S.p.A. ("**Altair**").

Oltre a Fondiaria-Sai ed a Milano Assicurazioni S.p.A., le società da queste controllate che hanno sopportato danni a causa delle Operazioni sono:

1) Immobiliare Lombarda S.p.A., già Progestim S.p.A.;

2) SAI Investimenti S.G.R. S.p.A.;

3) Atahotels S.p.A.;

4) Meridiano Secondo S.r.l.;

5) Meridiano Risparmio S.r.l. (poi incorporata da Fondiaria-Sai);

6) Villa Ragionieri S.r.l.;

7) Sai Servizi S.c.a.r.l. (già Uniservizi s.c.ar.l.);

8) Auto Presto e Bene S.r.l.

Sotto il profilo giuridico, in relazione al compimento delle Operazioni, per le ragioni in fatto nel dettaglio ulteriormente illustrate in appresso, pare invocabile in primo luogo la violazione sostanziale (ed in certi casi finanche formale) degli artt. 2391 e 2391-*bis* c.c. e della normativa secondaria, ed in ogni caso la violazione degli obblighi di cui all'art. 2392 c.c. e, a seconda dei casi, 2407 c.c.. La logica a "circuito chiuso" che emerge ponendo mente al complesso delle operazioni consentirà peraltro di invocare la violazione degli artt. 2497 ss. c.c., e prima ancora dei principi generali di corretta gestione societaria e imprenditoriale delle società, nonché, in ogni caso, i concorrenti profili di responsabilità aquiliana *ex* art. 2043 c.c..

2.2. Le Operazioni, anziché oculati investimenti di una impresa di assicurazioni, costituivano occasione di business a danno del Gruppo FonSai

All'esito degli accertamenti effettuati, le Operazioni possono distinguersi in 3 aree:

1) *Atahotels*;
2) *Ulteriori Operazioni nel Settore Immobiliare*;
3) *Compensi corrisposti a componenti della Famiglia Ligresti o a società alla stessa riconducibili.*

2.2.1. Atahotels e le correlate operazioni immobiliari

L'operazione è terminata nel 2009, con l'acquisto di azioni rappresentanti il 100% del capitale sociale di Atahotels. I dirompenti effetti pregiudizievoli della medesima si apprezzano a sufficienza solo ponendo mente *(i)* alle operazioni di acquisto di immobili destinati ad essere concessi in locazione alla stessa Atahotels e valutati sulla base della misura del canone che sarebbe stato infine pagato da Atahotels, nonché *(ii)* alle revisioni al rialzo dei canoni di immobili già concessi in locazione a Atahotels. Operazioni, oltre a causare pregiudizio in sé in certi casi, hanno finito anche con il dare supporto, in termini di simulata convenienza, all'acquisto delle quote della stessa Atahotels, assumendo un rischio, a questo punto anche scopertamente, estraneo al *business* di un'impresa assicurativa.

In particolare, a partire dal dicembre 2002, con la complicità di alcuni amministratori, la Famiglia Ligresti ha fatto acquistare al Gruppo FonSai immobili da adibire ad uso alberghiero. L'operazione è stata concepita in un sistema *captive*, a vantaggio delle sole Controparti Correlate. Il 'venditore' come il 'costruttore' degli immobili era sempre una società della Famiglia Ligresti; alla Famiglia Ligresti era riferibile anche l'albergatore Atahotels. Gli uomini di fiducia della Famiglia si sono alternati nelle cariche direttive e nelle sottoscrizioni degli atti necessari a porre in essere lo spoglio.

Le Operazioni immobiliari (Petriolo Spa & Resort in Petriolo, The One Residence in San Donato, complesso ad uso alberghiero in San Pancrazio Parmense, Expo Fiera in Pero, Varese Business & Resort in Varese) venivano concepite inizialmente come asserita strategia di impiego in investimenti a basso rischio e sicuro rendimento. In queste Operazioni, alla formula dell'appalto, veniva sistematicamente preferita quella dell'acquisto, 4 volte su 5 nei termini dell'acquisto di cosa futura, dunque di complesso ancora da costruire. Le ragioni di tale formula, che avrebbe in ipotesi dovuto

salvaguardare l'interesse del Gruppo FonSai a ridurre i rischi legati all'andamento dei lavori, vennero contraddette dal particolare assetto e dallo svolgimento del rapporto in sede esecutiva, del tutto compiacente a vantaggio della Controparte Correlata (venivano pagati acconti in ragione dell'avanzamento dei lavori, i termini previsti per la consegna venivano di fatto ritenuti non vincolanti, le varianti venivano definite a pié di lista, gli eventi imprevedibili venivano fatti gravare sul compratore della cosa non ancora venuta in esistenza, le penali non venivano mai applicate, le condizioni risolutive poste, ma solo in certi casi, a collegamento negoziale tra vendita del terreno e acquisto di cosa futura, venivamo dimenticate, ecc.).

Già per questa ragione rimaneva privo di giustificazione il valore attribuito ai complessi immobiliari in sede di compravendita, non semplicemente commisurato al costo di costruzione aumentato del normale margine dell'appaltatore, in quanto diretto a remunerare il (solo teorico) rischio assunto dal venditore di cosa futura.

Il prezzo degli immobili veniva inoltre concepito al netto del rischio relativo alla gestione degli alberghi: il valore degli stessi veniva calcolato e giudicato congruo in ragione dei canoni che il futuro albergatore si impegnava in via preliminare a versare. Il profilo di rischio/rendimento della gestione degli alberghi rimaneva in astratto estraneo all'operazione e sterilizzato appunto dall'impegno al pagamento di un canone predeterminato da parte del futuro albergatore estraneo al gruppo FonSai. Sin dal principio mancava però una valutazione della solidità e capacità dell'albergatore di far fronte agli impegni assunti.

Inoltre, i canoni delle future locazioni, tutti rivisti tra il 2008 e il 2009 (fatta eccezione per l'immobile di San Pancrazio, che non è stato mai consegnato), venivano sovrastimati, dando così luogo, per un verso, ad una sensibile sovrastima degli immobili (e per questo profilo l'operazione ha dato luogo ad una seconda voce di danno) e, per altro verso, ad una sottovalutazione dei rischi (specie con l'ampiamente annunciato aggravarsi della crisi già in atto nel 2008) connessi alla gestione alberghiera, con ogni conseguenza sulle valutazioni di opportunità e convenienza della successiva operazione di acquisto di Atahotels. Nello stesso periodo sospetto venivano rivisti al rialzo anche i canoni di locazione relativi a immobili già esistenti.

Ove si fosse trattato di un'operazione da porre in essere secondo normali condizioni di equilibrio, posto che il centro di interessi venditore-albergatore costituiva un'unica controparte (che incassava un certo prezzo a fronte di un certo affermato rendimento dell'immobile), il Gruppo FonSai, per un verso, mai avrebbe dovuto farsi carico del rischio assunto dalla controparte (il rischio del venditore e dell'albergatore), e per altro verso avrebbe dovuto assumere adeguate garanzie, tenuto conto della peculiare struttura data all'operazione. Ad esempio, acquisendo le necessarie fideiussioni bancarie dall'albergatore e/o dal venditore, ovvero almeno mediante un qualche collegamento negoziale tra i due rapporti (l'acquisto e la locazione alberghiera), teso a subordinare in tutto o in parte il versamento del prezzo all'effettivo incasso dei canoni.

Ma le cose andarono diversamente e, quando ormai la crisi economica (da tempo annunciata) che avrebbe colpito in primo luogo le strutture alberghiere era in atto, sotto la regia della Famiglia Ligresti, in stridente contraddizione con il dichiarato razionale delle operazioni immobiliari, Fondiaria-Sai e Milano Assicurazioni venivano costrette all'acquisto delle azioni rappresentanti l'intero capitale sociale dell'albergatore, che di lì a poco avrebbe avuto necessità di coprire perdite per circa 80 milioni di euro, ben più dei 18 milioni di euro di perdite preventivate. Una volta entrato a far parte del Gruppo FonSai, l'albergatore Atahotels ha chiesto e ottenuto la riduzione dei canoni in considerazione della loro insostenibilità. Per l'acquisto di Atahotels Fondiaria-Sai e Milano Assicurazioni hanno versato il prezzo (risultato incongruo) di 25 milioni di Euro.

2.2.2. Ulteriori Operazioni nel settore immobiliare

Le ulteriori Operazioni nel settore immobiliare condotte dal Gruppo FonSai hanno pure comportato ingiustificati costi, errati investimenti, il tutto sempre a solo vantaggio delle Controparti Correlate, e ciò anche quando realizzate secondo processi decisionali interni all'apparenza rispettosi dei principi delle operazioni con parti correlate.

In tre occasioni gli investimenti in questione sono stati concepiti nei termini dell'acquisto di cosa futura (per giunta senza le usuali adeguate garanzie), ma strutturati ed eseguiti come sostanziali appalti. Valgono pertanto al riguardo le medesime osservazioni già svolte con riferimento alle similari

Operazioni immobiliari di cui al precedente paragrafo: le società del gruppo hanno in tal modo sopportato rischi e costi tipici sia del contratto di appalto, sia del contratto di vendita di cosa futura, oltre a pagare prezzi non in linea con i valori di mercato.

In tutte le Operazioni immobiliari il Gruppo FonSai è stato sottomesso alla volontà della Famiglia Ligresti, per il tramite degli amministratori conniventi, pagando più del dovuto e spesso non ottenendo neanche la realizzazione dell'investimento (vedi le Operazioni "Area Garibaldi", "Fiorentini", "De Castillia", "Bruzzano", "Pieve Emanuele").

2.2.3. Compensi corrisposti a componenti della Famiglia Ligresti o a società alla stessa riconducibili.

In via diretta e attraverso la società Laità, alcuni componenti della Famiglia Ligresti hanno poi beneficiato di ingenti emolumenti e compensi di cui è emersa per larga misura l'inutilità, oltre che la sproporzione. Si tratta dei compensi versati alla Sig.ra Jonella Ligresti per la carica di presidente di Fondiaria-Sai, di compensi corrisposti al Sig. Salvatore Ligresti per consulenze nel settore immobiliare, settore nel quale il Gruppo FonSai trovava però come sistematica ed unica controparte la Famiglia Ligresti, e di corrispettivi, a titolo di sponsorizzazioni risultate inconsistenti e, in parte, duplicate, versati alla società Laità.

2.2.4. I danni

Nel complesso le Operazioni legate all'acquisto di Atahotels hanno causato danni sia nella fase di acquisto di immobili dal prezzo adulterato, perché agganciato a canoni incongrui e/o aggravato da varianti rimborsate a pié di lista, sia nella fase di acquisto delle quote di una società (Atahotels), di cui venivano sovrastimate le reali capacità reddituali, come in dettaglio si chiarirà in appresso.

Discorso in parte analogo vale per le ulteriori Operazioni immobiliari, contraddistinte da un allestimento iniziale della articolazione giuridica rischiosa (che ha causato danno in tutte le occasioni in cui non v'è stato il completamento delle opere), e da una esecuzione compiacente che ha

persino contraddetto detto allestimento (determinando la sopportazione di costi e rischi ingiustificati).

La sproporzione e l'assenza di obiettiva utilità dei compensi stabiliti, a vario titolo, in favore di Laità e dei componenti la famiglia Ligresti costituiscono ulteriori fra le principali voci di danno.

L'importo complessivo dei danni causati è ingentissimo, dell'ordine di centinaia di milioni di euro.

3. Struttura e cronologia delle singole operazioni

3.1. Atahotels e le correlate operazioni immobiliari

3.1.1. Petriolo (Petriolo Spa & Resort)

Le operazioni prendevano avvio nel 2002 con la vendita da Icein a Progestim, con la formula dell'acquisto di cosa futura, di un immobile solo parzialmente esistente e per il resto da costruire in Civitella Paganico (Loc. Bagni di Petriolo). Il contratto veniva stipulato il 20 dicembre 2002 tra Luciano Betti, amministratore unico di Icein, e Filippo Milone, presidente del consiglio di amministrazione di Progestim (di cui faceva parte anche Antonio Talarico).

Era a quella data già intervenuto fra le medesime parti un contratto preliminare di compravendita, e tra Progestim e Atahotels, in data 31 luglio 2002, un contratto preliminare di locazione. In tale ultimo contratto, Antonio Talarico (consigliere Progestim) interveniva in qualità di presidente Atahotels, mentre per Progestim interveniva Filippo Milone. Il prezzo dell'immobile, convenuto in Euro 24.275.000,00, veniva determinato sulla base della misura del canone che Atahotel si era impegnata a pagare.

Nel preliminare di compravendita, il termine per la consegna dell'immobile era stato determinato al 30 settembre 2004. Il termine non venne rispettato dal venditore e al Gruppo FonSai fu fatta tenere una condotta del tutto compiacente verso la Controparte Correlata: il termine di consegna venne ampiamente prorogato; il prezzo delle varianti venne stabilito a cose fatte.

Il contratto con cui Icein (in persona dell'amministratore delegato Andrea Gardelli) e Immobiliare Lombarda (già Progestim, in persona dell'amministratore delegato Antonio Talarico) procedevano a modificare il

contratto di vendita di cosa parzialmente futura, prendendo atto delle varianti già eseguite, veniva stipulato solo il 21 maggio 2008. Il 30 aprile 2008 veniva stipulato il contratto definitivo di locazione tra Immobiliare Lombarda e Atahotels, a firma rispettivamente di Antonio Talarico, amministratore delegato di Immobiliare Lombarda, e Silvano Malvezzi, presidente del consiglio di gestione di Atahotels. La congruità dell'importo delle varianti venne stabilita sulla base di una perizia di Scenari Immobiliari S.r.l. ("**Scenari Immobiliari**") del mese di marzo 2008. Nel contratto di locazione definitivo si stabiliva che il conduttore avrebbe dovuto corrispondere a partire dal 1 marzo 2008 un canone annuo pari al 15% dell'ammontare dei ricavi, con un minimo garantito di Euro 2.242.500,00; tuttavia, per i primi 4 anni il conduttore avrebbe goduto di una riduzione del canone che lo rendeva ben inferiore a quello assunto dal perito. La perizia di Scenari Immobiliari, fra l'altro, non teneva conto di tale scalettatura, assumendo come sostenibile sin dal primo anno un canone di Euro 2.129.617,00. Al contrario, una struttura siffatta avrebbe richiesto un naturale periodo di start-up di almeno sei anni. Sotto questo profilo, anche i 4 anni stabiliti nel contratto del 30 aprile 2008 risultano incongrui. Più in generale, sia i canoni stimati da Scenari Immobiliari, sia quelli convenuti fra le parti, erano del tutto insostenibili, in quanto sopravvalutavano le capacità reddituali della struttura.

