

C I A

Compagnia Immobiliare Azionaria



Relazione e Bilancio al 31 dicembre 2010

CIA
Compagnia Immobiliare Azionaria SpA
Via G. Borgazzi, 2 – 20122 Milano
Tel. 0039 02 5821-9347 – Fax 0039 02 5831-7376
Cap. Sociale 922.952,60 Euro – REA n. 1700623 – Cod. Fiscale e P.IVA 03765170968

Indice

Gruppo CIA

□	Composizione degli organi sociali	3
□	Relazione sulla gestione del Gruppo	4
□	Bilancio Consolidato	27
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato 2009 e 2010.....	32
□	Prospetto dei flussi di cassa consolidati.....	33
□	Situazione consolidata al 31 dicembre 2010 ai sensi della Delibera Consob 15519 del 27/07/2006	34
□	Note al Bilancio Consolidato	37
□	Prospetto delle Partecipazioni Rilevanti ex. Art. 120 del D.Lgs n. 58/1998	67
□	Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	69
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato	70
□	Relazione della Società di Revisione sul Bilancio Consolidato	73

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

□	Relazione sulla gestione della capogruppo	76
□	Bilancio separato della capogruppo	88
□	Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto 2009 e 2010.....	93
□	Prospetto dei flussi di cassa della capogruppo	94
□	Note al bilancio separato della capogruppo	95
□	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971/1999	126
□	Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio separato della Capogruppo	128
□	Relazione della Società di Revisione sul Bilancio separato della Capogruppo	136
□	Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari	139

Composizione degli Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Vittorio Terrenghi
Vice Presidente	Paolo Panerai
Amministratore Delegato	Luca Nicolò Panerai
Amministratore Delegato	Marco Fanfani
Consiglieri	Maurizio Carfagna Giovanni Battista Cattaneo della Volta Nicoletta Costa Novaro Diego Della Valle Andrea Morante Beatrice Panerai Angelo Eugenio Riccardi Umberto Vitiello

Collegio Sindacale

Presidente	Roberto Tettamanti
Sindaci effettivi	Pierluigi Galbusera Carlo Maria Mascheroni
Sindaci supplenti	Luciano Barbucci Maurizio Bottoni

Società di Revisione

BDO S.p.A.

I mandati triennali del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nominati dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2009, scadranno in concomitanza dell'Assemblea degli Azionisti che approverà il bilancio dell'esercizio 2011.

La società di revisione è incaricata fino all'Assemblea che approverà il bilancio d'esercizio 2012.

Relazione sulla gestione del gruppo

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
e società controllate
Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2

**RELAZIONE SULLA GESTIONE
DEL GRUPPO
AL 31 DICEMBRE 2010**

Premessa

La relazione del Gruppo CIA al 31 dicembre 2010, sottoposta a revisione contabile, è stata redatta ai sensi dell'art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998, nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli IFRS, adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n.1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo.

I dati del periodo di confronto sono stati anche essi espressi secondo gli IFRS.

Andamento della gestione

Il conto economico di CIA e società controllate al 31 dicembre 2010 chiude con un risultato negativo ante imposte di 0,46 milioni euro pari a quello del 2009 e di -0,48 milioni euro dopo le imposte (-0,45 milioni nel 2009).

Il valore della produzione al 31 dicembre 2010 è stato di 4,63 milioni di euro che raffrontato ai 4,09 milioni di euro del corrispondente periodo del 2009 segna un incremento del 13,3%.

Il margine operativo lordo, inteso come differenza tra valore e costi della produzione prima degli ammortamenti, è positivo per 2 milioni di euro (contro 1,49 milioni del 2009).

Principali eventi economico - finanziari del periodo

I risultati della gestione operativa evidenziano diversi fenomeni positivi negli andamenti rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, ed in particolare la crescita dei volumi di vendita del vino in capo alla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. ed una continua attività di sviluppo dei propri investimenti.

La crisi dei mercati finanziari non ha avuto (e si ritiene al momento non avrà) impatto economico e patrimoniale per CIA, che per altro continua ad investire in progetti di elevato spessore.

Lo stato di avanzamento degli investimenti è il seguente:

- Sono proseguiti con grande rapidità i lavori di ristrutturazione dell'immobile ad uso uffici sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della controllata al 100% Diana Bis S.r.l.: i primi spazi destinati ad uso uffici sono stati completamente ultimati e proseguono come da crono-programma i lavori per la realizzazione dei box interrati. I lavori verranno prevedibilmente ultimati entro il mese di aprile 2011.

-
- Nel mese di luglio 2010, in aderenza alla manovra proposta dal Governo per rilanciare l'edilizia attraverso il Piano Casa, è stato ottenuto il permesso di costruire, dopo l'abbattimento del corpo C, una nuova palazzina uso residenziale di sei piani (Primo progetto casa approvato dal Comune di Milano). La nuova costruzione è in fase di realizzazione nell'area di proprietà di Diana Bis S.r.l. in via Borgazzi 1. Sempre nel mese di luglio, è stato ottenuto il permesso per l'ampliamento dell'autorimessa e degli spazi che saranno destinati a uso uffici.
 - Nel mese di dicembre 2010 è stata perfezionata la fusione tra le società Burigozzo 1 S.r.l. (interamente posseduta da CIA) e Diana Bis S.r.l. (interamente posseduta da Burigozzo 1 S.r.l.). La fusione risponde a logiche di semplificazione amministrativa, evitando inefficienze e duplicazione di costi.
 - Nel corso dell'esercizio hanno avuto notevole impulso le attività di gestione ordinaria della cantina vinicola realizzata nel niscemese fra Caltagirone e Piazza Armerina, a seguito dell'ottenimento nel dicembre 2009 di tutte le autorizzazioni e le certificazioni necessarie per garantire il pieno funzionamento dell'impianto produttivo. La cantina ha una capacità produttiva di 10.000 Hl. CIA; al momento sono stati impiantati circa 40 ettari di vigneti di cui il 90% di questi già produttivi e che consentono all'azienda di essere in buona parte autonoma nel reperimento della materia prima. La vendemmia 2010 ha avuto una produzione per un potenziale di oltre 300.000 bottiglie di vino.
 - Nel mese di ottobre sono stati ultimati i lavori per la messa in sicurezza dell'edificio storico adiacente alla cantina vitivinicola, un antico Baglio, di proprietà della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. È allo studio un progetto di investimento turistico-alberghiero per far crescere ulteriormente il valore degli assets.
 - Nel mese di gennaio CIA ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato in data 26 ottobre 2009 dall'Assemblea dei Soci della partecipata Donnafugata Resort S.r.l., per la quota a lei riservata. Nel mese di febbraio 2010, CIA ha inoltre sottoscritto una quota inoptata dell'aumento di capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%. Donnafugata Resort S.r.l., società partecipata da CIA ha completato la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf da campionato, la cui inaugurazione formale è avvenuta nel mese di luglio.

Nell'ottica di cogliere nuove opportunità di sviluppo e di accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, CIA ha effettuato due operazioni negli Stati Uniti, anche in considerazione del favorevole cambio euro/dollaro del momento e delle prospettive di ripresa del mercato americano.