L'incongrua misura dei canoni di locazione e il conseguente sovrastimato prezzo dell'immobile non emergevano in termini problematici neanche quando il 28 maggio 2009 – si noti, il giorno prima della stipula del contratto di acquisto del 100% delle azioni di Atahotels – Immobiliare Lombarda cedeva a Sai Investimenti – Società di gestione del risparmio S.p.A. ("**Sai Investimenti**") il complesso immobiliare in Petriolo, nonché i rapporti con Atahotels. In quella sede venivano confermati tutti i valori iniziali dell'operazione, tant'è che il prezzo di vendita veniva stabilito in 40 milioni di Euro. Alla vendita procedeva Antonio Talarico, amministratore delegato di Immobiliare Lombarda. E ciò sulla base di perizie redatte rispettivamente il 4 maggio 2009 dal Dott. Ing. Andrea Montagna e il 7 maggio 2009 da Scenari Immobiliari.

Tuttavia, non appena l'operazione di acquisto del 100% delle azioni di Atahotels venne perfezionata, Atahotels chiedeva a Sai Investimenti la riduzione del canone di locazione, in ragione della sua insostenibilità.

3.1.2. San Donato (The One Residence)

L'operazione prendeva avvio nel 2005. In particolare, Meridiano Secondo vendeva a Icein per un prezzo di 4,6 milioni di euro un terreno edificabile (acquistato nel 2004) sito nel Comune di San Donato e, contestualmente, Progestim per un prezzo di 18 milioni di euro si rendeva acquirente da Icein di cosa futura costituita da complesso alberghiero. Il complesso alberghiero era destinato ad essere locato ad Atahotels.

Per le finalità dell'operazione, Fondiaria-Sai aveva acquisito il 23 novembre 2004 da Scenari Immobiliari perizia che aveva considerato congruo l'invero sovrastimato valore del futuro complesso immobiliare.

Il 4 maggio 2005 interveniva la cessione del terreno da Meridiano Secondo a Icein, per atto a firma rispettivamente di Alberto Ramella (amministratore unico di Meridiano Secondo) e Luciano Betti (amministratore unico di Icein). In pari data, Icein vendeva a Progestim il futuro complesso immobiliare ad uso alberghiero, al prezzo di 18 milioni di Euro (di cui 5,4 milioni di euro anticipati a titolo di acconto), per atto a firma rispettivamente di Luciano Betti e Filippo Milone (presidente di Progestim). Nella stessa giornata, Progestim e Atahotels stipulavano contratto preliminare di locazione della futura struttura immobiliare, a mezzo rispettivamente di Filippo Milone e Antonio Talarico (presidente Atahotels).

Secondo quanto anche riferito il 27 aprile 2005 al consiglio di amministrazione di Fondiaria-SAI dal consigliere Talarico, il costo dell'operazione per il Gruppo FonSai era stato determinato secondo il metodo di valorizzazione dei futuri flussi di cassa in ipotesi generati dall'investimento; le valutazioni interessate assumevano che il complesso immobiliare venisse consegnato entro il 31.12.2006 e che il contratto di cessione del terreno sarebbe stato (come in effetti è stato) risolutivamente condizionato alla consegna del complesso immobiliare finito entro il termine.

Ancora una volta si è registrata una esecuzione compiacente a danno del gruppo FonSai ed a vantaggio delle Controparti Correlate.

Approssimandosi il termine del 31 dicembre 2006, Immobiliare Lombarda, con lettera dell'11 settembre 2006, a firma Alberto Ramella, indirizzata a Icein e per conoscenza ad Atahotels, in ragione di non meglio precisate

varianti, dava atto di uno slittamento del termine del 31 dicembre 2006 «*a data da definirsi*».

Solo tre anni dopo (il 20 maggio 2009) a cose fatte (ed a ridosso dell'acquisto delle azioni rappresentanti il 100% del capitale sociale di Atahotels), veniva stipulato tra Icein (in persona dell'amministratore delegato Andrea Gardelli) e Immobiliare Lombarda (con Antonio Talarico quale amministratore delegato) un «Atto ricognitivo», nel quale si dava conto dell'incremento (in misura pari a 10,3 milioni di euro) del prezzo originariamente pattuito e si escludeva l'applicazione di penali a carico di Icein.

Nonostante fosse trascorso il termine del 31 dicembre 2006 e il prezzo fosse aumentato del 60%, non veniva verificata nell'occasione la permanenza delle condizioni di redditività dell'investimento.

Il 20 maggio 2009 interveniva quindi tra Immobiliare Lombarda e Ital H&R S.r.l. (società controllata da Atahotels, resasi cessionaria del contratto preliminare di locazione) contratto di locazione (poi nuovamente confluito in Atahotels a seguito di cessione di ramo d'azienda dalla controllata alla controllante con atto del 18 dicembre 2009), nel quale le parti prendevano atto della nuova consistenza del complesso e dunque procedevano ad una ridefinizione del canone, stabilito nella misura del 16% dei ricavi annui del conduttore, con un minimo garantito "a regime" a partire dal quinto anno di Euro 1.698.000,00, con consueta scalettatta riduzione della misura del canone per gli anni precedenti. La misura del canone veniva considerata sostenibile anche in ragione di giudizio di congruità espresso da Scenari Immobiliari con perizia del 20 aprile 2009.

Anche in questo caso il canone di locazione stimato come congruo dal perito si dimostrava non concretamente sostenibile, poiché calcolato sovrastimando la potenziale redditività della struttura. Di conseguenza, una volta perfezionato l'acquisto del 100% delle quote del conduttore Atahotels in capo al gruppo FonSai, Atahotels stessa richiedeva la riduzione del relativo canone con lettera del 28 luglio 2010.

3.1.3. San Pancrazio

In data 31 maggio 2004 Imco acquisiva una perizia da Scenari Immobiliari relativa all'immobile che Imco avrebbe venduto a Progestim; la stima veniva effettuata ipotizzando il completamento e la messa a reddito della struttura entro il 31 dicembre 2006 e capitalizzando i redditi attesi; il perito stimava il valore del complesso immobiliare in un *range* compreso tra i 23.484.296 e i 28.160.000 Euro.

Il 4 aprile 2005, su incarico di Immobiliare Lombarda e FonSai, KPMG Corporate Finance elaborava apposita *fairness opinion*, nella quale considerava congrui i valori economici dell'operazione già indicati da Fondiaria-Sai sulla base della perizia di Scenari Immobiliari; a tal fine, anche in questo caso, l'advisor assumeva una messa a reddito della struttura entro la fine dell'anno 2006.

Il 4 maggio 2005, Imco (venditore), in persona dell'amministratore unico Andrea Gardelli, e Progestim (oggi Immobiliare Lombarda, acquirente), in persona del presidente del consiglio di amministrazione, Filippo Milone, sottoscrivevano il contratto di compravendita di cosa futura; in base al contratto, la cessione del realizzando complesso immobiliare e dell'area sottostante avveniva al prezzo di Euro 28.160.000,00, prezzo che il contratto definiva fisso ed invariabile. In linea con gli assunti economici dell'operazione, il contratto prevedeva inoltre che la consegna dei fabbricati ultimati dovesse avvenire entro il 31 dicembre 2006.

Sempre il 4 maggio 2005 Progestim, nella persona del presidente del consiglio di amministrazione Filippo Milone e Atahotels, in persona del presidente del consiglio di amministrazione Antonio Talarico, addivenivano alla stipula di preliminare di locazione.

Nei fatti, grazie alla determinazione di un canone insostenibile ed alla mancata presa in considerazione al momento di determinare e valutare il prezzo di acquisto dell'immobile del fatto che il canone per i primi 4 anni era stato in concreto convenuto in misura di molto ridotta, per consentire il fisiologico start-up alla struttura alberghiera, il prezzo di acquisto dell'immobile veniva notevolmente sovrastimato.

Peraltro, nonostante l'intervenuta stipula nel maggio del 2005, ed il versamento di un significativo acconto (di Euro 8.450.000, oltre IVA) già al momento della stipula, i lavori (destinati a finire entro il dicembre 2006) non hanno trovato compimento. L'opera non è stata terminata e, a causa della rischiosa struttura giuridica prescelta per l'operazione, essa è rimasta

allo stato in proprietà del venditore Imco, oggi fallito, a dispetto dell'esborso da parte di Immobiliare Lombarda del complessivo importo di Euro 23.230.000.

In aggiunta al danno da improvvida articolazione giuridica del contratto, sono stati stravolti gli obiettivi e gli assunti dell'operazione, sia quanto al temine di finalizzazione (preso a base dei valori economici assunti con il varo dell'operazione medesima), sia quanto all'oggetto della cosa futura, che veniva via via modificata da una serie imprecisata di varianti concordate per lo più per le vie brevi.

Ciò malgrado, al momento di procedere alla valutazione delle azioni di Atahotels, in sede di acquisto delle medesime da parte del Gruppo FonSai, si tenne addirittura conto dei redditi attesi da tale mai terminato complesso immobiliare.

3.1.4. Pero (Expo Fiera)

In data 2 agosto 2005 veniva stipulato contratto preliminare di vendita di cosa futura tra Imco e Sai Investimenti, quest'ultima in qualità di gestore del Tikal R.E. Fund; il contratto aveva ad oggetto un futuro complesso immobiliare da realizzare in Pero, denominato "Expo Fiera".

La stipula del contratto preliminare di vendita di cosa futura era stata preceduta da apposita perizia di stima e redditività del futuro complesso immobiliare datata 22 giugno 2005 redatta sempre da Scenari Immobiliari. Il valore veniva di nuovo stabilito sulla base dei redditi attesi della struttura e ipotizzando, in particolare, una messa a reddito della stessa entro il 31 dicembre 2007.

Il 29 settembre 2005, Imco, in persona dell'amministratore delegato Andrea Gardelli, e Sai Investimenti - in qualità di gestore del Fondo Tikal - in persona dell'amministratore delegato Stefano Carlino, stipulavano contratto definitivo di vendita di cosa futura. Il prezzo veniva convenuto in 87 milioni di euro, una parte sostanziosa dei quali (21,5 milioni di euro) veniva versata dall'acquirente già al momento della stipula del contratto definitivo di vendita. Il prezzo, in linea con gli assunti della perizia di Scenari Immobiliari, veniva definito in funzione del completamento e della messa a reddito della struttura entro il 31 dicembre 2007. A tal fine, la proprietà

garantiva all'acquirente la futura e progressivamente crescente redditività della struttura, sino al 6% almeno del prezzo di vendita del bene. Imco poteva rilasciare (in astratto) siffatta garanzia tenuto conto della riconducibilità di Atahotels al suo medesimo centro di interessi. Sicché al contratto definitivo di compravendita veniva allegato contratto preliminare di locazione privo di data del futuro complesso alberghiero stipulato tra la parte acquirente, in persona dell'amministratore delegato Stefano Carlino, e Atahotels, in persona del Presidente Antonio Talarico. Il contratto di locazione era però risolutivamente condizionato alla mancata consegna del complesso immobiliare da parte di Imco nei termini previsti dall'art. 4 del contratto preliminare di compravendita di cosa futura, ossia il 31 dicembre 2007; e prevedeva un canone annuo pari al 16% dei ricavi, comunque non inferiore al 6% del prezzo di compravendita della cosa futura, salvo la scalettatura d'avvio per i primi quattro anni.

Tanta era la sproporzione dell'esborso richiesto a SAI Investimenti per l'acquisto del bene futuro, che Antonio Talarico, nella veste di presidente di Atahotels, otteneva da Imco (in persona del presidente Salvatore Rubino) un impegno di compartecipazione al pagamento dei canoni per i primi 5 anni. Veniva così stipulata il 20 ottobre 2005 una singolare scrittura "a latere".

Anche in questa operazione, le parti per le vie brevi davano luogo a varianti all'opera. Una volta ampiamente scaduto il termine originariamente pattuito per la consegna, si procedeva a condividere le varianti e le relative nuove condizioni economiche.

Indi, con perizia del 17 marzo 2008, Scenari Immobiliari stimava il "nuovo" immobile in 139 milioni di euro, e tre giorni dopo attestava la congruità del prezzo di acquisto offerto da SAI Investimenti a Imco per 135 milioni di euro. In entrambi i casi la valutazione dava espressamente per presupposta la pattuizione di un canone di locazione annuo di almeno 8 milioni di euro a partire dal 2009; tale importo corrispondeva peraltro al canone giudicato di mercato dal perito. Si trattava tuttavia di canone che sovrastimava la capacità reddituale del complesso.

Il 16 luglio 2008:

a) Andrea Gardelli per Imco e Stefano Carlino per Sai Investimenti stipulavano scrittura privata modificativa della vendita di cosa futura, dandosi fra l'altro atto che, nonostante fosse trascorso il termine del 31 dicembre 2007, non v'erano i presupposti per

l'applicazione delle penali da ritardo previste dall'art. 4.5 del contratto di compravendita; per effetto della scrittura il termine di consegna veniva spostato al 31 dicembre 2008 e il prezzo saliva da 87 a 134 milioni di euro;

b) Danilo Achille Bassi quale consigliere di Atahotels e Stefano Carlino per Sai investimenti stipulavano scrittura privata modificativa del contratto preliminare di locazione, con ridefinizione del canone (e della scalettatura dei primi 4 anni), per adeguarlo alla nuova consistenza (veniva confermato comunque che il canone a regime avrebbe raggiunto il minimo garantito del 6% del prezzo di acquisto del complesso, quindi circa 8 milioni di euro);

c) Silvano Malvezzi quale presidente di Atahotels e Salvatore Rubino quale presidente di Imco procedevano ad aggiornare la scrittura *a latere*, stabilendo che Imco avrebbe dovuto farsi carico in favore di Atahotels dell'evidentemente insostenibile canone di locazione, aumentando e la durata del contributo (passata da 5 a 6 anni) e la sua misura.

Il 5 novembre 2008, in prossimità delle deliberazioni di acquisto di Atahotels da parte del Gruppo FonSai, Immobiliare Lombarda S.p.A. (in persona del vicedirettore generale Carlo Nocentini), quale mandataria con rappresentanza di Sai Investimenti e Atahotels (in persona del presidente del consiglio di gestione Silvano Malvezzi), stipulavano infine contratto unico avente ad oggetto la cessione in comodato e la successiva locazione del complesso Expo Fiera. Per effetto di tale contratto il tempo dell'incasso del canone veniva posticipato al 1 maggio 2009 (data di decorrenza della locazione).

Immediatamente dopo la stipula del contratto definitivo di locazione, il 10 novembre 2008 Atahotels trasmetteva a Imco lettera contenente proposta di accordo transattivo, volta ad ottenere la risoluzione della scrittura *a latere* del 20 ottobre 2005, come modificata il 16 luglio 2008 (la lettera aveva altresì ad oggetto la risoluzione di ulteriore scrittura *a latere* del 17 settembre 2008, di contenuto analogo, relativa alla struttura Varese, sulla quale v. *infra*). La proposta prevedeva in particolare che Imco avrebbe riconosciuto ad Atahotels, a titolo di corrispettivo, transazione e stralcio di ogni diritto di quest'ultima per la risoluzione delle due scritture a latere (che avrebbero comportato un esborso complessivo di Euro € 15.513.000,00),

l'importo di 12 milioni di euro (attualizzato in misura incongrua, di nuovo a vantaggio di Imco). La proposta veniva accettata da Imco con missiva del 17 dicembre 2008. Nello stesso giorno il consiglio di amministrazione di Fondiaria-Sai deliberava l'acquisto del 51% di Atahotels.

Immediatamente dopo il perfezionamento dell'acquisto delle azioni di Atahotels, il 26 luglio 2010, Atahotels chiedeva e successivamente otteneva da Sai Investimenti la riduzione dei canoni di locazione della struttura per gli anni 2010 e 2011.

3.1.5. Varese (Varese Business & Resort)

Il 17 settembre 2008 Imco, in persona del presidente del consiglio di amministrazione, Rubino Salvatore, e Atahotels, in persona del presidente del consiglio di gestione, Silvano Malvezzi, sottoscrivevano contratto di locazione avente ad oggetto immobile ad uso alberghiero, sito in Varese, in Via Albani. A quella data l'immobile era in fase di ultimazione. Le parti convenivano un canone di locazione pari a 3.400.000 euro, ridotto per i primi tre anni, con decorrenza dal 1 gennaio 2009.

Il 24 settembre 2008, Imco, in persona dell'amministratore delegato Andrea Gardelli, e Meridiano Risparmio S.r.l., in persona dell'amministratore unico Carlo Nocentini, sottoscrivevano contratto di compravendita della struttura ricettiva. Il prezzo di acquisto era pari a 62 milioni di euro (20 dei quali versati all'atto della sottoscrizione del contratto). Per effetto della cessione dell'immobile, il compratore subentrava altresì nel rapporto locativo in essere con Atahotels. Del contratto di locazione, e della così postulata capacità reddituale dell'immobile, si teneva ovviamente conto ai fini della determinazione del prezzo.

Risulta ovviamente che il Rubino (Imco) e il Malvezzi (Atahotels), già il 17 settembre 2008, ben sapevano che il contratto di locazione stipulato in pari data era destinato al gruppo FonSai, e che quindi i canoni di locazione erano stati determinati in funzione della imminente compravendita dell'immobile. E difatti, con scrittura *a latere* del 17 settembre 2008, dandosi atto che i canoni "venduti" al gruppo FonSai avrebbero avuto incidenza negativa sul piano dei ricavi di Atahotels, convenivano che ImCo avrebbe concorso al pagamento degli stessi per quote significative.

La stipula del contratto di locazione era stata preceduta da apposita perizia di stima del 30 luglio 2008 (integrata in data 31 luglio 2008), elaborata ancora una volta da Scenari Immobiliari su incarico di FonSai. Il perito, assumendo un canone di locazione pari a quello poi convenuto nel contratto di locazione stipulato tra Imco e Atahotels (3.400.000 di euro), e giudicando il medesimo di mercato, aveva stimato l'immobile per 62 milioni di euro. Si trattava tuttavia di valutazione che sovrastimava le capacità reddituali della struttura .

Poco dopo la stipula del contratto di locazione del 17 settembre 2008, in data 10 novembre 2008, Imco trasmetteva ad Atahotels lettera contenente proposta di accordo transattivo avente ad oggetto la risoluzione della scrittura privata del 17 settembre 2008, con la quale Imco stessa si era impegnata a versare al conduttore una quota dei canoni di locazione della struttura (come già visto, la lettera aveva ad oggetto altresì la risoluzione della scrittura privata del 20 ottobre 2005, di contenuto analogo, riguardante la struttura Expo Fiera, v. *supra*). La proposta veniva accettata dal conduttore con missiva del 17 dicembre 2008.

Anche per la struttura in Varese, il 28 luglio 2010, Atahotels richiedeva a FonSai la riduzione dei canoni di locazione per gli anni 2010 e 2011.

3.1.6. La revisione dei canoni delle strutture esistenti in vista del passaggio di Atahotels dalla Famiglia Ligresti al Gruppo FonSai

La revisione ha interessato tre strutture: The Big (Milano, Via de Cristoforis), Grande Albergo Capo Taormina (Taormina), Linea Uno (Monza).

3.1.6.1. La struttura The Big era concessa in locazione ad Atahotels sin dal 1990. Il 5 maggio 2008 SAI Investimenti S.p.A., in qualità di SGR del Fondo Tikal, e Atahotels sottoscrivevano nuovo contratto di locazione. Il contratto prevedeva un canone pari a 1.250.000 euro, al quale si aggiungeva un importo pari all'8% del costo complessivo sostenuto dalla proprietà per l'esecuzione di nuove opere o la sostituzione di impianti, atti a migliorare lo standard del complesso immobiliare locato. Con perizia dell'11 aprile 2008 Scenari Immobiliari aveva ritenuto congruo l'ammontare del canone di

locazione sopra citato. Nell'occasione il perito, stimando che la struttura ricettiva potesse generare un fatturato compreso in un *range* di euro 6.000.000 - 6.500.000, aveva ritenuto sostenibile un canone compreso tra 1,2 e 1,4 milioni di euro. Si trattava tuttavia di fatturato sovrastimato, che non rispecchiava in alcun modo le reali capacità reddituali della struttura. Nei sei anni precedenti, infatti, i ricavi avevano oscillato tra i 2,4 e i 3,5 milioni di euro. Dopo la cessione al gruppo FonSai di Atahotels, le parti addivenivano ad una riduzione dei canoni relativamente agli anni 2010 e 2011.

3.1.6.2. Il 22 maggio 1998 Capotaormina S.p.A. (poi fusa in Progestim, successivamente incorporata in Immobiliare Lombarda) e Atahotels stipulavano contratto di locazione avente ad oggetto la struttura alberghiera, sita in Taormina, denominata "Capotaormina". Alla scadenza del 22 maggio 2007, il contratto veniva tacitamente rinnovato, sicché il rapporto contrattuale avrebbe dovuto proseguire sino al 23 maggio 2016 alle condizioni già pattuite. Senonché, il 27 maggio 2009, nell'imminenza della stipula del contratto di vendita di Atahotels, le parti, rappresentate per l'occasione da Carlo Nocentini (vicedirettore generale di Immobiliare Lombarda) e Silvano Malvezzi (presidente del consiglio di gestione di Atahotels) stipulavano un nuovo contratto di locazione, con decorrenza dal 1 giugno 2009 e scadenza il 31 maggio 2018. Le parti convenivano quindi un canone pari al 16% dell'ammontare del fatturato dell'albergo, con un minimo garantito pari a 2 milioni di euro, ridotto per i primi due anni. Al canone minimo si aggiungeva inoltre una quota integrativa annua pari al 5% del valore a consuntivo degli interventi migliorativi effettuati nel corso del rapporto locatizio. Per questa via, il canone vigente veniva di molto aumentato. Il giorno successivo alla stipula del contratto di locazione, per mano di Antonio Talarico, questa volta in qualità di amministratore delegato di Immobiliare Lombarda, il complesso immobiliare insieme al rapporto locatizio veniva venduto a Sai Investimenti, quale gestore di Athens R.E. Fund, al prezzo di 40 milioni di euro.

3.1.6.3. La struttura Linea Uno, sita in Milano, viale Monza, veniva concessa in locazione al gruppo Atahotels sin dal 27 dicembre 1995. Un nuovo contratto veniva stipulato il 3 marzo 2008 ed aveva durata novennale a decorrere dal 1 gennaio 2008: per Fondiaria-Sai stipulava come procuratrice Immobiliare Lombarda, per Atahotels il presidente del consiglio di gestione Silvano Malvezzi. Il canone convenuto era pari a

520.000 euro; per i primi quattro anni, tuttavia, il canone era ridotto secondo una convenuta scalettatura. Dell'operazione il consiglio di amministrazione di Fondiaria-Sai veniva informato a cose fatte in occasione della riunione del 13 maggio 2008. Il canone di locazione previsto dal nuovo contratto era stato ritenuto congruo da Scenari Immobiliari con perizia del 20 dicembre 2007, elaborata su incarico di Immobiliare Lombarda. La stima veniva effettuata tenendo conto di un fatturato potenziale della struttura, che il perito ipotizzava collocabile in un *range* compreso tra 2,8 e 3,1 milioni di euro, in contrasto con i risultati storici della struttura. Il perito, peraltro, non teneva conto della scalettatura iniziale prevista nel contratto di locazione.

Anche per tale struttura gli amministratori di Atahotels (espressione sempre della Famiglia Ligresti anche quando le quote della società furono cedute al gruppo FonSai), formulavano alla proprietà, in data 7 febbraio 2011, richiesta di riduzione dei canoni di locazione per gli anni 2010 e 2011. Il 4 aprile 2011 Atahotels e Fondiaria-Sai stipulavano infine contratto modificativo del contratto di locazione del 3 marzo 2008 e di due scritture integrative successive, concordando un canone pari a 390 mila euro per il 2010 e il 2011.

Le capacità reddituali dell'immobile erano state sopravvalutate.

3.1.7. L'acquisto delle azioni

L'operazione, avviata nel 2008, è infine consistita nell'acquisto da parte di Fondiaria-SAI S.p.A. della partecipazione di controllo totalitario, diretto (51%) e indiretto (49% tramite Milano Assicurazioni), in Atahotels da Sinergia Holding S.p.A. per il 97,92% e da Raggruppamento Finanziario S.p.A. per il 2,08%.

Nel contratto preliminare del 29 dicembre 2008, per Fondiaria-SAI e Milano Assicurazioni sottoscritto da Fausto Marchionni e per Sinergia da Salvatore Rubino, il prezzo di acquisto veniva stabilito in 30 milioni di Euro, con *earn out* di 13 milioni di euro.

A seguito di censure mosse dall'Autorità di Vigilanza, che segnalava la presenza di perdite consistenti nel triennio 2006-2008 e di ulteriori perdite previste per il 2009-2013 per circa 30,6 milioni, il prezzo veniva ridotto a euro 25 milioni, con l'eliminazione dell'*earn out*.

L'obiettivo dell'operazione, per come all'epoca dichiarato, era realizzare una "integrazione verticale" del comparto turistico. In buona sostanza, Fondiaria-Sai e Milano Assicurazioni, già proprietarie degli immobili e in attesa di percepire i canoni di locazione da Atahotels nella misura di recente rivista al rialzo, venivano ad assumere con l'operazione il rischio e l'utile (dato l'avanzare della crisi) solo sperato riveniente dall'attività alberghiera.

Il 20 maggio 2009, il Marchionni e il Rubino sottoscrivevano, nelle rispettive sopra citate qualità, contratto modificativo della compravendita preliminare delle azioni di Atahotels, adeguandone il contenuto in base alle nuove condizioni annunciate a ISVAP.

Il contratto definitivo di compravendita di Atahotels veniva invece sottoscritto dagli stessi soggetti il 29 maggio 2009; il contratto definitivo confermava le pattuizioni contenute nel contratto preliminare, per come successivamente modificato, e specificava che il prezzo di acquisto convenuto sarebbe stato a carico di Fondiaria-SAI per 12.750.000 di euro e a carico di Milano Assicurazioni per 12.250.000 euro.

Che l'acquisto di Atahotels costituisse operazione totalmente priva di profili di convenienza per il Gruppo FonSai fu ben presto confermato. Immediatamente dopo l'operazione, infatti, i nuovi soci vennero chiamati a ripetuti interventi di sostegno economico della controllata, che palesarono come, conclusa l'operazione d'acquisto della società, il Gruppo FonSai avesse "internalizzato" nient'altro che una scatola piena di debiti prospettici, la gran parte dei quali verso lo stesso Gruppo FonSai.

Del resto, in sede di acquisto della partecipazione, gli acquirenti avevano acriticamente recepito il *business plan* predisposto dal management di Atahotels.

Si rammenta che, già nel periodo delle contrattazioni, e precisamente il 17 settembre 2008, il consiglio di gestione di Atahotels aveva deliberato un aumento di capitale sociale da 20 a 28 milioni di euro; con detta deliberazione si era data parziale attuazione alla delibera dell'assemblea degli azionisti di Atahotels del 29 giugno 2007 (che aveva dato mandato all'organo amministrativo di aumentare il capitale sociale, in una o più volte, da 20 a 40 milioni di euro entro il 30 giugno 2012; l'aumento di capitale da 20 a 28 milioni veniva eseguito dai soci il 31 ottobre 2008).

Lo stesso giorno in cui Fondiaria-Sai e Milano Assicurazioni deliberavano l'acquisto di Atahotels (17 dicembre 2008), il consiglio di gestione di

quest'ultima deliberava la seconda *tranche* di aumento di capitale da 28 a 40 milioni di euro, da eseguirsi entro il 15 ottobre 2009; l'aumento di capitale era motivato dalla necessità di dare attuazione agli investimenti previsti per il 2009 dal piano industriale; entro la chiusura dell'esercizio 2009, infatti, la società avrebbe iniziato a gestire i nuovi alberghi di Roma e Parma (quest'ultimo, come noto, alla fine non realizzato: v. operazione San Pancrazio Parmense) e avrebbe dovuto sostenere i conseguenti oneri per l'acquisto di arredi e attrezzature. Tale seconda tranche dell'aumento di capitale non venne tuttavia sottoscritta.

L'esercizio 2008 di Atahotels si chiudeva infine con una perdita di 5,63 milioni di euro, raddoppiata rispetto all'esercizio esercizio precedente. I risultati della società, piuttosto che migliorare, peggioravano bruscamente nel 2009: nonostante gli interventi di capitalizzazione eseguiti l'anno prima, infatti, le perdite registrate dalla controllata già solo al 31 giugno 2009 (pari a 23.493.149,18 euro), rendevano indispensabile un nuovo repentino intervento.

L'assemblea degli azionisti di Atahotels che si riuniva il 28 ottobre 2009 deliberava l'integrale ripianamento delle perdite e l'aumento di capitale sino euro 17.340.000,00; l'aumento veniva sottoscritto da entrambi i soci.

A causa dei pessimi risultati di esercizio ottenuti nel 2009 e delle perdite maturate anche nel mese di gennaio del nuovo anno, il capitale di Atahotels si riduceva nuovamente per oltre un terzo, imponendo alle controllanti un nuovo intervento di sostegno alla controllata. A tal fine, il 16 febbraio 2010 Fondiaria-Sai deliberava di procedere ad un immediato versamento di euro 5.100.000,00 in conto parziale copertura della perdita dell'esercizio 2009, esprimendo altresì parere favorevole a che Milano Assicurazioni facesse altrettanto per la quota di rispettiva competenza (pari a 4.900.000,00 euro), sino a garantire alla controllata un apporto complessivo di 10 milioni di euro.