- Nel mese di febbraio ha perfezionato l'acquisto di una porzione d'immobile ad uso uffici di circa 430 mq sito in Manhattan, New York, 7-9 East 20th, fra la 5th Avenue e Broadway. Approfittando di una situazione di mercato particolarmente favorevole si ritiene che il prezzo pagato (pari a circa 4.000 euro al mq) sia stato molto vantaggioso, considerando la posizione centralissima e il prestigio dell'edificio. L'operazione d'acquisto e la successiva ristrutturazione sono stati in parte finanziati tramite un mutuo in euro della durata di 25 anni a tasso fisso erogato da primaria banca italiana. Al termine dei lavori di ristrutturazione, che si prevede si concluderanno entro il mese di aprile 2011, l'immobile sarà immediatamente messo a reddito, avendo già individuato il futuro affittuario.
- Sempre nel mese di febbraio, CIA è entrata nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque locali, di cui tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, gestiti

attraverso la formula del management fee. L'investimento complessivo riguarda una partecipazione del 40%. CIA ha acquistato direttamente una quota pari al 20,4%; l'acquisto della restante quota del 19,6%, è stata realizzata grazie al supporto finanziario di SIMEST, società controllata dal Governo Italiano che ha lo scopo di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane. L'operazione di acquisto diretto da parte di CIA è stata finanziata anche attraverso un'operazione di mutuo della durata di otto anni a tasso fisso erogato da primaria banca italiana.

Per quanto riguarda l'attività della gestione corrente si segnala in particolare quanto segue:

- I ricavi delle vendite conseguiti dalla Società derivano principalmente dalla locazione degli immobili e dalla fornitura dei servizi di facility management ad essi correlati. I canoni dei contratti stipulati con Class Editori S.p.A. e altre società locatarie sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche. Tale attività, riflessa nei ricavi ordinari, come si evince dalle tabelle per area di attività, ha manifestato una sostanziale stabilità, fatta eccezione per gli adeguamenti ISTAT previsti da contratto.
- La crescita dei ricavi operativi va principalmente attribuita alla produzione e la vendita di vino da parte della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. I ricavi delle attività vitivinicole passano da 1,167 milioni di euro del 2009 a 1,82 milioni di euro del 2010. La commercializzazione dei vini ha riguardato la Collezione Grandi Stilisti (con etichette disegnate da Valentino, Versace, Missoni, Alberta Ferretti, Ferré, Anna Molinari – Bluemarine, Carolina Marengo) e la linea Baglio del Sole. Le valutazioni da parte delle guide e delle riviste di settore hanno posto i vini ai vertici qualitativi (per esempio Wine Spectator, la bibbia del settore, ha collocato due vini della collezione fra i primi cinque assoluti di Sicilia). Parte del ricavato delle vendite dei vini della Collezione Grandi Stilisti sarà destinato al restauro di opere d'arte siciliana a scopo di promozione e sviluppo della terra siciliana: nel mese di aprile Feudi del Pisciotto, insieme all'Assessorato ai Beni Culturali della Regione Sicilia, ha definito l'intesa per il restauro degli stucchi di Giacomo Serpotta (1656-1732) dedicati all'Eterno, barocco siciliano, presso l'Oratorio dei Bianchi a Palermo.
- I costi per acquisti sono passati dai 0,42 milioni di euro del 31 dicembre 2009 ai 0,49 milioni di euro del 2010. L'incremento è direttamente connesso allo sviluppo dell'attività vitivinicola ed in particolare all'acquisizione delle materie prime e dei prodotti finiti destinati alla produzione ed alla vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l.
- Il costo del personale è di 0,45 milioni di euro relativo a 4 dipendenti ed agli avventizi che hanno lavorato per le controllate Feudi del Pisciotto S.r.l. e Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. La struttura contenuta della capogruppo è da attribuirsi al fatto che tutte le attività (direzione e coordinamento, amministrazione finanza e controllo, gestione operativa) sono svolte o direttamente dai consiglieri o date in outsourcing tramite contratti o rapporti di servizi riferibili principalmente alla correlata Class Editori S.p.A.
- Le spese per prestazioni di servizi, sono di 1,37 milioni di euro, riferite in buona parte ai costi di gestione degli immobili e al costo delle prestazioni ottenute dalla correlata Class Editori S.p.A. per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici e altresì per i servizi di consulenza tecnica, economico-finanziaria e strategica inerenti la gestione e lo sviluppo di tutte le nuove attività in corso.
- gli altri costi operativi sono pari a 0,3 milioni di euro e comprendono principalmente le imposte ICI, di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive.
- Il totale degli ammortamenti è risultato pari a 0,94 milioni di euro (0,66 milioni di euro al 31 dicembre 2009). L'incremento è dovuto alla controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., in conseguenza dell'entrata in funzione a regime della cantina e dei relativi impianti di produzione.

- Il Risultato Operativo (Ebit) al 31 dicembre 2010 è di 1,07 milioni di euro in aumento rispetto al 2009(0,83 milioni di euro).
- Gli oneri finanziari netti sono pari a 1,53 milioni di euro (1,3 milioni di euro al 31 dicembre 2009). L'incremento rispetto al precedente esercizio è correlato all'aumento dell'indebitamento finanziario necessario per lo sviluppo dei progetti d'investimento della società, in particolare alle operazioni effettuate negli Stati Uniti.

Conto economico consolidato

Riportiamo qui di seguito il **Conto economico riclassificato** del Gruppo:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. (%)
Ricavi di vendita	4.089	4.632	13,3
Costi Operativi	(2.599)	(2.625)	1,0
Margine Lordo	1.490	2.007	34,7
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>36,44</i>	<i>43,33</i>	
Ammortamenti	(664)	(937)	41,1
Risultato Operativo	826	1.070	29,5
<i>Incidenza sui ricavi</i>	<i>20,20</i>	<i>23,10</i>	
Proventi e oneri finanziari netti	(1.291)	(1.532)	(18,7)
Utile Ante Imposte	(465)	(462)	0,6
Imposte	13	(19)	n.s.
(Utile)/Perdita di competenza di terzi	-	1	
Risultato di competenza del gruppo	(452)	(480)	(6,2)

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. (%)
Ricavi affitti	2.096	2.111	0,7
Ricavi facility management	740	673	(9,1)
Ricavi vendita vino	436	573	31,4
Altri Ricavi attività vitivinicola	609	1.250	105,3
Altri Ricavi	208	25	(88,0)
Totale	4.089	4.632	13,3

Si segnala che la voce "Altri ricavi attività vitivinicola" include il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale ricevuto con l'ammissione al decreto della Regione Sicilia (Mis.4.09 del POR Sicilia 2000/2006), la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. L'incremento verso il corrispondente periodo dell'anno precedente, è dovuto all'entrata in funzione a pieno regime degli impianti produttivi e della cantina vitivinicola.

La voce altri ricavi comprende proventi straordinari e quote di ricavi non inerenti la gestione caratteristica dell'azienda.

Il dettaglio dei **Costi operativi** è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. (%)
Acquisti	417	494	18,5
Servizi	1.430	1.372	(4,1)
Costo del personale	466	449	(3,6)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(55)	7	n.s.
Altri costi operativi	341	303	(11,1)
Totale costi operativi	2.599	2.625	1,0

L'incremento dei costi, va principalmente attribuito alle attività della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l. ed agli acquisti legati alla produzione e vendita del vino. Piccole economie si sono invece registrate nelle altre voci di costo.

Per quanto riguarda i **Servizi** il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. (%)
Costi locazioni	31	37	19,4
Costi facility	311	310	(0,3)
Costi attività vitivinicola	--	50	100,0
Costi consulenze finanziarie e amministrative	529	614	16,1
Altri costi	559	361	(35,4)
Totale Servizi	1.430	1.372	(4,1)

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

Si forniscono sinteticamente nella presente sezione le informazioni rilevanti relative ai principali valori dell'attivo patrimoniale.

Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2010 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Terreni e fabbricati	18.359	18.451
Impianti e macchinari	3.703	3.489
Attrezzature industriali e commerciali	54	41
Altri beni	169	175
Immobilizzazioni in corso	29.722	38.171
Totale	52.007	60.327

Le seguenti tabelle presentano il dettaglio delle principali voci immobilizzate riferite a terreni e fabbricati e immobilizzazioni in corso.