Con lettere del 18 marzo 2010 Fondiaria-Sai e Milano Assicurazioni decidevano di assumere formale impegno ad assicurare alla controllata tutti gli interventi di rafforzamento patrimoniale «*costituiti da aumenti di capitale e/o versamenti in conto capitale e/o copertura perdite*», «*a richiesta*» del consiglio di amministrazione della stessa Atahotels, purché «*formulata sulla base di situazioni patrimoniali anche intermedie*».

Sulla scorta degli impegni assunti, il 22 giugno 2010 il consiglio di amministrazione di Fondiaria-Sai deliberava, a richiesta della controllata, un versamento in conto capitale di complessivi 10 milioni di euro da effettuarsi entro il successivo 30 giugno; il versamento era destinato a coprire le perdite stimate, a tale data, in 18 milioni di euro, con riduzione dell'attivo netto a 2 milioni di euro. Il consiglio di amministrazione di Milano Assicurazioni adottava nella stessa giornata deliberazione analoga.

In chiusura di esercizio Atahotels chiedeva ai soci un ulteriore versamento in conto capitale da 10 milioni di euro, destinato a fronteggiare perdite complessive di esercizio stimate intorno ai 30 milioni di euro.

Le criticità gestionali e le pesanti perdite maturate dalla controllata nel corso dell'esercizio 2010 le imponevano inoltre la revisione del piano industriale approvato soltanto nel marzo di quell'anno, ma rivelatosi insostenibile; veniva pertanto approvato un nuovo piano industriale, per il triennio 2011-2013.

Su questa base, i soci Fondiaria-SAI e Milano Assicurazioni accordavano il richiesto ulteriore versamento in conto capitale.

Il 22 marzo 2011 il consiglio di amministrazione di Atahotels approvava poi il progetto di bilancio d'esercizio 2010; il progetto di bilancio evidenziava una perdita complessiva di ben 52.122.089,00 euro, quasi raddoppiata rispetto a quella registrata nell'esercizio 2009 e ben superiore a quella stimata soltanto qualche mese prima; il risultato di esercizio determinava pertanto un patrimonio netto negativo per 11.782.652,00 euro, rendendo necessari interventi ai sensi dell'art. 2447 c.c..

L'assemblea di Atahotels si riuniva quindi il 13 aprile 2011 e, come annunciato, deliberava di procedere al totale ripianamento delle perdite relative all'esercizio 2010 e la ricostituzione del capitale sociale per l'ammontare di 15 milioni di euro, mediante utilizzazione del versamento di pari importo effettuato dai soci il 12 aprile 2011.

I risultati negativi registrati anche nei primi mesi del 2011 determinavano per Atahotels la necessità di richiedere ai soci un nuovo versamento complessivo di 10 milioni di euro. I soci hanno dato seguito anche a tale richiesta.

3.2. Ulteriori Operazioni nel Settore Immobiliare

3.2.1. Via Lancetti

L'operazione in questione è stata diretta alla acquisizione da parte di Milano Assicurazioni di immobili localizzati in via Lancetti (Milano).

Gli immobili infine acquisiti da Milano Assicurazioni sono stati due: l'immobile al civico 45 di Via Lancetti ('Nuovo Edificio'), rappresentato da un edificio di sette piani fuori terra e due piani interrati, costruito *ex novo* da IMCO su area cedutale da Milano Assicurazioni; un secondo immobile, sempre costruito *ex novo* da IMCO, rappresentato da due corpi di fabbrica pluripiano ('Corpi di Collegamento') compresi fra il Nuovo Edificio e un immobile preesistente, già di proprietà di Milano Assicurazioni, al civico 43 di via Lancetti ('Edificio Preesistente').

Sia la costruzione del Nuovo Edificio, sia la ristrutturazione dell'Edificio Preesistente, sono stati caratterizzati dalla esecuzione di onerose varianti rispetto al progetto iniziale (*in primis,* i Corpi di Collegamento), dapprima eseguite da IMCO e solo successivamente convenute con Milano Assicurazioni.

Per quanto concerne il Nuovo Edificio, l'operazione si è articolata nella forma dell'acquisto di cosa futura. In particolare: con un primo contratto di compravendita del 19 novembre 2003 Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) cedeva a IMCO (in persona di Andrea Gardelli) un'area di circa mq. 6.666 ubicata fra via Lancetti e via dell'Aprica (Milano); con il secondo (e in pari data) contratto di compravendita Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) acquistava da IMCO (in persona di Andrea Gardelli) la cosa futura rappresentata dal Nuovo Edificio, che IMCO medesima avrebbe dovuto realizzare sull'area di cui al contratto di vendita entro il 31 dicembre 2005, con la previsione di penali per il ritardo decorrenti dal 1 aprile 2006.

La variante rappresentata dai Corpi di Collegamento era oggetto direttamente di una compravendita, stipulata nell'ottobre 2007, ad immobile non ancora terminato (per Milano Assicurazioni ha firmato il sig. Antonio Talarico, mentre per IMCO ha firmato il sig. Andrea Gardelli).

Infine, per quanto concerne l'Edificio Preesistente, questo era oggetto di una ristrutturazione effettuata da IMCO in forza di contratto di appalto stipulato con Milano Assicurazioni nel marzo 2008.

La predetta articolazione giuridica avrebbe dovuto consentire a Milano Assicurazioni di svolgere il mero ruolo di investitore, evitando i rischi tipici della committenza della costruzione di un immobile.

L'operazione in questione – secondo uno schema ripetuto anche nelle ulteriori Operazioni nel settore immobiliare – veniva "certificata" da alcune perizie rese da esperti terzi, fra cui Scenari Immobiliari.

In particolare, i contratti del novembre 2003 relativi al Nuovo Edificio sono stati preceduti da: una valutazione del 15 aprile 2003 da parte di Scenari Immobiliari con cui quest'ultima ha ritenuto che «*il valore di mercato del terreno, stimato alla data del 31/12/2002, opportunamente arrotondato* [fosse] *pari a: 9.600.000,00*»; una valutazione del 15 aprile 2003 da parte di Scenari Immobiliari con cui quest'ultima ha ritenuto che «*il valore di mercato del complesso immobiliare stimato nel 2006, opportunamente arrotondato, risulta pari a: € 36.400.000,00*»; considerazioni valutative in merito ad operazioni nel settore immobiliare elaborate da KPMG nell'ottobre 2003: a giudizio di KPMG il valore dell'area fondiaria edificabile era da ricomprendersi in un *range* compreso fra 8,95 e 9,2 milioni di euro, mentre il valore dell'immobile da realizzarsi era da ricomprendersi in un *range* fra 36,8 e 39,2 milioni di euro nel presupposto che l'immobile fosse stato realizzato alla data del 31 marzo 2006; *legal opinion* resa dal Prof. Piergaetano Marchetti in relazione ai profili giuridici dell'operazione in questione, in cui il Prof. Marchetti ha evidenziato l'estrema criticità della articolazione dell'operazione in termini di 'vendita di cosa futura', nonché specifiche critiche in relazione alle clausole contrattuali di cui alla bozza sottoposta al suo esame.

Nel novembre 2003 Milano Assicurazioni vendeva a IMCO l'area edificabile per un prezzo a corpo di euro 9.600.000,00, oltre IVA, dichiarando nell'atto di compravendita di aver già ricevuto tale prezzo precedentemente all'atto medesimo, in tal modo disattendendo il giudizio critico del parere Marchetti nei confronti di tale impostazione dell'operazione; nel contratto (in accoglimento di una delle integrazioni suggerite dal Prof. Marchetti) veniva pattuita la risoluzione *ipso iure* del medesimo qualora IMCO non avesse realizzato «*la costruzione oggetto della vendita di cosa futura entro il termine del 31 dicembre 2006*» (art. 4). Tale pattuizione tuttavia non veniva invocata da Milano Assicurazioni, che, dunque, pur avendone la possibilità, preferiva non risolvere il contratto di compravendita del terreno. Nello stesso mese Milano Assicurazioni

(acquirente) stipulava con IMCO (venditore) contratto avente ad oggetto la cosa futura rappresentata dal Nuovo Edificio che IMCO medesima avrebbe dovuto realizzare sull'area di cui al Contratto di vendita dell'Area; il prezzo di acquisto del futuro immobile veniva convenuto in euro 36.400.000,00, oltre IVA, di cui 10.920.000,00 pagati contestualmente alla stipulazione.

Nonostante il Nuovo Edificio dovesse essere consegnato a Milano Assicurazioni entro il 31 dicembre 2005, la consegna, come risulta dall'atto ricognitivo del settembre 2008 (a firma di Antonio Talarico per Milano Assicurazioni e di Andrea Gardelli per IMCO), avveniva solo nel settembre 2008, con 33 mesi di ritardo.

Ragione principale dello slittamento di quasi tre anni del termine di consegna del Nuovo Edificio è stata la decisione di procedere alla realizzazione dei Corpi di Collegamento fra il Nuovo Edificio e l'Edificio Preesistente.

Lo slittamento dei tempi di consegna avveniva sulla base di questi passaggi:

a) nel consiglio di amministrazione del 20 dicembre 2006, con il termine di consegna del Nuovo Edificio scaduto invano da quasi un anno (31.12.2005), il sig. Talarico erroneamente informava il consiglio di amministrazione di Milano Assicurazioni in ordine a una non ancora intervenuta scadenza del termine e proponeva per IMCO una proroga per la consegna dell'intero complesso immobiliare al 31 dicembre 2007;

b) l'ulteriore proroga del termine di consegna (dal 31 dicembre 2007 al 17 settembre 2008) veniva anch'essa concordata *ex post* solamente con l'atto ricognitivo del 17 settembre 2008;

c) la prima variante relativa alla costruzione dei Corpi di Collegamento veniva formalizzata fra Milano Assicurazioni e IMCO solo nel marzo 2008 (quindi a termine prorogato per la consegna anch'esso scaduto e quando i Corpi di Collegamento erano pressoché completati), mentre i Corpi di Collegamento venivano acquistati (e interamente pagati), anche se non finiti, ben prima, nell'ottobre 2007;

d) la seconda variante relativa ad altre opere ritenute essenziali veniva anch'essa formalizzata *ex post*, ossia ad opere già realizzate.

La consegna e messa a reddito dell'immobile solamente a fine 2008, sia pure con i Corpi di Collegamento, ha comportato un pregiudizio per Milano

Assicurazioni, che avrebbe tratto maggiori profitti dalla messa a reddito dell'immobile agli inizi del 2006, sia pure senza Corpi di Collegamento.

Per quanto riguarda le opere realizzate sull'Edificio Preesistente, gli stessi sono stati eseguiti sulla base di computi che contemplavano voci di lavorazione non giustificati, il cui effetto ha comportato un incongruo incremento dei costi.

3.2.2. Via Fiorentini

L'operazione era diretta alla acquisizione da parte di Milano Assicurazioni di immobili localizzati in via Filippo Fiorentini (Roma) e si caratterizzava anch'essa per la singolare articolazione giuridica di un duplice contratto di compravendita. In particolare: con il primo contratto di compravendita del 23 dicembre 2003 Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) cedeva ad Avvenimenti e Sviluppo Alberghiero S.r.l. (in persona di Luciano Betti), *inter alia*, un'area edificabile della superficie di circa mq. 24.152; con il secondo (e in pari data) contratto preliminare di compravendita Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) si obbligava ad acquistare da ASA (in persona di Luciano Betti) gli immobili (n. 3 edifici costituenti la 'Cittadella della Piccola e Media Impresa') che ASA medesima avrebbe dovuto realizzare sulla predetta area edificabile entro il 31 dicembre 2006.

Oltre ad ASA, l'operazione vedeva l'intervento di Immobiliare Lombarda e di Europrogetti s.r.l.. Immobiliare Lombarda era incaricata da Milano Assicurazioni di svolgere il servizio di «*assistenza tecnica per la verifica dello stato di avanzamento lavori nelle iniziative immobiliari promesse in vendita mediante contratto preliminare di vendita, che la Società Avvenimenti e Sviluppo Alberghiero S.r.l. si obbliga a realizzare*» a fronte di un corrispettivo pari all'1% del valore delle opere da realizzare. Europrogetti riceveva l'incarico di *project management* per la redazione di impianti architettonici, strutturali e impiantistici e di direzione lavori in relazione all'operazione di via Fiorentini, a fronte di un corrispettivo di 4,7 milioni di euro.

Come già visto a proposito dell'operazione immobiliare in via Lancetti, anche in tal caso, in luogo del ricorso alla stipulazione di un contratto di

appalto, Milano Assicurazioni preferiva il singolare schema giuridico della cessione dell'area edificabile all'appaltatore (ASA) e la stipulazione di un contratto preliminare di compravendita di cosa futura (gli immobili che ASA avrebbe dovuto costruire). Secondo quanto risulta dal verbale del consiglio di amministrazione di Milano Assicurazioni del 3 luglio 2003, tale articolazione giuridica avrebbe dovuto consentire a Milano Assicurazioni di svolgere il mero ruolo di investitore, evitando i rischi tipici della committenza della costruzione di un immobile.

Nel parere reso da Klegal in data 15 dicembre 2003 erano state formulate alcune osservazioni critiche rispetto allo schema dell'intera operazione. A giudizio di KLegal complessivamente il negozio andava «*inteso come un appalto (senza al contempo possedere la condizione che generalmente accompagna questo genere di contratto: conservazione della proprietà del suolo)*»; comunque, qualora fosse da qualificarsi come vendita e successiva retrovendita di bene futuro, sarebbe stato opportuno prendere «*in considerazione la possibilità di integrazioni e correttivi noti alla prassi (ipoteca sul suolo venduto o retrovendita mediante preliminare trascritto*». Merita di essere sottolineato che Milano Assicurazioni aveva già a disposizione il parere reso dal Prof. Marchetti nella pressoché identica operazione di Via Lancetti, in cui erano state sottolineate le criticità di tale articolazione giuridica, e comunque si suggerivano importanti integrazioni a tutela degli interessi di Milano Assicurazioni medesima in relazione ai rischi derivanti dalla peculiare costruzione giuridica (introducendo, in particolare, un collegamento negoziale fra la vendita dell'area e il contratto di compravendita di cosa futura, onde consentire a Milano Assicurazioni di recuperare la proprietà dell'area edificabile qualora ASA fosse risultata inadempiente ai propri obblighi di costruzione). Tuttavia, nessuna delle integrazioni suggerite da Klegal o indicate dal Prof. Marchetti (nell'ambito della già criticabile scelta della formula rappresentata dalla vendita di cosa futura, parzialmente accolte invece per Via Lancetti) è stata inserita nei documenti negoziali relativi all'operazione di Via Fiorentini; sicché, nonostante Milano Assicurazioni sia riuscita ad oggi ad acquisire la titolarità di un solo edificio (l'edificio 'Lineare'), mentre gli altri due edifici non sono stati neppure completati, essa ha irrimediabilmente perso la proprietà dell'area a vantaggio di ASA, la cui incapacità di completare la costruzione per insanabile crisi finanziaria è orami conclamata.

Per altro, l'operazione immobiliare di Via Fiorentini si caratterizza anche per una vera e propria predatoria spoliazione del patrimonio di Milano Assicurazioni.

Infatti, il prezzo di acquisto originariamente previsto per gli immobili pari a euro 96.200.000,00 risulta essere stato sopravvalutato a beneficio di ASA di circa il 30%.

Il contratto di compravendita degli immobili del 23 dicembre 2003 era stato preceduto dalla valutazione del 3 ottobre 2003 da parte di Scenari Immobiliari, con cui Scenari Immobiliari stimava il valore di mercato del complesso immobiliare che Milano Assicurazioni aveva promesso di acquistare (i tre edifici) «*al secondo semestre 2006, opportunamente arrotondato,* [...] *pari a: € 118.600.000,00*».

Nel dicembre 2003 KPMG elaborava un documento di valutazione, stimando il valore del complesso immobiliare in un *range* compreso fra 94,3 e 100,4 milioni di euro. La determinazione del valore di mercato dei tre edifici che Milano Assicurazioni si era impegnata ad acquistare era stata effettuata da KPMG nel presupposto che gli stessi potessero essere messi a reddito dal 30 giugno 2006, KMPG sottolineando che «*Al fine di garantire Milano dai danni rivenienti da eventuali ritardi nella consegna degli Edifici, siano previste penali, a carico del Costruttore, atte a garantire Milano stessa dai possibili danni rivenienti dalla ritardata consegna degli Edifici stessi*». A sua volta, Scenari Immobiliari aveva più genericamente previsto che la consegna degli immobili avvenisse nel secondo semestre 2006.

Sulla scorta delle predette valutazioni Milano Assicurazioni si obbligava a corrispondere a ASA – nel presupposto che gli edifici fossero completati e consegnati entro il 31 dicembre 2006 – i seguenti importi: euro 13.230.000, oltre IVA, per l'edificio 'Incubator'; euro 53.700.000, oltre IVA, per l'edificio 'Lineare'; euro 29.270.000,00, oltre IVA, per l'edificio 'Albergo', per un totale complessivo di euro 96.200.000,00, oltre IVA.

I predetti importi con riguardo agli immobili Incubator e Lineare risultano sovrastimati di circa il 20%, considerato che:

a) l'analisi di mercato svolta a base della stima di Scenari Immobiliari e del prezzo infine stabilito non entra nel merito della specificità del contesto entro il quale sarebbe stato realizzato il complesso edilizio e

non analizza la tipologia di stock presente, né i livelli correnti di domanda e offerta, né l'intervallo dei prezzi rilevati;

b) la costruzione, dal punto di vista del mercato immobiliare, è considerata come realizzata in un ambito semicentrale e, quindi, più apprezzata rispetto agli indicatori di mercato locali, così risultando troppo premiante rispetto al reale andamento dei valori rilevati nella zona e alle prospettive del mercato immobiliare locale.

Il prezzo pagato per l'edificio 'Albergo' è stato stabilito sulla base di una stima che ha applicato un metodo reddituale attraverso la capitalizzazione del canone a regime. Tale approccio non è corretto per la determinazione del valore all'apertura di immobili a destinazione ricettiva: infatti, sono normalmente necessari dai tre ai cinque anni perché una nuova struttura alberghiera raggiunga una situazione stabilizzata, sia in termini di produttività, sia in termini di efficienza gestionale, mentre nella perizia di Scenari Immobiliari si procede alla capitalizzazione diretta di un canone derivante da una produttività ritenuta già stabilizzata al primo anno. Nel caso di specie il prezzo avrebbe dovuto essere stabilito applicando il metodo del *Discounted Cash Flow* ai flussi prevedibili dall'apertura dell'albergo al raggiungimento della stabilizzazione della produttività. In aggiunta a ciò, Scenari Immobiliari ha sovrastimato il valore locativo dell'immobile: assumendo quale metodo di stima del valore locativo la determinazione del *divisible balance* (ossia la quota del risultato operativo della gestione alberghiera ripartibile tra locatore e conduttore), Scenari Immobiliari ha assunto quali *Key Performance Indices* valori non corretti. Il risultato finale è stato che il valore dell'edificio 'Albergo' è stato sovrastimato nell'ordine di circa il 50%.

Il valore di mercato dell'area edificabile ceduta da Milano Assicurazioni a ASA all'epoca della cessione era stato stimato a Scenari Immobiliari in euro 20.630.000,00 e da KPMG in un *range* compreso fra 19,5 e 20,8 milioni di euro. L'area è stata poi effettivamente venduta a 20.600.000,00 euro.

Nel corso del 2005, durante la costruzione del complesso immobiliare, ASA ha proposto a Milano Assicurazioni alcune modifiche al complesso immobiliare medesimo, in particolare agli impianti, per aumentarne – a suo dire – efficienza, potenzialità di funzionamento e pregio.

Sulla base di una positiva perizia di congruità di Scenari Immobiliari, in data 4 agosto 2009 Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) e

ASA (in persona di Luciano Betti) addivenivano a una scrittura privata modificativa del contratto preliminare di compravendita dei tre edifici, con si conveniva di: incrementare il prezzo di acquisto complessivo dei tre immobili a euro 109.975.000,00, con un aumento per la realizzazione degli ulteriori impianti pari a euro 13.775.000,00 (di tale aumento-prezzo ben euro 10.451.090,00 venivano corrisposti da Milano Assicurazioni alla data di stipulazione della scrittura privata modificativa, poiché corrispondenti allo stato di avanzamento dei lavori); posticipare la data di consegna degli immobili al 31 dicembre 2010 (oltre due anni dopo la scadenza di tale data), con tolleranza di tre mesi; posticipare al 1 aprile 2011 la data di decorrenza delle penali per ritardata consegna, così Milano Assicurazioni rinunciando alle penali maturate sino a quel momento.

L'incremento del prezzo di acquisto degli immobili di ben 13.775.000,00 euro rappresenta un ulteriore atto di spoliazione del patrimonio di Milano Assicurazioni. Infatti, deve essere considerato che, in applicazione del prezziario DEI per le costruzioni edilizie del 2010, per la costruzione *ex novo* della totalità degli impianti sarebbe stata necessario l'importo di circa 13.900.000,00. Sicché, poiché si è trattato di una variante agli impianti (che non è stato necessario realizzare *ex novo*), l'incremento di prezzo richiesto e ottenuto da ASA è del tutto ingiustificato.

Come sopra visto, su input del geom. Talarico, con la scrittura privata del 4 agosto 2009, Milano Assicurazioni, oltre a prorogare il termine di consegna degli immobili (al 31 dicembre 2010), rinunciava alle penali maturate nei confronti di ASA per la mancata consegna degli immobili al 31 dicembre 2006.

A detta di Talarico, la rinuncia alle penali da parte di Milano Assicurazioni sarebbe stata giustificata dalla circostanza che «*i ritardi dei tempi di consegna sono conseguenti, per quanto sopra detto, all'esecuzione delle varianti concordate fra le parti*».

Anche a voler tacere della circostanza che le varianti in questioni sono state concordate fra le parti *ex post,* i tempi per la realizzazione delle varianti agli impianti infine poste in essere non sono assolutamente in grado di giustificare un ritardo nella consegna degli immobili di ben 4 anni, dal 31 dicembre 2006 al 31 dicembre 2010, che, al più, sarebbe potuto essere di 6 mesi. La rinuncia alle penali del contratto di compravendita del dicembre

2003 è stata, dunque, del tutto ingiustificata e rappresenta ulteriore atto di spoliazione del patrimonio di Milano Assicurazioni.

Allo stato l'unico edificio realizzato da ASA risulta essere il solo c.d. 'Edificio Lineare'. Non risultano invece completati né l'edificio 'Albergo', né l'edificio 'Incubator', con conseguente deterioramento degli stessi.

La costruzione degli edifici che Milano Assicurazioni ha promesso di acquistare ricadono nell'ambito dell'Accordo di Programma del 23 gennaio 2000 sottoscritto dal Comune di Roma e dalla Regione Lazio (di seguito 'Accordo di Programma'), in seguito al quale è stata stipulata fra il Comune di Roma e la Nuova Fiorentina S.p.a. (all'epoca proprietaria delle aree) la convenzione attuativa dell'8 agosto 2000 (di seguito 'Convenzione Attuativa'). Tale Convenzione Attuativa, nella migliore delle ipotesi (sulla base di una interpretazione giurisprudenziale richiamata nel parere reso dall'Avv. Gariboldi dell'11 giugno 2012), è venuta in scadenza.

In ragione di quanto sopra osservato, come confermato dal parere reso dall'Avv. Gariboldi dell'11 giugno 2012:

a) gli edifici 'Albergo' e 'Incubator' non sono trasferibili da ASA a Milano Assicurazioni poiché, oltre alla circostanza che non sono stati ancora completati e non sono state realizzate le opere di urbanizzazione, i lavori eseguiti non risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma; per tali edifici occorrerà attendere la stipula di una nuova convenzione con il Comune di Roma, presentare i titoli edilizi per regolarizzare le costruzioni eseguite e completare i lavori secondo l'originaria volumetria prevista dall'Accordo di Programma del 23 gennaio 2000 sottoscritto dal Comune di Roma e dalla Regione Lazio;

b) l'edificio 'Lineare', che risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati e agli strumenti urbanistici, potrebbe essere trasferito da ASA a Milano Assicurazioni, ma occorre un previo adeguamento catastale, la presentazione della attestazione di certificazione energetica, la richiesta di CPI, nonché – per evitare una possibile dichiarazione di inagibilità – la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3.2.3. Area Garibaldi

L'operazione era diretta alla realizzazione da parte di Meridiano Secondo di una struttura alberghiera entro il dicembre 2008 in un'area edificabile di proprietà di IMCO, da quest'ultima venduta a Meridiano Secondo medesima. La predetta struttura alberghiera avrebbe dovuto essere altresì realizzata su aree e avvalendosi di diritti edificatori ceduti (anche per mezzo di permuta) sempre a Meridiano Secondo da Caprera s.r.l..

La progettazione, direzione e coordinamento dei lavori di realizzazione della struttura alberghiera era stata affidata da Meridiano Secondo a MIPRAV, mentre a ICEIN era affidata la materiale realizzazione della medesima.

Tale operazione ha comportato la perdita da parte di Meridiano Secondo di decine di milioni di euro senza che la struttura alberghiera immaginata sia stata infine realizzata. Peraltro, al fine di acquisire il terreno edificabile e i diritti edificatori Meridiano Secondo ha pagato un prezzo sovrastimato del 50% rispetto a un corretto valore di mercato dell'epoca.

Al fine di acquistare il terreno su cui realizzare la struttura alberghiera, acquisire i necessari diritti edificatori e costruire la struttura alberghiera, Meridiano Secondo procedeva alla stipulazione di numerosi negozi: contratto di compravendita stipulato in data 29 novembre 2005 fra IMCO (venditore, in persona di Andrea Gardelli) e Meridiano Secondo (acquirente, in persona di Alberto Ramella, amministratore unico), avente ad oggetto l'area sita in Milano, via Melchiorre Gioia angolo viale don Sturzo di 2.490 mq. ('Area Edificatoria') e degli incorporati diritti edificatori pari a mq. 15.000 s.l.p. per un corrispettivo per la cessione dell'Area Edificatoria e degli incorporati diritti edificatori è stato determinato in euro 7.186.000,00, oltre IVA, nonché altri diritti edificatori pari a mq. 2.236,89 per un corrispettivo pari a euro 4.018.762, oltre IVA; scrittura privata di permuta e compravendita del 5 febbraio 2007 fra Caprera (in persona di Manfredi Catella) e Meridiano Secondo (in persona di Alberto Ramella), con cui Caprera e Meridiano Secondo si sono scambiate in permuta diritti di edificazione privata ad uso ricettivo-alberghiero e Caprera ha venduto a Meridiano Secondo un'ulteriore area di mq. 1.695 priva di diritti edificatori per euro 54.511,20, oltre IVA, e ulteriori diritti edificatori a destinazione ricettivo-alberghiera per mq. 8.347,18 per un corrispettivo pari a euro 17.684,645,21, oltre IVA (Meridiano Secondo ha inoltre corrisposto a Caprera l'ulteriore somma di euro 524.090,35, oltre IVA, a titolo di costi sostenuti e capitalizzati da Caprera in relazione ai diritti edificatori); incarico di progettazione della struttura alberghiera, coordinamento e

direzione lavori a MIPRAV per un corrispettivo complessivo di 3,4 milioni di euro, oltre IVA (a firma di Antonio Talarico, in veste di amministratore delegato di Immobiliare Lombarda quale mandataria di Meridiano Secondo); incarico del 3 ottobre 2007 a ICEIN di realizzazione delle opere di cantieramento ed esecuzione delle paratie propedeutiche all'edificazione della struttura alberghiera; contratto di appalto fra Meridiano Secondo (committente, a firma di Alberto Ramella, in veste di vice-direttore generale di Immobiliare Lombarda quale mandataria di Meridiano Secondo) e ICEIN (appaltatore, in persona di Andrea Gardelli) del 30 marzo 2009 per la realizzazione delle opere di cui alla DIA del 8 maggio 2007 PG 420617/2007 e successiva variante del 31 luglio 2008 PG 621959/2008 per un corrispettivo a corpo pari a complessivi euro 6.400.000,00, oltre IVA (le opere erano da ultimare e consegnare entro il 29 gennaio 2010); integrazione n. 1 al Contratto di Appalto ICEIN-Meridiano Secondo per la realizzazione di ulteriori lavori per un corrispettivo pari a euro 529.600, oltre IVA (a firma di Alberto Ramella, in veste di vice-direttore generale di Immobiliare Lombarda quale mandataria di Meridiano Secondo); integrazione n. 2 al Contratto di Appalto ICEIN-Meridiano Secondo per la realizzazione di ulteriori lavori per un corrispettivo pari a euro 370.780,00, oltre IVA (a firma di Alberto Ramella, in veste di vice-direttore generale di Immobiliare Lombarda quale mandataria di Meridiano Secondo); integrazione n. 3 al Contratto di Appalto ICEIN-Meridiano Secondo per la realizzazione di ulteriori lavori per un corrispettivo pari a euro 461.700,00, oltre IVA (a firma di Alberto Ramella, in veste di vice-direttore generale di Immobiliare Lombarda quale mandataria di Meridiano Secondo); contratto del 7 marzo 2011 fra Meridiano Secondo (a firma di Alberto Ramella, in veste di vice-direttore generale di Immobiliare Lombarda quale mandataria di Meridiano Secondo) e ICEIN avente per l'esecuzione delle attività necessarie, per l'anno 2011, al mantenimento dell'area di cantiere, per un corrispettivo in favore di ICEIN di 105.473,00.