La crescita delle immobilizzazioni in corso si attribuisce ai lavori per lo stabile di corso Italia 64 (entrato in funzione, per la parte completata, all'inizio del 2011) ed all'acquisizione dell'immobile ad uso uffici a New York, i cui lavori di ristrutturazione sono in corso.

Investimenti immobiliari

Euro	Costo Storico	Amm.to precedente	Saldo al 31/12/09	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	Saldo al 31/12/10
G.Galeazzo 31 p.t.	1.203	(186)	1.016		(36)	980
Tot. Immobili in leasing	1.203	(186)	1.016		(36)	980

Burigozzo 5	304		304	113		417
G.Galeazzo 29	6.150	(859)	5.291		(184)	5.107
Borgazzi 2 p.t.	770	(256)	514		(23)	491
Borgazzi 2 lab.	150	(53)	97		(5)	92
Borgazzi 2 3°p.	353	(58)	295		(11)	284
G. Galeazzo 31 1°p.	652	(182)	470	40	(21)	489
Malindi KENIA	14	(5)	9		--	9
Portorotondo	22	(8)	14		--	14
Francia Alta Savoia	21	(5)	16		(1)	15
Venezia	47	(15)	32		(1)	31
Terreni e fabbricati Feudi del Pisciotto ¹	1.439		1.439	130		1.569
Terreni e fabbricati Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto ²	686	(48)	638		(24)	614
Cantina Feudi del Pisciotto	5.073	(4)	5.069	270	(155)	5.184
Tot. Altri immobili	15.681	(1.493)	14.188	553	(425)	14.316

Burigozzo 5	446		446			446
G. Galeazzo 29	2.571		2.571			2.571
Valore Terreni Feudi del Pisciotto emerso in consolid.	25		25			25
Valore Terreni Az. Agricola TdP emerso in consolid.	113		113			113
Tot. Terreni	3.155		3.155			3.155

Totale Terreni e Fabbricati	20.039	(1.679)	18.359	553	(461)	18.451
------------------------------------	---------------	----------------	---------------	------------	--------------	---------------

¹ Il costo storico d'acquisto per Euro 1,44 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

² Il costo storico d'acquisto per Euro 0,7 milioni, non è scindibile tra i fabbricati rurali e terreni.

Il dettaglio delle immobilizzazioni in corso è il seguente:

€uro/000	31/12/09	31/12/10
Immobile Via Burigozzo 1/Corso Italia 64 e Autorimessa	29.560	35.345
Antico Baglio Contrada Pisciotto Niscemi (CL)	162	717
Unità immobiliare New York 7-9 E 20th	--	2.109
Totale	29.722	38.171

Riguardo al valore delle immobilizzazioni in corso precisiamo che:

- L'immobile detenuto da Diana Bis S.r.l. nel centro di Milano ha un valore di bilancio al 31 dicembre 2010 pari a 35.345 migliaia di euro.
- La porzione di immobile ad uso uffici in Manhattan, New York acquisita da CIA a febbraio 2010 ed in corso di ristrutturazione ha un valore contabile al 31 dicembre 2010 di 2.109 migliaia di euro.

Partecipazioni immobilizzate

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nelle seguenti tabelle:

Partecipazioni in società collegate

€uro/000	Saldo al 31/12/09	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalutazioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/10
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.281					1.281
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	1			(1)		-
Donnafugata Resort S.r.l.	1.427	985				2.412
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	4	278		(6)		276
LC International LLC	--	1.470				1.470
Totale	2.713	2.733	--	(7)		5.439

Altre partecipazioni immobilizzate

€uro/000	Saldo al 31/12/09	Acquisizioni	Alienazioni/Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/10
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	101	--	--	--	101
Totale	256	--	--	--	256

Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

Riguardo alle partecipazioni in collegate segnaliamo i seguenti aspetti:

- Azienda Turistica Florio – la società è in fase di start up. È proprietaria di gran parte dell'area non demaniale dell'isola di Levanzo, nonché di un baglio presente sulla stessa. Il valore dei terreni è notevolmente superiore rispetto a quello di bilancio. I progetti per la realizzazione di una struttura turistica sono attualmente sospesi in attesa dell'ottenimento dei relativi permessi a costruire e dell'emanazione del piano paesaggistico delle isole Egadi.
- Isola Longa Turismo Rurale – la società è al momento inattiva, in attesa che si sblocchino gli impedimenti burocratici-amministrativi nella zona di Trapani per poter sviluppare un progetto per la realizzazione di una struttura turistica.
- Donnafugata Resort – ha completato la realizzazione di un grande e prestigioso complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf: l'inaugurazione è avvenuta nel mese di luglio.
- Società Infrastrutture Sicilia – è proprietaria della più importante partecipazione privata in Airgest società di gestione dell'aeroporto di Trapani. Lo scalo ha visto nel biennio 2009-2010 un importante aumento del numero dei passeggeri, in controtendenza con l'andamento degli altri aeroporti italiani, grazie soprattutto alle tratte operate dal vettore Ryanair dagli scali di Bergamo, Bologna, Genova, Pisa, Trieste e Perugia. Per il 2011 le previsioni sono di superare i 2 milioni di passeggeri registrati nel 2010, grazie anche alla concessione trentennale definitiva ENAC prevista entro fine aprile.
- LC International LLC è la holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque, di cui tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, gestiti attraverso la formula del management fee. Il piano di sviluppo triennale della società prevede una notevole crescita attraverso l'apertura di nuovi ristoranti nel mondo e la valorizzazione e consolidamento dei propri marchi.

Crediti commerciali

Il totale dei crediti commerciali è passato da 1.114 mila euro del 31 dicembre 2009 a 1.076 mila euro del 31 dicembre 2010.

Il dettaglio è il seguente:

€uro/000	31/12/09	31/12/10
Clienti ordinari	633	1.047
Fatture da emettere	491	39
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
Totale crediti commerciali	1.114	1.076

I clienti ordinari sono principalmente crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., per parte residuale ai ricavi di canoni di locazione e facility management.

La patrimonializzazione netta di gruppo al 31 dicembre 2010, ammonta a 2,26 milioni di euro contro i 2,32 milioni di euro del 31 dicembre 2009.

Posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta consolidata è evidenziata nella tabella che segue:

€uro/000	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni 2009/2010	%
Titoli	--	--	--	
Disponibilità liquide	48	300	252	<i>n.s.</i>
Debiti finanziari non correnti	(47.098)	(30.142)	16.956	36,0
Debiti finanziari correnti	(3.027)	(27.125)	(24.098)	<i>n.s.</i>
Posizione finanziaria netta consolidata	(50.077)	(56.967)	(6.890)	(13,8)

La situazione finanziaria netta passa da un indebitamento netto complessivo verso terzi di 50,08 milioni di euro a un indebitamento netto di 57,0 milioni di euro, con un incremento di circa 6,89 milioni euro.

La differenza va principalmente attribuita alle maggiori risorse necessarie per sviluppare le nuove attività di investimento della società negli USA (NY) e per i lavori di ristrutturazione sull'immobile sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della società Diana Bis.

La voce debiti finanziari correnti è rappresentata dalla esposizione corrente verso istituti di credito, ed include il prestito ponte di 22 milioni di euro di Centrobanca con scadenza 15 settembre 2011 (lo scorso anno nelle passività oltre 12 mesi), che risulta già alla sua scadenza rifinanziato con un mutuo di pari importo deliberato dallo stesso istituto.

L'indebitamento fa quindi riferimento al finanziamento dello sviluppo del patrimonio mobiliare ed immobiliare, che anche stimato prudenzialmente risulta essere superiore all'indebitamento stesso.

Si segnala che nell'ultimo trimestre sono state effettuate delle revisioni dei tassi applicati ai mutui in essere con i vari istituti di credito, cogliendo le vantaggiose opportunità del momento date dai mercati finanziari.