La stipulazione dei predetti contratti e scritture private era preceduta da valutazioni e pareri resi da Scenari Immobiliari e, in un'unica occasione, da KPMG, che sempre confortavano i prezzi convenuti da Meridiano Secondo con le parti correlate.

Come detto, acquisita l'Area Edificatoria e i diritti edificatori necessari per la realizzazione della struttura alberghiera, Meridiano Secondo affidava a MIPRAV nel dicembre 2007 la progettazione delle opere e nel marzo 2009

affidava a ICEIN il cantieramento dell'area, ossia la realizzazione degli scavi e la preparazione del sito per la posa delle fondazioni, che avrebbe dovuto essere terminata da ICEIN entro il 29 gennaio 2010.

Risulta pertanto evidente che già al momento in cui Meridiano Secondo ha affidato a ICEIN la realizzazione dei primi lavori il termine del 31 dicembre 2008 (alla base della valutazione del valore dell'area edificabile e dei relativi diritti edificatori in 36,9 milioni di euro da parte di KPMG) era ampiamente scaduto.

Il cantiere subiva un fermo nei primi mesi del 2010.

Dopo il fermo del cantiere ICEIN interveniva solo per mettere in sicurezza e manutenere il cantiere e per realizzare piccole varianti, ossia le integrazioni n. 1, 2 e 3 convenute con Meridiano Secondo nel luglio 2010 del complessivo importo di meno di 1 milione.

Successivamente fra ICEIN e Meridiano Secondo iniziava una fitta corrispondenza avente ad oggetto la volontà di ICEIN di "sganciarsi" dagli obblighi di custodia del cantiere, risolvendo il rapporto. Nell'ultima comunicazione al riguardo del 16 febbraio 2012, ICEIN dichiarava «*la risoluzione* per *facta concludentia del contratto in oggetto e conseguentemente ci consideriamo esonerati da ogni e qualsivoglia obbligo e responsabilità da esso derivante*».

Quanto ai rapporti con Miprav, in data 29 settembre 2011 Meridiano Secondo (in persona di Alberto Ramella, in veste di vice-direttore generale di Immobiliare Lombarda quale mandataria di Meridiano Secondo) comunicava a MIPRAV di voler risolvere il contratto con quest'ultima, poiché «*causa della mutata situazione del mercato locale, la nostra Società ha rivisto le proprie strategie di investimento immobiliare, rinunciando alla realizzazione della struttura alberghiera*». Con risposta del 28 febbraio 2012 MIPRAV prendeva atto della volontà di Meridiano Secondo di risolvere il contratto con MIPRAV medesima.

In conclusione, a fronte di un cantiere con lavori sospesi e senza finanche la prospettiva di veder realizzata l'opera, Meridiano Secondo ha speso ben 54 milioni di euro e rispetto ai quali deve essere considerato che il prezzo di acquisto del terreno e dei diritti edificatori è sovrastimato di circa il 50%, in ragione della sovrastima della redditività del futuro immobile.

3.2.4. Via De Castillia

L'operazione è stata diretta alla acquisizione da parte di Milano Assicurazioni di un immobile (da costruirsi) localizzato fra via De Castillia e via Confalonieri (Milano).

Anche tale operazione immobiliare ha avuto la singolare articolazione giuridica di un duplice contratto di compravendita. In particolare: con il primo contratto di compravendita del 22 dicembre 2005 Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) cedeva a IMCO (in persona di Andrea Gardelli) un'area edificabile della superficie di mq. 8.891 e le accessorie obbligazioni di realizzare un complesso immobiliare avente superficie lorda di pavimento per attività terziarie di mq. 8.850 e una superficie lorda di pavimento per attività commerciali di mq. 2.660, oltre a parcheggi privati interrati (il prezzo di cessione venne determinato in euro 28.800.000,00); con il secondo (e in pari data) contratto preliminare di compravendita Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) si obbligava ad acquistare da IMCO (in persona di Andrea Gardelli) l'immobile che IMCO medesima avrebbe dovuto realizzare sulla predetta area edificabile entro il 31 dicembre 2007, ovvero, qualora il permesso di costruire fosse stato rilasciato in data successiva al 30 giugno 2006, entro e non oltre il 18° mese dalla data di rilascio del permesso di costruire; in effetti, poiché il permesso di costruire è stato rilasciato in data 30 ottobre 2006, l'immobile avrebbe dovuto essere consegnato entro il 30 aprile 2008 (il prezzo di acquisto venne in origine determinato in euro 93.700.000,00, oltre IVA).

Tale articolazione dell'operazione – come dichiarato dal Geom. Talarico - avrebbe asseritamente dovuto consentire a Milano Assicurazioni di trasferire sulla società costruttrice ogni rischio imprenditoriale, assumendo quest'ultima ogni impegno di tipo organizzativo e di controllo del cantiere e mantenendo quindi Milano Assicurazioni un mero ruolo di investitore. Inoltre il prezzo di acquisto fissato *ab origine* avrebbe dovuto garantire la Compagnia da ogni revisione dei prezzi dei materiali e della manodopera.

Lo studio del progetto per la realizzazione del fabbricato ad uso terziario e commerciale con parcheggi privati ad uso pubblico veniva affidato a Europrogetti (come da contratto firmato da Fausto Marchionni per Milano

Assicurazioni) sin in dall'aprile 2003 a fronte di un corrispettivo di euro 3.920.000,00, oltre IVA.

Come sempre, i contratti del dicembre 2005 venivano preceduti dalla richiesta di alcuni pareri e valutazioni richiesti da Milano Assicurazioni a Scenari Immobiliari e ad altri consulenti.

Il valore di mercato dell'area edificabile ceduta da Milano Assicurazioni a IMCO veniva stimato al 30 settembre 2005 da Scenari Immobiliari in euro 28.800.000,00 e da KPMG in un *range* compreso fra 27,4 e 29,1 milioni di euro. Il valore di mercato dell'immobile che Milano Assicurazioni aveva promesso di acquistare (una volta costruito) veniva stimato da Scenari Immobiliari «*al 31 dicembre 2007* [...] *opportunamente arrotondato,* [...] *pari a: € 93.700.000,00*» e da KPMG in un *range* compreso fra 92,9 e 99,3 milioni di euro.

Lo studio legale Ashurst formulava alcuni rilievi e proposte di miglioramento dei contratti in via di stipulazione. Il parere legale evidenziava il rischio sotteso ad un eventuale fallimento di IMCO in ragione del potere di sciogliersi dal vincolo contrattuale attribuito al curatore *ex* art. 72 L.F. (come, del resto, aveva già fatto il Prof. Marchetti in relazione alla identica operazione di Via Lancetti). Veniva inoltre suggerita la trascrizione del contratto preliminare di compravendita di cosa futura o, in alternativa, l'iscrizione di un'ipoteca legale sul terreno affinché Milano Assicurazioni fosse meglio garantita; tali suggerimenti non sono stati tuttavia integralmente accolti.

Milano Assicurazioni nel dicembre 2005 procedeva pertanto a vendere l'area edificabile a IMCO per un prezzo a corpo di euro 28.800.000,00, oltre IVA (ricevendo contestualmente alla stipula del contratto la parte di prezzo corrispondente all'IVA) e prometteva di acquistare l'immobile da costruire al prezzo complessivo di euro 93.700.000,00, oltre IVA, di cui euro 28.110.000,00 da corrispondersi contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo e la residua parte secondo lo stato di avanzamento dei lavori per come determinati in sede di contratto definitivo.

Alla data del 30 giugno IMCO risultava inadempiente all'obbligo di pagamento della residua parte del prezzo dell'area edificabile (ben 23 milioni di euro), ma, per come riferito dal Geom. Talarico in sede di consiglio di amministrazione dell'11 settembre 2006, «*Milano Assicurazioni non ha ritenuto di dover procedere esecutivamente nei confronti della*

società acquirente né di escutere la fideiussione prestata da Sinergia, in adesione alla richiesta di IM.CO. di negoziare una proroga del termine, motivata oltretutto dalla situazione di stasi determinatasi negli Uffici comunali in concomitanza delle Elezioni Amministrative tenutesi nel mese di maggio».

Nella stessa sede di cui al precedente paragrafo, il Geom. Talarico informava il consiglio che «*le parti hanno convenuto che il termine di versamento dell'importo di € 28.800.000 sia prorogato dal 30 giugno 2006 al 31 dicembre 2006, fermo restando il termine di quarantacinque giorni dal rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune e ferma la fideiussione di Sinergia Holding di Partecipazioni S.p.A. IM.CO., a fronte della proroga concordata, riconoscerà a Milano Assicurazioni sull'importo di € 28.800.000 interessi calcolati al tasso Euribor base a 1 mese, maggiorato della misura di 100 basis point, a decorrere dal 1° luglio 2006 sino alla data dell'effettivo pagamento. La liquidazione degli interessi sarà effettuata in un'unica soluzione all'atto del versamento del prezzo*».

In data 30 ottobre 2006 il Comune di Milano rilasciava a IMCO il permesso di costruire dell'immobile (n. 204 – P.G. 1013004/2006) e in data 15 novembre 2006 Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) e IMCO (in persona di Andrea Gardelli) procedevano alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita di cosa futura, espressamente dichiarando (art. 3.1) che «*il Prezzo* [di euro 93.700.000,00] *è stato determinato* [...] *sul presupposto che la consegna del Complesso avvenga entro il 30 aprile 2008 (la Data di Consegna)*».

Nonostante la consegna posticipata di 4 mesi le parti decidevano di non modificare il prezzo dell'immobile.

Poco dopo la stipulazione del contratto definitivo di compravendita di cosa futura, in forza di due sentenze del TAR Lombardia (n. 5438/2007 e 5439/2007), i titoli abilitativi originari per la costruzione (rispettivamente, il permesso di costruire n. 204-P.G. 1013004/2006 e la DIA in variante prot. n. 595015/2007) venivano annullati e i lavori di costruzione sospesi al 26 luglio 2007 al 10 aprile 2008.

Anche in ragione della sospensione dei lavori, gli immobili non sono stati evidentemente completati e consegnati alla data prevista del 30 aprile 2008. Tuttavia, senza alcuna formalizzazione della proroga della data di consegna,

IMCO continuava nei lavori di costruzione, senza che venisse richiesto il pagamento delle penali previste.

I lavori venivano tuttavia nuovamente sospesi nel gennaio 2009 in seguito a decreto di sequestro preventivo del cantiere disposto dal GIP di Milano (sulla base di una pretesa illegittimità della convenzione edilizia). Tale seconda sospensione dei lavori è durata sino al 30 ottobre 2009 (data di dissequestro del cantiere).

Ripresi i lavori, solo il 2 agosto 2011 Milano Assicurazioni (in persona di Antonio Talarico) e IMCO (in persona Salvatore Rubino) stipulavano atto modificativo del contratto di compravendita di cosa futura (di seguito 'Atto Modificativo'), con cui si conveniva: di apportare le varianti (quelle che il Geom. Talarico aveva annunciato nel consiglio di amministrazione del febbraio 2009); di stabilire un nuovo corrispettivo per l'immobile costruendo, fissato in euro 99.100.000,00, con un incremento di 5,4 milioni di euro; di stabilire una nuova data di consegna dell'immobile, fissata al 31 dicembre 2012.

Anche l'Atto Modificativo veniva preceduto da una relazione di stima commissionata a Scenari Immobiliari, che nel febbraio 2012 stimava «*il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare stimato al 31 dicembre 2012* [...] *pari a 99.100.000,00*».

Ad oggi i lavori di costruzione non sono stati terminati, il cantiere è fermo in ragione del fallimento di IMCO e Milano Assicurazioni – nonostante abbia corrisposto a IMCO oltre 70 milioni di euro – non ha ricevuto la consegna di alcun immobile.

Per altro verso, il prezzo di acquisto iniziale dell'immobile da costruirsi in Via De Castillia determinato in euro 93.700.000,00 nel contratto preliminare di compravendita di cosa futura del 22 dicembre 2005 (sulla scorta della perizia di Scenari Immobiliari) è stato sovradimensionato a danno di Milano Assicurazioni.

Infatti, sulla base di una corretta valutazione dei dati di mercato disponibili all'epoca e applicando una corretta metodologia previsionale, il prezzo di vendita dell'immobile di via De Castillia definito congruo nel 2005 da Scenari Immobiliari è da considerarsi sovrastimato complessivamente di circa il 15-18%; in altre parole, il prezzo di acquisto congruo che Milano Assicurazioni avrebbe dovuto accettare per l'acquisto avrebbe dovuto oscillare fra circa 79 e 77 milioni di euro.

3.2.5. Villa Ragionieri

L'operazione è consistita nella realizzazione da parte di IMCO di un complesso ospedaliero sito in via dei Ragionieri, in Sesto Fiorentino (Firenze), su terreno di proprietà di Villa Ragionieri S.r.l. (di seguito 'Villa Ragionieri'). Il progetto originario prevedeva la semplice ristrutturazione e l'ampliamento di Villa Ragionieri al fine di ospitare la nuova sede della casa di cura 'Villa Donatello'; con la prima variante del 2004 il progetto iniziale è stato modificato in progetto per la realizzazione di un nuovo centro oncologico.

Per Villa Ragionieri l'operazione di realizzazione del citato complesso ospedaliero si è rivelata uno "stillicidio" di risorse economiche, poiché nel corso dei 4-5 anni successivi all'originario contratto di appalto, proprio in ragione del cambiamento di progetto e alla parcellizzazione delle opere, all'esiguo valore economico iniziale dei lavori (1,5 milioni di euro), si sono aggiunti integrazioni e altri contratto di appalto che hanno condotto a un esborso complessivo (sempre a favore di IMCO) di quasi 70 milioni di euro.

Al fine della realizzazione del complesso ospedaliero Villa Ragionieri (committente) e IMCO (appaltatore) stipulavano nel tempo numerosi contratti di appalto e scritture integrative dei medesimi: in data 30 gennaio 2004, 23 giugno 2004, 15 aprile 2004, 18 aprile 2005, 6 febbraio 2006, 2 maggio 2006, 9 maggio 2006, 15 giugno 2006, 23 giugno 2008, 28 ottobre 2008, 28 aprile 2009 (tutti a firma di Maurizio De Scalzi per Villa Ragionieri e Andrea Gardelli per IMCO).

Oltre ai numerosi contratti di appalto con IMCO, Villa Ragionieri (in persona di Maurizio De Scalzi) affidava più di un incarico di progettazione a Europrogetti (in data 29 settembre 2003, 15 aprile 2005, 12 novembre 2007).

Terminati i lavori a oltre cinque anni dall'inizio dei medesimi, solo in data 31 dicembre 2010 Villa Ragionieri (locatore) stipulava con Centro Oncologico Fiorentino Casa di Cura Villanova s.r.l. (conduttore, di seguito 'Casa di Cura Villanova', società controllata al 100% da Fondiaria-SAI) contratto di locazione dell'immobile, per come ristrutturato e costruito *ex novo*, avente durata dal 1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2019, con un canone

annuo iniziale di 2.5 milioni di euro, progressivamente crescente e a regime, ossia dall'ottavo anno, pari a 5 milioni di euro.

Scenari Immobiliari rilasciava numerose perizie anche in relazione all'operazione immobiliare *de qua* (in data 9 giugno 2008, 10 ottobre 2008, 13 marzo 2009).

La subita parcellizzazione dei lavori è del tutto inusuale in appalti di tal fatta, specie dopo che era stata assunta la decisione di realizzare un centro oncologico di eccellenza. Assai più corretto sarebbe stato attendere una migliore e più completa definizione progettuale dell'opera e affidare l'appalto ad un *General Contractor* oppure suddividere gli appalti in categorie omogenee.

Il costo di 3.384,30 euro/mq per i lavori realizzati è superiore ai prezzi medi di mercato per le nuove costruzioni e per i restauri di tipologie edilizie e destinazioni d'uso analoghe, tenuto altresì conto del fatto che l'area oggetto di restauro ha superficie molto inferiore rispetto all'area delle nuove costruzioni; e anche a concedere che lo scopo finale del progetto sia diventato la realizzazione di un Centro medico oncologico di cura e ricerca di eccellenza.

3.2.6. Progetto immobiliare in Bruzzano

L'operazione immobiliare riguardante l'area sita nella frazione di Bruzzano del Comune di Milano ha comportato l'acquisto da parte di Fondiaria-Sai di aree edificabili di proprietà di IMCO e Altair su cui poi procedere alla realizzazione di complessi immobiliari.

In particolare: con contratto di compravendita del 29 luglio 2009, Fondiaria-Sai (in persona di Antonio Talarico) acquistava da IMCO (in persona di Andrea Gardelli) aree e fabbricati per un prezzo complessivo di euro 13.400.000,00, oltre IVA, di cui 10.670.000,00, corrisposti contestualmente alla stipulazione; con contratto di compravendita del 29 luglio 2009, Fondiaria-Sai (in persona di Antonio Talarico) ha acquistato da Altair (in persona di Stefano Conticello) aree per un prezzo complessivo di euro 654.000,00, oltre IVA, corrisposti contestualmente alla stipulazione.

Per quanto concerne le aree cedute a Fondiaria-Sai da IMCO il prezzo veniva corrisposto solo parzialmente in quanto parte delle aree

compravendute (su cui era prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, strada e rotonda di collegamento tra il comparto edilizio e viale Rubicone nonché all'Autostrada A4) era stata rivendicata a titolo di usucapione da un terzo (Sig. Fornari). Le ragioni del Sig. Fornari erano già state riconosciute in primo grado da sentenza pronunciata dal Tribunale di Milano in data 11 marzo 2009, debitamente trascritta. Tale sentenza veniva successivamente appellata da parte di IMCO (Corte di Appello di Milano) e parrebbe essere stata anche decisa, sebbene la notizia non sia nella disponibilità degli uffici di Fondiaria-Sai: infatti, nonostante il diretto interesse di quest'ultima rispetto all'esito del giudizio, non sono stati convenuti meccanismi di condivisa gestione della lite.

Del resto, in ragione della controversia pendente all'epoca dell'atto di compravendita tra Fondiaria-Sai e IMCO, queste convenivano che la corresponsione della residua parte del prezzo (pari a 2.730.000, 00, oltre IVA) sarebbe avvenuta solo a fronte della consegna da parte di IMCO di fideiussione bancaria o di primaria compagnia di assicurazioni pari a euro 3.276.000,00.

I predetti atti di compravendita fra Fondiaria-Sai e, rispettivamente, IMCO e Altair sono stati – ancora una volta – preceduti da perizia di Scenari Immobiliari del giugno 2009, in cui Scenari Immobiliari riteneva che alla data del 30 giugno 2009 il più probabile valore di mercato delle aree di IMCO rientranti nel piano di lottizzazione, ivi compresa l'area oggetto della rivendicazione a titolo di usucapione da parte di un terzo, fosse pari a euro 13.400.000,00. Sicché, Fondiaria-Sai acquistava le aree in questione al prezzo di 13.400.000,00 euro, oltre IVA.

Tale importo risulta sovrastimato – a danno di Fondiaria-Sai – complessivamente di circa il 15%, ossia per circa 2 milioni di euro, anche a non voler considerare la parte di area usucapita dal sig. Fornari.

La sovrastima è dovuta alle seguenti circostanze:

a) i valori unitari impiegati nella definizione dei ricavi delle porzioni residenziali e commerciali sono stati posizionati da Scenari Immobiliari nella fascia più alta del mercato immobiliare, in luogo del più corretto inquadramento in quella con maggiore frequenza nella zona, ossia in una fascia secondaria, con valori inferiori di circa il 10%;

b) i valori unitari relativi ai ricavi dei box pertinenziali risultano sovrastimati rispetto alla zona di riferimento, poiché nell'area in cui si trova l'immobile lo scostamento dei prezzi oscilla fra il 15% e il 20%, a seconda che si consideri la collocazione nella fascia primaria o, più correttamente, nella fascia secondaria;

c) è stata effettuata la scelta di operare una valutazione di sviluppo attraverso un DCF a moneta corrente, introducendo quindi la componente inflattiva. Tale scelta non è quella più idonea, in considerazione della scarsa prudenzialità dell'approccio dovuto al fattore previsionale e della struttura finanziaria del modello, che genera un ritorno positivo tra i periodi in cui si verificano i costi (primi) e quello in cui si verificano i ricavi (ultimi); inoltre, tale approccio presupponeva una (non certa) continua crescita dei valori di vendita (che effettivamente non si è verificata nella realtà);

d) per quanto attiene alla determinazione dei ricavi da vendita, è stata prevista un'ipotesi di assorbimento di tutto l'intervento in soli 4 anni; tale ipotesi era non sostenibile in ragione della presenza di altra offerta di nuove costruzioni nelle immediate vicinanze, della concorrenza diretta esercitata da unità in edilizia convenzionata prevista nel piano, della fase di congiuntura del mercato immobiliare e della scarsa appetibilità della zona in quanto isolata e priva di servizi ai residenti; una stima prudenziale dell'assorbimento dell'intero complesso immobiliare avrebbe dovuto essere ragionevolmente pari a 5/6 anni a partire dall'inizio delle operazioni di costruzione;

In aggiunta a quanto appena osservato si deve considerare che l'usucapione di parte dell'area interessata dal progetto generava un elevato e, nel contempo, invalutabile rischio per l'operazione medesima, in quanto sottoponeva la stessa all'alea della mancata acquisizione in capo a Fondiaria-SAI della porzione usucapita al fine di realizzare le opere di urbanizzazione (sempre che l'amministrazione comunale non avesse deciso di modificare la localizzazione di tali opere senza riduzione della capacità edificatoria; ma anche tale possibilità rappresentava un rischio all'epoca non valutabile che avrebbe sconsigliato di procedere all'acquisto dei terreni prima che sul tema vi fosse adeguata certezza ovvero ridurre il prezzo – per l'eventualità di definitivo buon fine dell'azione di usucapione avversaria – in misura adeguata all'impatto sull'operazione).

3.2.7. Progetto immobiliare in Pieve Emanuele

L'operazione immobiliare riguardante l'area sita nel Comune di Pieve Emanuele (Milano) ha avuto ad oggetto l'acquisto di diritti edificatori di titolarità di IMCO da parte di Fondiaria-SAI. Nell'atto di cessione di diritti volumetrici è stato dichiarato che obiettivo di tale acquisizione era l'unificazione dei diritti edificatori acquisiti con altri diritti edificatori nella titolarità di Immobiliare Lombarda.

In data 29 luglio 2009 IMCO (in persona di Andrea Gardelli) cedeva a Fondiaria-Sai (in persona di Antonio Talarico) i diritti volumetrici che spettavano a IMCO medesima per la partecipazione al piano di lottizzazione derivante dalla convenzione urbanistica del 22 novembre 2006. Il prezzo di cessione veniva fissato in euro 2.500.000,00, oltre IVA, pagato contestualmente alla stipulazione dell'atto.

Il predetto atto di cessione dei diritti volumetrici è stato preceduto dalla perizia di Scenari Immobiliari del giugno 2009, che ha dichiarato che il più probabile valore di mercato dei diritti edificatori ceduti da IMCO a Fondiaria-Sai alla data del 30 giugno 2009 fosse di 2.500.000,00.

Tale importo risultava sovrastimato – a danno di Fondiaria-Sai – complessivamente di circa il 20%, ossia per circa 500.000,00 euro.

La sovrastima è dovuta alle seguenti circostanze:

a) i valori unitari impiegati nella definizione dei ricavi delle porzioni residenziali e commerciali sono stati posizionati da Scenari Immobiliari nella fascia più alta del mercato immobiliare, in luogo del più corretto inquadramento nella fascia medio-bassa, con valori inferiori di circa il 10%;

b) per quanto attiene alla determinazione dei ricavi da vendita, è stata prevista un'ipotesi di assorbimento di tutto l'intervento in soli 4 anni; tale ipotesi era non sostenibile in ragione della presenza di altra offerta di nuove costruzioni nelle vicinanze, della fase di congiuntura del mercato immobiliare e della scarsa appetibilità della zona dato il posizionamento e il contesto urbano; una stima prudenziale dell'assorbimento dell'intero complesso immobiliare avrebbe dovuto essere ragionevolmente pari a 5/6 anni a partire dall'inizio delle operazioni di costruzione.

3.3. Compensi inutilmente corrisposti a componenti della Famiglia Ligresti o a società alla stessa riconducibili

3.3.1. Compensi a Salvatore Ligresti

L'opera di spoglio delle società del Gruppo FonSai da parte dei componenti della Famiglia Ligresti si è realizzata, a partire dal 2003, anche attraverso il conferimento all'Ing. Salvatore Ligresti, da parte di Fondiaria-Sai, Milano Assicurazioni e Progestim (poi Immobiliare Lombarda), di una serie di incarichi di consulenza professionale, ai quali faceva seguito il pagamento di ingenti ed ingiustificati corrispettivi.

3.3.1.1. Con lettera d'incarico del 20 ottobre 2003, a firma dell'amministratore delegato Fausto Marchionni, Fondiaria-Sai ha conferito a Salvatore Ligresti, incarico professionale avente ad oggetto «*assistenza e consulenza strategica in ordine alle problematiche di natura urbanistica, edilizia e amministrativa*», legate in particolare, anche se non in via esclusiva, ai progetti immobiliari relativi ad "Area Castello" e "Villa Ragionieri". In forza di tale incarico il Ligresti si impegnava a prestare attività di «*predisposizione di studi, pareri e progetti, la loro direzione e realizzazione anche attraverso l'attività di coordinamento di più professionisti, l'assistenza a trattative, l'organizzazione e/o la partecipazione ad incontri anche con rappresentanti delle pubbliche amministrazioni*». La scadenza dell'incarico era fissata al 31 dicembre 2004, con possibilità di rinnovo tacito in assenza di revoca. Il compenso pattuito, che secondo quanto si legge nel contratto teneva conto di attività asseritamente già svolte dal Ligresti nel corso del 2003, ammontava a 3,5 milioni di euro annui.

Si procedeva ad un affidamento non solo incongruo nel costo, ma del tutto inutile, considerato che al Salvatore Ligresti si chiedeva di prestare consulenza in operazioni che il Gruppo FonSai avrebbe poi posto in essere relazionandosi con società al medesimo Ligresti riferibili.

Alla scadenza, il contratto veniva tacitamente rinnovato per un biennio, e così per un ulteriore biennio.

Nel corso della riunione consiliare del 19 dicembre 2007, su proposta dell'amministratore delegato Marchionni, il consiglio di amministrazione di Fondiaria-Sai «*avuto riguardo alla particolare attività svolta e all'impegno profuso dallo stesso Ing. Ligresti con riferimento alle iniziative relative al progetto Castello...nonché all'iniziativa costituita dall'erigendo centro oncologico presso la controllata Villa Ragionieri*» addirittura deliberava all'unanimità di riconoscere al consulente «*uno speciale compenso una tantum" di 3,5 milioni lordi*».

Nel 2010 l'incarico veniva frattanto tacitamente rinnovato per la terza volta, per essere infine consensualmente risolto (e, a conferma della sua inutilità, non sostituito da altro) il 18 maggio 2011.

A fronte di tale incarico Salvatore Ligresti ha percepito l'importo complessivo di 28 milioni di euro (sproporzionato persino ove Salvatore Ligresti avesse infine reso una qualche effettiva consulenza a vantaggio del Gruppo FonSai).

3.3.1.2. Il 20 ottobre 2003 anche Milano Assicurazioni, in persona del presidente e amministratore delegato Fausto Marchionni, conferiva a Salvatore Ligresti incarico professionale avente ad oggetto l'«*assistenza e consulenza strategica in ordine alle problematiche di natura urbanistica, edilizia e amministrativa*» in relazione al progetto immobiliare definito "Piano Integrato di Recupero relativo all'area Isola - de Castilla" in Milano; il contratto prevedeva lo svolgimento delle stesse attività di cui al contratto stipulato in pari data con Fondiaria-Sai. La scadenza dell'incarico veniva fissata al 31 dicembre 2004 e al Ligresti, tenuto conto di attività asseritamente già svolta nel corso del 2003 e sino alla stipula del contratto, veniva riconosciuto un corrispettivo annuo pari a 1,5 milioni di euro.

Il contratto veniva tacitamente rinnovato alla prima scadenza.

Il 18 dicembre 2007, all'approssimarsi della nuova scadenza, Milano Assicurazioni, a mezzo sempre del Marchionni, conveniva con il Ligresti l'estensione dell'oggetto dell'incarico professionale. Al consulente *in rem propriam* veniva richiesto di svolgere attività analoghe a quelle già previste nell'accordo del 2003, ma con riferimento anche al «*progetto immobiliare di riqualificazione urbana dell'area denominata 'Garibaldi Repubblica' nel Comune di Milano*»; tenuto conto delle nuove attività richieste e sulla base di asserite, e non specificate, «*attività ulteriori rispetto a quelle inizialmente previste*» svolte corso dell'anno 2007, nonché «*in considerazione del*

complessivo impegno profuso», al consulente veniva accordato un compenso pari a 3 milioni di euro sia per il 2007 (già trascorso) sia per il 2008.

Il contratto veniva tacitamente rinnovato, per la terza volta, a partire dal 1 gennaio 2010, per essere infine consensualmente risolto (e, a conferma della sua inutilità, non sostituito da altro) il 18 maggio 2011.

Dal 2003 al 2010 al Ligresti venivano versati per tale incarico 12 milioni di euro.