Dividendi pagati

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2010. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 31 dicembre 2010 pari a 2 mila euro.

Dati di Borsa

	2009	2010
Quotazione minima (euro)	0,1982	0,2644
Quotazione massima (euro)	0,388	0,3236
Volumi trattati (complessivi) (euro)	6.094.852	4.808.763
Capitalizzazione minima (ml. euro)	18	24
Capitalizzazione massima (ml. euro)	36	30
Capitalizzazione media (ml. euro)	28	27
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

Gli indicatori di risultato finanziario

Per una migliore comprensione della situazione economico patrimoniale e del risultato della società si riportano alcuni indicatori finanziari a confronto per i due periodi di riferimento, e lo schema di conto economico riclassificato secondo il principio di pertinenza gestionale

	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>Variazione</u> %
Ricavi delle vendite	3.272	3.356	2,6
Produzione interna	--	--	--
Valore della produzione operativa	3.272	3.356	2,6
Costi esterni operativi	(1.847)	(1.866)	1,0
Valore Aggiunto	1.425	1.490	4,6
Costi del personale	(466)	(449)	(3,7)
Margine Operativo Lordo (MOL)	959	1.041	8,6
Ammortamenti e accantonamenti	(664)	(937)	41,1
Risultato Operativo	295	104	(64,7)
Risultato dell'area accessoria	527	990	87,9
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
EBIT Normalizzato	822	1.094	33,1
Risultato dell'area straordinaria	4	(24)	n.s.
EBIT Integrale	826	1.070	29,5
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.291)	(1.532)	18,7
Risultato Lordo	(465)	(462)	(0,7)
Imposte sul reddito	13	(19)	n.s.
Risultato di terzi	--	1	100,0
Risultato netto	(452)	(480)	6,2

* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

Di seguito l'esposizione di trend di fatturato degli ultimi 3 esercizi e i valori dei principali indici di bilancio:

€uro/000	2008	2009	2010
Fatturato totale	5.293	4.089	4.632
Utile Netto	1.382	(452)	(480)

		31/12/09	31/12/10
<u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u>			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(53.178)	(63.927)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,04	0,03
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	(3.781)	(31.479)
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	0,93	0,52

Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	25,64	31,93
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	21,52	25,23

Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.

Indici di redditività

ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(19,42)	(21,26)
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(19,98)	(20,46)
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	(1,79)	(1,50)
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	(30,44)	(29,68)

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per riportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

Indici di solvibilità

Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	(3.781)	(31.479)
Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	0,63	0,21
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	(4.576)	(33.282)
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	0,55	0,16

Gli indicatori di solvibilità mirano a relazionare le attività correnti rispetto agli impegni a breve della società

Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.

Data l'attività specifica della società non si ravvisano elementi di rilievo.

Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti.

Non vi sono stati incidenti sul lavoro che abbiano comportato lesioni di alcun genere al personale dipendente.

Aree di attività

A) Locazioni

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2010 i seguenti risultati :

€/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/09	31/12/10	Vari- Assoluta	Vari- (%)
Ricavi	2.096	2.111	15	0,7
Costi operativi diretti	1.225	1.302	77	6,3
Margine di contribuzione	871	809	(62)	(7,1)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>41,6</i>	<i>38,3</i>		

Nei costi operativi, che includono le spese condominiali e le assicurazioni, sono stati riclassificati anche gli interessi passivi pagati sui mutui e sui leasing contratti per l'acquisizione degli immobili dati in locazione.

B) Servizi e facility management

L'Area di attività ha conseguito nel corso del 2010 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	740	673	(67)	(9,2)
Costi operativi diretti	327	304	(23)	(7,0)
Margine di contribuzione	413	369	(44)	(10,7)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>55,8</i>	<i>54,8</i>		

I costi operativi diretti includono le spese di manutenzione, pulizia, vigilanza e le altre spese inerenti la gestione ordinaria dell'immobile e il costo del personale.

C) Attività vitivinicola

L'Area di attività, riferita alle controllate Feudi del Pisciotto e Azienda Agricola Feudi del Pisciotto, ha conseguito nell'esercizio 2010 i seguenti risultati:

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	1.167	1.823	656	56,2
Costi operativi diretti	1.078	1.690	612	56,7
Margine di contribuzione	89	134	44	50,0
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>7,6</i>	<i>7,3</i>		

Nei ricavi dell'attività vitivinicola sono incluse le vendite di vino, il risconto per la quota di competenza del periodo, del contributo in conto capitale, la variazione delle rimanenze dei prodotti finiti e dei semilavorati e le anticipazioni culturali, ovvero i costi di manodopera e di semine che servono per anticipare le spese per la nuova coltura-vendemmia. Nei costi sono invece inclusi, oltre alle spese dirette per la produzione del vino, anche gli ammortamenti relativi agli impianti vitivinicoli e di cantina entrati in funzione.

L'incremento di fatturato e costi verso il corrispondente periodo dell'anno precedente è legato alla progressiva entrata a regime degli impianti produttivi. Il margine di contribuzione dell'attività è positivo già al primo anno di operatività.

Partecipazioni

In dettaglio circa le **controllate** si precisa quanto segue, evidenziando che trattasi in tutti i casi di Società in fase di start-up, attive nel settore agrituristico siciliano:

Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo gestisce vigneti di proprietà, pari a 25 Ha. Ha chiuso l'esercizio 2010 con un risultato ante imposte di -85 mila euro; -66 mila euro dopo le imposte.

Feudi del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo sviluppa attività vitivinicola, attraverso la cantina e la gestione di vigneti di proprietà, pari a 13 Ha. Ha chiuso l'esercizio 2010 con un risultato ante imposte di 8 mila euro; -14 mila euro dopo le imposte.

Resort del Pisciotto srl: la società con sede in Palermo ha chiuso il bilancio al 31 dicembre 2010 con un risultato di -10 mila euro.

Resort & Golf Società Consortile srl: la società con sede in Palermo ha chiuso l'esercizio 2010 con un risultato in sostanziale pareggio.

Diana Bis S.r.l.: la società con sede in Milano ha chiuso il bilancio al 31 dicembre 2010 con un risultato ante imposte di - 154 mila euro; - 119 mila euro dopo le imposte.

Rapporti con parti correlate

Al 31 dicembre 2010 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA e società controllate, con società correlate.

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	80	518
Crediti vs. Class Editori e controllate	220	19
Crediti vs. Italia Oggi editori Erinne	287	203
Crediti vs. Domini Castellare di Castellina	502	740
Debiti vs. Class Editori e sue controllate	(906)	(2.457)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)
Debiti vs. Class Editori per anticipi	--	(3.232)

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.777	1.786
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	238	240
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	32	32
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	627	555
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	99	99
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare di Castellina	436	572
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(328)	(331)

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato. L'incremento dei ricavi per locazione è generato dagli adeguamenti Istat contrattualmente previsti. La riduzione, a partire dal secondo semestre 2009, del corrispettivo di un contratto di facility management sull'immobile di Gian Galeazzo 29 è dovuta ad una riduzione delle prestazioni erogate.

Il debito di 2,0 milioni di euro verso Class Editori è relativo al deposito cauzionale sugli affitti relativi all'immobile sito a Milano in Corso Italia angolo Via Burigozzo, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori, e sistemato secondo le sue esigenze.

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti, Feudi del Pisciotto S.r.l. ha stipulato un contratto di esclusiva, rinnovato per l'anno 2010, con la società specializzata Domini Castellare di Castellina S.r.l., dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stato stipulato sulla base dei parametri tradizionali di mercato del settore.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Turistica Florio	99	99
Crediti vs. Isola Longa	4	4
Crediti vs. Società Infrastrutture Sicilia	1.677	1.677
Crediti vs. Donnafugata Resort	--	--

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

La congiuntura economica che ha colpito l'economia mondiale e l'Italia, non mostra per CIA ripercussioni significative: per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerenti a progetti di investimento di significativa portata e spessore, le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive.

Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano non si intravedono rischi di deprezzamento di valore, e lo stesso vale per gli investimenti in corso di cui vengono ampiamente descritte le caratteristiche in relazione. Si fa inoltre riferimento a quanto evidenziato negli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

Le principali partite di credito sono relative alla locazione degli immobili e alla cessione di servizi di facility management resi alle società del gruppo Class Editori e sue collegate, per le quali non sussistono ragioni di rischio.

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

Rischi di tasso di interesse

La politica del Gruppo non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari. Essendo gli immobili di cui CIA è proprietaria ceduti in locazione con contratti pluriennali, quasi tutti i debiti (coerentemente con una sana politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da possibili incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

Le attività del Gruppo fino a tutto l'esercizio 2009 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati ad inizio 2010 negli Stati Uniti non dovrebbero generare impatti negativi sui flussi finanziari di Cia. Il management valuterà comunque con attenzione gli sviluppi dei suddetti investimenti per porre eventualmente in essere le opportune contromisure.

Rischi di liquidità

Nonostante l'incremento rispetto al precedente esercizio dell'indebitamento verso il sistema bancario, la capacità di generare flussi di cassa, garantiti dai canoni di locazione e di facility management, unitamente alle previsioni di vendita dei vini della controllata Feudi del Pisciotto srl, rendono allo stato poco probabile il rischio di incapacità di disporre di risorse finanziarie adeguate ai fabbisogni derivanti dall'operatività e alla capacità di rimborso delle rate dei mutui.

Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativa alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. È stata depositata in data 4 giugno 2010 istanza di accertamento con adesione. Tramite lo Studio Legale Tributario Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. Si è tutt'ora in attesa della fissazione dell'udienza.

Personale

Media del periodo:

	31/12/09	31/12/10	Variazione assoluta
Dirigenti	--	--	--
Impiegati	4	4	--
Totale	4	4	--

Passività finanziarie correlate ai singoli asset immobiliari.

Sia allega, come da raccomandazione della CONSOB sulle informazioni da inserire nelle relazioni delle società immobiliari (Comunicato stampa del 27 febbraio 2009) l'elenco delle passività correlate agli asset immobiliari.

€ (migliaia)	Mq superficie lorda	Costo Storico	Valore Contabile al 31.12.10	Debito Residuo al 31.12.10	Forma debito	Capitale di Debito Iniziale	Data Stipula	Data Scadenza
MILANO - Via Burigozzo 5	3.152	863	863		Mutuo	(12.560)	07/02/03	29/02/28
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (1° P.)	230	692	489	(13.269)				
MILANO - Via Borgazzi 2 (P.T. e Lab.)	250	920	583		Mutuo	(3.000)	11/02/08	29/02/28
MILANO - Via Borgazzi 2	90	353	284	(156)	Mutuo	(248)	23/07/04	23/07/19
MILANO - Via Gian Galeazzo 31 (P.T.)	235	1.203	980	(526)	Leasing	(1.200)	25/11/04	25/11/14
MILANO - Via Gian Galeazzo 29	3.510	8.721	7.678	(5.884)	Mutuo	(6.500)	20/04/09	20/04/21
MILANO - Via Burigozzo 1 / C.so Italia 64 - Prop. Diana Bis Srl								
Immobili uso commerciale	2.570 ¹				Bridge	(22.000)	19/09/08	15/09/11
Autorimessa	2.085 ²	35.345	35.345	(28.156)				
Immobile uso residenziale	2.750 ³				Mutuo	(6.156) ⁴	19/09/08	15/09/38
SICILIA-Niscemi, Loc. Pisciotto - Prop. Feudi del Pisciotto Srl								
Cantina	4.230							
Ristrutturazione Antico Palmento - Cantina	1.480	9.295 ⁵	8.456	(3.000)	Mutuo	(3.000)	14/10/09	14/10/29
NEW YORK - 7-9 East 20 th	430	2.109	2.109	(1.773)	Mutuo	(1.792)	12/02/10	30/06/35
Totale	21.012	59.501	56.787	(52.764)		(56.456)		

¹ I Mq indicati nella tabella includono 358 mq di Locale archivio interrato, in fase di realizzazione in seguito dell'ottenimento del permesso per l'ampliamento.

² I Mq indicati nella tabella includono 713 mq in fase di realizzazione in seguito dell'ottenimento del permesso per l'ampliamento.

³ Il progetto, approvato ed autorizzato, prevede la costruzione di una nuova palazzina ad uso residenziale di sei piani fuori terra per un totale di 2.750 mq di superficie lorda, pari a 1.880 mq commerciali.

⁴ Finanziamento con mutuo deliberato sino ad euro 11 milioni, erogato attraverso tranche sulla base dello stato avanzamento dei lavori.

⁵ Il valore storico comprende solo l'investimento per la realizzazione della cantina e degli impianti. Il costo d'acquisto di euro 2,1 milioni non ha una diretta correlazione con le passività finanziarie e non è scindibile fra fabbricati rurali e terreni.

Si specifica che nello schema sopra riportato non sono stati inclusi quegli asset per i quali non sussiste correlazione diretta tra beni e passività finanziarie; tali asset sono: Feudo del Pisciotto (Sicilia): terreni, vigne e parte dei fabbricati; Isola Longa (Sicilia) terreni e fabbricati; Isola di Levanzo (Sicilia) terreni, vigne e fabbricati; Donnafugata (Sicilia) terreni e fabbricati, beni in multiproprietà.

La differenza tra i 52,7 milioni di euro di debito residuo al 31 dicembre 2010 esposto in tabella e i 57,3 milioni di euro dei debiti finanziari, è riconducibile a linee ordinarie e di mutuo non specificatamente correlate agli asset immobiliari.

Principali eventi successivi al 31 dicembre 2010

Successivamente al 31 dicembre 2010 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili ad uso commerciale nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, destinati ad uso commerciale di 2.210 mq, permetterà l'immediata messa a reddito nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

A partire dal mese di gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti in corso di realizzazione della nuova palazzina ad uso residenziale, attraverso campagne pubblicitarie e un ufficio vendite presente in loco: diverse le trattative in corso.

Su 550 metri quadri e per 10 box è già stata fissata una opzione di vendita (esercitata da Diana Bis al momento di redazione del presente documento) per la cessione della proprietà ad un controvalore di 6,5 milioni di euro, precisamente derivanti da Mq 550 di residenze al prezzo fissato di Euro 10.000 a Mq e di 10 box al prezzo di Euro 100.000 cadauno.

All'inizio di marzo è stato esercitato il diritto di put per il 15% del capitale di Donnafugata Resort srl, del cui possesso da parte di Cia è stata data notizia fin dalla relazione semestrale 2009.

Una volta effettuata la girata delle quote della società che possiede il grande resort sorto nei pressi di Ragusa (che di recente ha ospitato una prestigiosa tappa dell' European Tour, il più importante circuito professionistico europeo di golf), Cia, sulla base della perizia effettuata dal professor Luigi Guatri, registrerà una plusvalenza di oltre il 100% rispetto ai valori di carico. La società rimarrà socio di Donnafugata Resort srl con la quota posseduta, eccedente il 15%.

Nell'esercizio in corso, per le attività in Sicilia, si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini grazie ad una domanda di mercato in continua crescita.