3.3.1.3. Altro contratto di consulenza professionale veniva stipulato tra l'ing. Ligresti e Progestim, in persona del presidente Filippo Meloni, il 7 gennaio 2003; in forza di tale incarico il Ligresti si impegnava alla prestazione di «*assistenza sistematica nella organizzazione e nel coordinamento delle funzioni tecnico-gestionali dell'attività sociale*», tramite lo svolgimento di tali attività: i) «*assistenza e coordinamento nell'espletamento di un'analisi generale degli immobili di maggior pregio... in vista di un aggiornamento del loro stato di conservazione e di manutenzione.*»; ii) «*assistenza degli organi statutari nello studio e nella predisposizione delle strategie di interventi nel settore, nonché nello studio delle risultanze delle ricerche di mercato e nella predisposizione di analisi settoriali di rendimento*»; iii) «*esame dei contenuti contrattuali e delle scritture preparatorie e degli atti finali di acquisizione e/o trasferimento*»; iv) «*coordinamento dell'istruttoria delle eventuali pratiche amministrative*». A fronte delle prestazioni previste dal contratto, la società riconosceva il compenso annuo di euro 250.000,00. Il rapporto aveva durata triennale con decorrenza dal 1 gennaio 2003 e possibilità di rinnovo tacito.

Alla scadenza il contratto veniva tacitamente rinnovato di triennio in triennio (proseguendo con Immobiliare Lombarda), sicché il rapporto continuava sino al 30 marzo 2012, giorno in cui il Ligresti rinunciava all'incarico «*con effetto immediato e per motivi personali*».

L'importo complessivo percepito sino al 2011 dal Ligresti per tale incarico è pari a 2.250.000,00.

Anche tale contratto costituiva semplicemente indebita modalità di trasferimento di risorse dal Gruppo FonSai alla Famiglia Ligresti; e di tanto costituisce palese conferma il fatto che, secondo quanto si legge nella relazione del collegio sindacale del 16 marzo 2012 (p. 73), persino «*le strutture aziendali competenti hanno fatto presente che non vi è*

documentazione specifica relativa a tale incarico, consistendo quest'ultimo in un'assistenza e consulenza di carattere generale».

La consulenza affidata al Salvatore Ligresti nel settore immobiliare è servita al più a dar forma all'ingerenza del medesimo nella strategia di impiego delle disponibilità del Gruppo FonSai.

Insomma, Salvatore Ligresti ha percepito abnormi compensi allo scopo di far comprare al Gruppo FonSai esclusivamente immobili di proprietà delle Controparti Correlate.

3.3.2. Compensi a Jonella Ligresti

Profittando del potere della Famiglia Ligresti di determinare a vantaggio dei propri membri le decisione del consiglio di amministrazione di Fondiaria-Sai e degli altri organi e comitati della medesima, la Sig.ra Jonella Ligresti ha ingiustificatamente beneficiato per alcuni anni di abnormi emolumenti, a danno di Fondiaria-Sai medesima.

Per gli anni 2008, 2009, 2010 e 2011, Jonella Ligresti percepiva compensi a titolo di Presidente pari a 2.350.000,00 annui.

Al riguardo va osservato che al Presidente Jonella Ligresti venivano attribuite, in via disgiunta, le medesime deleghe attribuite all'amministratore delegato Fausto Marchionni; tuttavia, l'esercizio delle predette deleghe da parte della Jonella Ligresti avveniva solo in caso di necessità o urgenza in assenza o impedimento del Fausto Marchionni e, dunque, in maniera del tutto sporadica e saltuaria, per non dire minimale. Sicché l'attribuzione del cospicuo maggiore importo alla Jonella Ligresti rispetto al Fausto Marchionni (o anche del pressoché medesimo importo, qualora si vogliano considerare gli importi percepiti dal Fausto Marchionni a titolo di lavoratore dipendente) risulta essere del tutto ingiustificata.

Vieppiù ingiustificata è la percezione da parte di Jonella Ligresti della remunerazione sempre a titolo di Presidente per l'anno 2011, successivamente alla rinuncia da parte della medesima nel luglio 2011 delle predette deleghe.

3.3.3. Le sponsorizzazioni a Laità

Laità S.r.l. (di seguito 'Laità'), società avente quale oggetto sociale l'allevamento di cavalli da corsa al fine di partecipare a concorsi ippici anche di rilevanza internazionale, ha beneficato dal 2003 al 2010 di importanti contributi economici (per un totale di complessivi 4.760.000,00 euro) versati da Fondiaria-Sai e Milano Assicurazioni a titolo di corrispettivi per sponsorizzazioni.

In particolare, per dare visibilità al Gruppo FonSai, Laità ha beneficiato dei seguenti importi:

a) euro 500.000,00, oltre IVA, ad essa corrisposti da Milano Assicurazioni in forza di contratto di sponsorizzazione del 19 maggio 2003 (a firma di Fausto Marchionni per Milano Assicurazioni e di Andrea Gardelli per Laità); il contratto aveva durata quinquennale, ossia sino al 1 giugno 2008;

b) euro 900.000,00, oltre IVA, ad essa corrisposti da Fondiaria-Sai in forza di contratto di sponsorizzazione sempre del 19 maggio 2003 (a firma di Fausto Marchionni per Fondiaria-Sai e di Andrea Gardelli per Laità); il contratto aveva durata quinquennale, ossia sino al 1 giugno 2008;

c) euro 1.000.000,00, oltre IVA, ad essa corrisposti da Uniservizi Scrl in forza di contratto di sponsorizzazione del 10 aprile 2007 (a firma di Emanuele Erbetta per Uniservizi e di Giovanna Villa per Laità); il contratto aveva durata di 20 mesi, ossia sino al 31 dicembre 2008;

d) euro 980.000,00, oltre IVA, ad essa corrisposti da Fondiaria-Sai in forza di contratto di sponsorizzazione del 10 luglio 2009 (a firma di Fausto Marchionni per Fondiaria-Sai e di Giovanna Villa per Laità); il contratto aveva durata di poco meno di 5 mesi, ossia sino al 31 dicembre 2009;

e) euro 980.000,00, oltre IVA, ad essa corrisposti da Fondiaria-Sai in forza di contratto di sponsorizzazione del 30 gennaio 2010 (a firma di Fausto Marchionni per Fondiaria-Sai e di Giovanna Villa per Laità); il contratto aveva durata di 11 mesi, ossia sino al 31 dicembre 2010;

f) euro 400.000,00, oltre IVA, ad essa corrisposti da Auto Presto & Bene S.p.A. (di seguito 'Auto Presto&Bene') in forza di contratto di sponsorizzazione del 15 luglio 2010 (a firma di Domenico Terzano

per Auto Presto&Bene e di Giovanna Villa per Laità); il contratto aveva durata di 12 mesi, ossia sino al 30 giugno 2011.

Le predette sponsorizzazioni hanno rappresentato una ulteriore modalità di ingiustificato drenaggio di risorse dal Gruppo FonSai alla Famiglia Ligresti, per il tramite di Laità, società controllata totalitariamente da Compagnia Fiduciaria Nazionale s.p.a., non solo in quanto Laità ha malamente eseguito i propri obblighi contrattuali rendendosi inadempiente, ma perché in più di un caso il periodo di sponsorizzazione si sovrappone, rendendo ingiustificato il versamento del contributo di sponsorizzazione da parte di più società del medesimo gruppo.

4. I soggetti destinatari dell'azione sociale di responsabilità in Fondiaria-Sai

Alle società controllate Milano Assicurazioni S.p.A., Immobiliare Lombarda S.p.A., già Progestim S.p.A., SAI Investimenti S.G.R. S.p.A., Atahotels S.p.A., Meridiano Secondo S.r.l., Villa Ragionieri S.r.l., Sai Servizi S.c.a.r.l. (già Uniservizi s.c.ar.l.), Auto Presto e Bene S.r.l., il Commissario ad acta richiederà di far valere, con deliberazione dei competenti rispettivi organi, per quanto di ragione, le responsabilità per i danni da esse direttamente subiti a causa delle Operazioni.

In relazione alle medesime Operazioni, e con riguardo al danno direttamente subito da Fondiaria-Sai, anche quale incorporante di Meridiano Risparmio, all'interno del consiglio di amministrazione di questa è stato possibile comunque individuare la responsabilità, quali registi e/o artefici delle Operazioni, dei seguenti soggetti:

1) **Jonella Ligresti**, in carica dal 29 aprile 2003 al 2012 (sino al 24 aprile 2012 presidente e componente del comitato esecutivo), la quale ha peraltro rivestito la carica di consigliere in Atahotels dal 2003 al 2006;

2) **Antonio Talarico**, in carica dal 29 aprile 2003 al 2012 (sino al 24 aprile 2012 vicepresidente e componente del comitato esecutivo), il quale nel contempo rivestiva la carica di presidente di Atahotels, di amministratore delegato di Progestim dal 2001 al 2007, e di amministratore delegato di Immobiliare Lombarda dal 2006 al 2011;

3) **Giulia Maria Ligresti**, in carica dal 29 aprile 2003 al 2012 (sino al 23 dicembre 2011 vicepresidente e componente del comitato esecutivo);

4) **Fausto Marchionni**, in carica dal 29 aprile 2003 al 27 gennaio 2011 (e sino a tale data amministratore delegato e componente del comitato esecutivo), il quale ha peraltro rivestito la carica di consigliere e componente del comitato esecutivo di Immobiliare Lombarda dal 2006 al 2009, nonché di presidente del consiglio di amministrazione di SAI Investimenti dal 2003 al 2011;

5) **Gioacchino Paolo Ligresti**, in carica dal 29 aprile 2003 al 2012 (e sino a tale data componente del comitato esecutivo), il quale nel contempo rivestiva la carica di vicepresidente in Atahotels e in Sai Investimenti, di consigliere di Progestim dal 2004 al 2007, nonché (dal 2006 al 2011) componente del comitato esecutivo di Immobiliare Lombarda;

in aggiunta, per l'Operazione posta in essere tramite Meridiano Risparmio, è opportuno che l'azione sociale di responsabilità sia deliberata nei confronti di:

6) **Carlo Nocentini**, quale amministratore unico di Meridiano Risparmio poi incorporata da Fondiaria-Sai.

Per quanto occorrer possa, si propone di deliberare l'azione sociale di responsabilità anche nei confronti dei Sigg. **Salvatore, Gioacchino Paolo, Jonella e Giulia Maria Ligresti**, indipendentemente da eventuali particolari cariche rivestite e/o quand'anche non formalmente in carica.

Inoltre, appare opportuno che – per quanto di ragione – l'azione sociale di responsabilità sia deliberata anche nei confronti dei seguenti consiglieri di amministrazione, la cui pressoché costante presenza nelle riunioni consiliari rilevanti (le poche, invero, in cui sono state esaminate le Operazioni), come anche il ruolo svolto all'interno del Comitato di Controllo Interno, denuncia una necessaria consapevolezza o quantomeno una negligente disattenzione e inerzia in ordine ai profili di illiceità che la valutazione complessiva delle Operazioni rende evidente:

7) **Andrea Broggini**, consigliere di **amministrazione** dal 2003 al 2012;

8) **Vincenzo La Russa**, consigliere e **componente** del comitato esecutivo dal 2003 al 2012, il quale ha ricoperto anche la carica di

consigliere in Progestim dal 2004 al 2007 e di consigliere in Immobiliare Lombarda dal 2006 al 2009;

9) **Enzo Mei**, consigliere di amministrazione dal 2003 al 2012 e, nello stesso periodo, componente del comitato di controllo interno;

10) **Cosimo Rucellai**, consigliere di amministrazione dal 2003 al 2012;

11) **Salvatore Spiniello**, consigliere di amministrazione dal 2003 al 2012 e, nello stesso periodo, componente del comitato di controllo interno;

12) **Enzo Toselli**, consigliere di amministrazione dal 2003 al 2009 e, nello stesso periodo, componente del comitato di controllo interno.

Per le stesse ragioni, data la necessaria consapevolezza o la negligente disattenzione e inerzia addebitabile ai componenti del collegio sindacale, appare opportuno che l'azione sociale di responsabilità sia deliberata, per quanto di ragione, nei confronti dei componenti il collegio sindacale i quali, senza soluzione di continuità, hanno ricoperto la carica a far data dal 29 aprile 2003 al 24 aprile 2012, e dunque dei Signori:

1) **Benito Giovanni Marino**;

2) **Marco Spadacini**;

nonché nei confronti:

1) del sindaco **Giancarlo Mantovani**, che ha ricoperto la carica a far data dal 29 aprile 2003 e sino al 24 aprile 2009;

2) e del sindaco **Antonino D'Ambrosio**, che ha ricoperto la carica a far data dal 24 aprile 2009 ad oggi, ma anche ha ricoperto la carica di presidente del collegio sindacale di Imco dal 2002 in poi, di presidente del collegio sindacale di Sinergia dal 2004 in poi e di presidente del collegio sindacale di Europrogetti dal 2006 in poi.

..*.*.

Tanto esposto, il Commissario *ad acta* Prof. Matteo Caratozzolo sottopone alla Vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

"L'Assemblea degli Azionisti di Fondiaria-SAI S.p.A., esaminata e discussa la relazione illustrativa del Commissario *ad acta* Prof. Matteo Caratozzolo, redatta ai sensi dell'art. 125-ter, D.Lgs. 58/1998,

delibera

di promuovere l'azione di responsabilità, ai sensi degli artt. 2392 e 2393 c.c., e per quanto occorrer possa ai sensi degli artt. 2043 c.c. e 2497 c.c., nei confronti dei Sigg.ri:

1) Salvatore Ligresti
2) Jonella Ligresti;
3) Giulia Maria Ligresti;
4) Gioacchino Paolo Ligresti;

   quali amministratori in fatto e in diritto di Fondiaria-SAI S.p.A., indipendentemente dalle particolari cariche rivestite e quand'anche non formalmente in carica;

5) Antonio Talarico;
6) Fausto Marchionni;
7) Andrea Broggini;
8) Vincenzo La Russa;
9) Enzo Mei;
10) Cosimo Rucellai;
11) Salvatore Spiniello;
12) Enzo Toselli;

    quali amministratori di Fondiaria-SAI S.p.A.;

13) Carlo Nocentini,

    quale amministratore di Meridiano Risparmio, incorporata da Fondiaria-SAI S.p.A.;

nonché, ai sensi dell'art. 2407 c.c., nei confronti dei seguenti componenti – nel tempo - il Collegio Sindacale di Fondiaria-SAI S.p.A.:

14) Benito Giovanni Marino;
15) Marco Spadacini;

16) Giancarlo Mantovani;

17) Antonino D'Ambrosio.

Roma, 4 febbraio 2013

Fondiaria-SAI S.p.A.

Il Commissario *ad acta*

Prof. Matteo Caratozzolo