È ancora in corso la controversia con la società Euroairports S.r.l. (facente capo alle società Miro Radici Finance e Corporacion America) per il mancato rispetto da parte di quest'ultima delle pattuizioni contrattuali che la obbligavano all'acquisto delle quote di maggioranza della società partecipata Infrastrutture Sicilia S.r.l., primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. Il disatteso acquisto ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA. Nella causa in corso CIA ha richiesto il pagamento di una penale di circa 5 mil. di euro, prevista nel contratto. Nel mese di novembre è stata emessa in sede di reclamo dal Tribunale di Milano (Sez. VIII Civ. - G.R. Dott. Vincenzo Perozziello - R.G. n. 57568/2010) l'ordinanza di sequestro conservativo nei confronti di Euroairports s.p.a. e a favore di CIA.

Sono in corso al momento di redazione del presente documento trattative tra le parti per risolvere il contenzioso trovando una soluzione transattiva.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società AIRGEST S.p.A. ha deliberato un aumento di capitale a pagamento attraverso l'emissione di nuove azioni per un totale di 3,14 milioni di euro da sottoscrivere entro il secondo semestre dell'anno in corso. Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per l'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda a quanto già detto nei commenti in relazione. Sono allo studio nuove possibilità di investimento per il futuro che potranno far ulteriormente crescere il valore degli investimenti aziendali.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vittorio Terrenghi

PARTECIPAZIONI DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI

Cognome Nome	Società Partecipata	N° azioni possedute 31/12/2009	note	Acquisti	note	Riduzioni o vendite	N° azioni possedute 31/12/2010	note
Amministratori								
Vittorio Terrenghi	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Panerai Paolo	Cia S.p.A.	10.120.864		183.590		-	10.304.454	
Marco Fanfani	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Nicoletta Costa Novaro	Cia S.p.A.	1.801.140		-		-	1.801.140	
Diego Della Valle	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Carfagna Maurizio	Cia S.p.A.	20.000		-		-	20.000	
Giovanni Cattaneo	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Umberto Vitiello	Cia S.p.A.	11.000		-		-	11.000	
Riccardi Angelo	Cia S.p.A.	4.000		-		-	4.000	
Andrea Morante	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Luca Panerai	Cia S.p.A.	887.500		-		-	887.500	
Beatrice Panerai	Cia S.p.A.	880.000		-		-	880.000	
Sindaci								
Carlo Maria Mascheroni	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Pierluigi Galbusera	Cia S.p.A.	-		-		-	-	
Roberto Tettamanti	Cia S.p.A.	-		-		-	-	

EMOLUMENTI E COMPENSI DEI CONSIGLIERI E DEI SINDACI

Nome e cognome	Carica ricoperta	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio	Benefici non monetari	Bonus e altri incentivi	Altri compensi
Terrenghi Vittorio	Consigliere (Presidente)	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	10.000	-	-	-
Panerai Luca Nicolò	Consigliere (Amministr. Delegato)	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	25.000	-	-	-
Fanfani Marco	Consigliere (Amministr. Delegato)	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	8.000	-	-	-
Panerai Paolo	Consigliere (Vice-Presidente)	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	8.000	-	-	-
Della Valle Diego	Consigliere	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Vitiello Umberto	Consigliere	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Panerai Beatrice	Consigliere	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Costa Novaro Nicoletta	Consigliere	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Morante Andrea	Consigliere	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Riccardi Angelo	Consigliere	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Carfagna Maurizio	Consigliere	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Cattaneo Giovanni Della Volta	Consigliere	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	3.000	-	-	-
Roberto Tettamanti	Presidente coll.sindacale	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	8.676	-	-	-
Pierluigi Galbussera	Sindaco effettivo	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	5.888	-	-	-
Mascheroni Carlo Maria	Sindaco effettivo	1/1/10-31/12/10	Appr.bilancio 2011	5.784	-	-	-
	Dirigenti con Responsabilità strategiche	1/1/10-31/12/10		--	-	-	--

Il rinnovo del Consiglio di Amministrazione è stato deliberato in data 30 Aprile 2009, dall'Assemblea degli azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., per un triennio sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011. Non esistono benefici non monetari o bonus ed altri incentivi.

Il rinnovo del Collegio Sindacale è stato deliberato dall'Assemblea degli Azionisti di Compagnia Immobiliare Azionaria in data 30 aprile 2009 per un triennio sino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011. Non esistono benefici non monetari o bonus ed altri incentivi.

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

STATO PATRIMONIALE (In migliaia di Euro)

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	2.237	1	775	52	--	2.267	694
Resort del Pisciotto S.r.l.	6	--	24	0	--	--	30
Resort & Golf Soc. Consor. a r.l.	5	5	10	3	--	11	6
Feudi del Pisciotto S.r.l.	9.431	--	4.221	1.418	--	6.137	6.097
Diana Bis S.r.l.	35.606	144	1.095	(110)	--	28.156	8.799

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

STATO PATRIMONIALE (In migliaia di Euro)

	Immob.	Altre attività non correnti	Attività correnti	Patrimonio Netto	TFR	Altre passività non correnti	Passività correnti
Donnafugata Resort S.r.l. (*)	63.840	--	14.389	7.215	100	46.137	24.777
Azienda Turistica Florio S.r.l.	595	--	42	203	--	--	434
Isola Longa Turismo Rurale	6	--	11	5	--	--	12
Soc. Infrastrutture Sicilia S.r.l.	4.706	--	21	1.072	--	--	3.655

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE CONTROLLATE

CONTO ECONOMICO (In migliaia di Euro)

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	305	(276)	(114)	(1)	(84)	(65)
Resort del Pisciotto S.r.l.	--	(14)	--	--	(14)	(10)
Resort & Golf Società Consor. a r.l.	--	(3)	--	--	(3)	(3)
Feudi del Pisciotto S.r.l.	1.772	(1.096)	(508)	(160)	8	(14)
Diana Bis S.r.l.	--	(145)	--	(10)	(155)	(120)

DATI ESSENZIALI DEI BILANCI DELLE COLLEGATE

CONTO ECONOMICO (In migliaia di Euro)

	Ricavi	Costi Operativi	Ammort. e svalutazioni	Proventi/ (Oneri) finanziari netti	Risult. Ante imposte	Risultato Netto Esercizio
Donnafugata Resort S.r.l. (*)	2.483	(5.332)	(1.923)	(718)	(5.491)	(5.491)
Azienda Turistica Florio S.r.l.	--	(8)	--	--	(8)	(4)
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	--	(5)	--	--	(5)	(5)
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	--	(13)	--	(8)	(21)	(21)

(*) Valori riferiti alla situazione al 31/12/2010

Bilancio Consolidato

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2010

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	31 dicembre 2010
Attività immateriali a vita indefinita		--	--
Altre immobilizzazioni immateriali	1	4	10
Immobilizzazioni immateriali		4	10
Immobilizzazioni materiali	2	52.007	60.327
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	2.713	5.439
Altre partecipazioni	4	256	256
Crediti finanziari		--	--
Altri crediti	5	525	153
ATTIVITÀ NON CORRENTI		55.505	66.185
Rimanenze	6	795	1.803
Crediti commerciali	7	1.114	1.076
Crediti finanziari		--	--
Crediti tributari	8	2.394	3.038
Altri crediti	9	2.134	1.948
Disponibilità liquide	10	48	300
ATTIVITÀ CORRENTI		6.485	8.165
TOTALE ATTIVO		61.990	74.350

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2010

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	31 dicembre 2010
Capitale sociale		923	923
Riserva da sovrapprezzo		1.526	1.526
Riserva legale		125	125
Altre riserve		204	163
Utili (perdita) del periodo		(452)	(480)
Patrimonio netto di gruppo		2.326	2.257
Capitale e riserve di terzi		1	2
Utile (perdita) di terzi		--	(1)
Patrimonio netto di terzi		1	1
PATRIMONIO NETTO	11	2.327	2.258
Debiti finanziari	12	47.098	30.142
Fondi per rischi ed oneri		--	--
TFR e altri fondi per il personale	13	17	24
PASSIVITÀ NON CORRENTI		47.115	30.166
Debiti finanziari	14	3.027	27.125
Debiti commerciali	15	2.953	4.855
Debiti tributari	16	427	446
Altri debiti	17	6.141	9.500
PASSIVITÀ CORRENTI		12.548	41.926
TOTALE PASSIVITÀ		59.663	72.092
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		61.990	74.350

Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2010

	Note	31 dicembre 2009	31 dicembre 2010
(migliaia di Euro)			
Ricavi		3.272	3.356
Altri proventi operativi		817	1.276
Totale Ricavi	19	4.089	4.632
Costi per acquisti	20	(417)	(494)
Costi per servizi	20	(1.430)	(1.372)
Costi per il personale	20	(466)	(449)
Altri costi operativi	20	(341)	(303)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	55	(7)
Margine operativo lordo – Ebitda		1.490	2.007
Ammortamenti e svalutazioni	2	(664)	(937)
Risultato operativo – Ebit		826	1.070
Proventi/(Oneri) finanziari netti	21	(1.291)	(1.532)
Risultato ante imposte		(465)	(462)
Imposte	22	13	(19)
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--	1
Risultato attribuibile al gruppo		(452)	(480)
Utile per azione, base		0,00	0,00
Utile per azione, diluito		--	--

Conto Economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2010

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	31 dicembre 2010
Risultato Netto		(452)	(480)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo	23		
...		--	--
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		--	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO		(452)	(480)
Attribuibile a:			
AZIONISTI DI MINORANZA		--	--
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		(452)	(480)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(452)	(480)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2008 – 31/12/2009

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2008	923	1.526	28	--	(511)	--	1.382	3.348	1	3.349
<u>Movimenti 2009:</u>										
Destinazione Risultato			97		362	923	(1.382)	--		--
Distribuzione dividendi						(923)		(923)		(923)
Movimenti Riserve					(612)			(612)		(612)
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							(452)	(452)	--	(452)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--			(452)	(452)	--	(452)
SALDI AL 31/12/2009	923	1.526	125	--	204	--	(452)	2.326	1	2.327

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto Consolidato 31/12/2009 – 31/12/2010

<i>(migliaia di Euro)</i>	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Riserva Stock Option	Altre Riserve	Utili a nuovo	Risultato Netto Periodo	PN Gruppo	PN Terzi	PN Totale
SALDI AL 31/12/2009	923	1.526	125	--	204	--	(452)	2.326	1	2.327
<u>Movimenti 2010:</u>										
Destinazione Risultato					(452)		452	--		--
Distribuzione dividendi										
Movimenti Riserve					411			411	1	412
<u>Risultato del periodo:</u>										
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Tot. Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo							(480)	(480)	(1)	(481)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--			(480)	(480)	(1)	(481)
SALDI AL 31/12/2010	923	1.526	125	--	163	--	(480)	2.257	1	2.258

Prospetto dei flussi di cassa consolidati al 31 dicembre 2010

	Note	2009	2010
(migliaia di euro)			
ATTIVITÀ D'ESERCIZIO			
Utile/(perdita) netto del periodo		(452)	(480)
Rettifiche:			
- Ammortamenti		664	937
Autofinanziamento		212	457
Variatione rimanenze		(609)	(1.008)
Variatione crediti commerciali		81	38
Variatione crediti/debiti tributari		(758)	(625)
Variatione altri crediti		(1.206)	558
Variatione debiti commerciali		923	1.902
Variatione altri debiti		(28)	3.359
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		1.027	4.681
ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO			
Immobilizzazioni materiali		(7.490)	(9.256)
Immobilizzazioni immateriali		701	(7)
Investimenti in partecipazioni		(716)	(2.726)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(7.505)	(11.989)
ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO			
Variatione debiti vs. banche ed enti finanziatori		6.647	7.142
Variatione Fondi Rischi		--	--
Variatione Trattamento di Fine Rapporto		3	7
Distribuzione Utili		(923)	--
Variatione riserve e poste di patrimonio netto		353	411
Variatione riserve e poste di patrimonio netto di terzi		--	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		6.080	7.560
Variatione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(398)	252
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		446	48
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		48	300

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2010 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

ATTIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	Di cui parti correlate	31 dicembre 2010	Di cui parti correlate
Attività immateriali a vita indefinita		--		--	
Altre immobilizzazioni immateriali	1	4		10	
Immobilizzazioni immateriali		4		10	
Immobilizzazioni materiali	2	52.007	80	60.327	518
Partecipazioni valutate al patrimonio netto	3	2.713		5.439	
Altre partecipazioni	4	256		256	
Crediti finanziari	-	--		--	
Altri crediti	5	525		153	
ATTIVITÀ NON CORRENTI		55.505	80	66.185	518
Rimanenze	6	795		1.803	
Crediti commerciali	7	1.114	1.009	1.076	962
Crediti finanziari	-	--		--	
Crediti tributari	8	2.394		3.038	
Altri crediti	9	2.134	1.780	1.948	1.780
Disponibilità liquide	10	48		300	
ATTIVITÀ CORRENTI		6.485	2.790	8.165	2.742
TOTALE ATTIVO		61.990	2.870	74.350	3.260

Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2010 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

PASSIVO (migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	Di cui parti correlate	31 dicembre 2010	Di cui parti correlate
Capitale sociale		923		923	
Riserva da sovrapprezzo		1.526		1.526	
Riserva legale		125		125	
Altre riserve		204		163	
Utili (perdita) del periodo		(452)		(480)	
Patrimonio netto di gruppo		2.326		2.257	
Capitale e riserve di terzi		1		2	
Utile (perdita) di terzi		--		(1)	
Patrimonio netto di terzi		1		1	
PATRIMONIO NETTO	11	2.327		2.258	
Debiti finanziari	12	47.098		30.142	
Fondi per rischi ed oneri	-	--		--	
TFR e altri fondi per il personale	13	17		24	
PASSIVITÀ NON CORRENTI		47.115		30.166	
Debiti finanziari	14	3.027		27.125	
Debiti commerciali	15	2.953	906	4.855	2.457
Debiti tributari	16	427		446	
Altri debiti	17	6.141	2.000	9.500	5.232
PASSIVITÀ CORRENTI		12.548	2.906	41.926	7.689
TOTALE PASSIVITÀ		59.663	2.906	72.092	7.689
PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		61.990	2.906	74.350	7.689

Conto Economico separato consolidato al 31 dicembre 2010 ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

(migliaia di Euro)	Note	31 dicembre 2009	Di cui parti correlate	31 dicembre 2010	Di cui parti correlate
Ricavi		3.272	3.209	3.356	3.284
Altri proventi operativi		817		1.276	
Totale Ricavi	19	4.089	3.209	4.632	3.284
Costi per acquisti	20	(417)		(494)	
Costi per servizi	20	(1.430)	(328)	(1.372)	(331)
Costi per il personale	20	(466)		(449)	
Altri costi operativi	20	(341)		(303)	
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	20	55		55	
Margine operativo lordo – Ebitda		1.490	2.881	2.007	2.953
Ammortamenti e svalutazioni	2	(664)		(937)	
Risultato operativo – Ebit		826	2.881	1.070	2.953
Proventi/(Oneri) finanziari netti	21	(1.291)		(1.532)	
Risultato ante imposte		(465)	2.881	(462)	2.953
Imposte	22	13		(19)	
(Utile)/Perdita attribuibile a terzi		--		1	
Risultato attribuibile al gruppo		(452)	2.881	(480)	2.953
Utile per azione, base		0,02		0,02	
Utile per azione, diluito		--			

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

Note al Bilancio Consolidato

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.
e società controllate
Sede in Milano - Via G. Borgazzi, 2

NOTE ILLUSTRATIVE

La situazione economico patrimoniale al 31 dicembre 2010 di Compagnia Immobiliare Azionaria comprende il bilancio di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e i bilanci delle società partecipate direttamente o indirettamente, nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. detiene una quota di capitale superiore al 50% o esercita il controllo operativo.

Tutti gli importi esposti nel seguito delle presenti note illustrative sono espressi in migliaia di Euro. Laddove tale convenzione non viene usata è espressamente indicato.

Contenuto e forma della situazione economico patrimoniale consolidata

Il bilancio consolidato del Gruppo CIA e della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2010, ambedue sottoposte a revisione contabile, sono state elaborate nel presupposto del funzionamento e della continuità aziendale, applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS** adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, omologati, unitamente alle relative interpretazioni, con regolamento (CE) n. 1126/2008 che, a partire dal 2 dicembre 2008, abroga e sostituisce il regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche.

Le suddette relazioni tengono conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

I dati del periodo di confronto sono stati anche essi espressi secondo gli IFRS.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2010 è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali International Accounting Standards (IAS) ed International Financial Reporting Standards (IFRS) emanati dall'International Accounting Standards Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del Regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore dalla data di riferimento del bilancio-

L'applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al "quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio", con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza della significatività dell'informazione.

Si è inoltre tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull'applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1° gennaio 2010 e non rilevanti per il Gruppo

I seguenti emendamenti, improvement ed interpretazioni, efficaci dal 1° gennaio 2010, disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all'interno del Gruppo alla data del presente bilancio, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri:

Improvement 2008 all'IFRS 5 – Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate.

IAS 27 (2008) - Bilancio consolidato e separato.

Emendamenti allo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate e allo IAS 31 – Partecipazioni in joint ventures, conseguenti alle modifiche apportate allo IAS 27.

Improvement agli IAS/IFRS (2009).

Emendamento all'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa.

IFRIC 17 – Distribuzione di attività non liquide ai soci.

IFRIC 18 – Trasferimento di attività dai clienti.

Emendamento allo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione – Elementi qualificabili per la copertura.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo

In data 8 ottobre 2009, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 32 – Strumenti finanziari: presentazione: classificazione dei diritti emessi al fine di disciplinare la contabilizzazione dell'emissione di diritti (diritti, opzioni o warrant) denominati in valuta diversa da quella funzionale dell'emittente. In precedenza tali diritti erano contabilizzati come passività da strumenti finanziari derivati; l'emendamento invece richiede che, a determinate condizioni, tali diritti siano classificati a patrimonio netto a prescindere dalla valuta nella quale il prezzo di esercizio e denominato. L'emendamento in oggetto deve essere applicato dal 1° gennaio 2011 in modo retrospettivo. Si ritiene che l'adozione dell'emendamento non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 4 novembre 2009 lo IASB ha emesso una versione rivista dello IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate che semplifica il tipo di informazioni richieste nel caso di transazioni con parti correlate controllate dallo Stato e chiarisce la definizione di parti correlate. Il principio deve essere applicato dal 1° gennaio 2011. L'adozione di tale modifica non produrrà alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio.

In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari: lo stesso principio è poi stato emendato in data 28 ottobre 2010. Il principio, applicabile dal 1° gennaio 2013, rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie e per l'eliminazione (derecognition) dal bilancio delle attività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e

sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili e perdite complessive e non transiteranno più nel conto economico. Alla

data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione del nuovo principio.

In data 26 novembre 2009 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'IFRIC 14 – Versamenti anticipati a fronte di una clausola di contribuzione minima dovuta, consentendo alle società che versano anticipatamente una contribuzione minima dovuta di riconoscerla come un'attività. L'emendamento deve essere applicato dal 1° gennaio 2011. Si ritiene che l'adozione dell'emendamento non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 26 novembre 2009 l'IFRIC ha emesso l'interpretazione IFRIC 19 – Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale, che fornisce le linee guida circa la rilevazione dell'estinzione di una passività finanziaria attraverso l'emissione di strumenti di capitale. L'interpretazione stabilisce che, se un'impresa rinegozia le condizioni di estinzione di una passività finanziaria ed il suo creditore accetta di estinguerla attraverso l'emissione di azioni dell'impresa, allora le azioni emesse dall'impresa diventano parte del prezzo pagato per l'estinzione della passività finanziaria e devono essere valutate al fair value; la differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta ed il valore iniziale degli strumenti di capitale emessi deve essere imputata a conto economico nel periodo. L'interpretazione deve essere applicata dal 1° gennaio 2011. Si ritiene che l'adozione dell'interpretazione non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 6 maggio 2010 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS (“Improvement”) che saranno applicabili dal 1° gennaio 2011; di seguito vengono citate quelle che comporteranno un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando invece quelle che determineranno solo variazioni terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili dal Gruppo:

IFRS 3 (2008) – Aggregazioni aziendali: l'emendamento chiarisce che le componenti di interessenze di pertinenza di terzi che non danno diritto ai possessori a ricevere una quota proporzionale delle attività nette della controllata devono essere valutate al fair value o secondo quanto richiesto dai principi contabili applicabili. Quindi, per esempio, un piano di stock option concesso ai dipendenti deve essere valutato, in caso di aggregazione aziendale, in accordo con le regole dell'IFRS 2 e la quota di equity di uno strumento obbligazionario convertibile deve essere valutata in accordo con lo IAS 32. Inoltre, il Board ha approfondito il tema dei piani di pagamento basati su azioni che sono sostituiti nell'ambito di un'aggregazione aziendale, aggiungendo una guida specifica per chiarirne il trattamento contabile.

IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative: la modifica enfatizza l'interazione tra le informazioni integrative di tipo qualitativo e quelle di tipo quantitativo richieste dal principio circa la natura e la portata dei rischi inerenti gli strumenti finanziari. Questo dovrebbe aiutare gli utilizzatori del bilancio a collegare le informazioni presentate e a costituire una descrizione generale circa la natura e la portata dei rischi derivanti dagli strumenti finanziari. Inoltre, è stata eliminata la richiesta di informativa circa le attività finanziarie che sono scadute ma che sono state rinegoziate o svalutate e quella relativa al fair value dei collateral.

IAS 1 – Presentazione del bilancio: con la modifica è richiesto che la riconciliazione delle variazioni di ogni componente di patrimonio netto sia presentata nelle note oppure negli schemi di bilancio.

IAS 34 – Bilanci intermedi: attraverso alcuni esempi sono stati inseriti chiarimenti circa le informazioni aggiuntive che devono essere presentate nei Bilanci Intermedi. Si ritiene che l'adozione di tali Improvement non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni aggiuntive, applicabile per i periodi contabili che avranno inizio il o dopo il 1° luglio 2011. Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili

effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere alla fine di un periodo contabile. Alla data del presente Bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'IFRS 1 – Prima adozione degli International Financial Reporting Standards (IFRS) per eliminare il riferimento alla data del 1° gennaio 2004 in esso contenuta e descritta come data di transizione agli IFRS e per fornire una guida sulla presentazione del bilancio in accordo con gli IFRS dopo un periodo di iperinflazione. Tali emendamenti saranno applicabili dal 1° luglio 2011. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti appena descritti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – Imposte sul reddito che richiede all'impresa di valutare le imposte differite derivanti da un'attività in funzione del modo in cui il valore contabile di tale attività sarà recuperato (attraverso l'uso continuativo oppure attraverso la vendita). Conseguentemente a tale emendamento il SIC-21 – Imposte sul reddito – Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata non sarà più applicabile. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2012. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione dell'emendamento emendamenti appena descritto.

Criteri di consolidamento

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale per tutte le società partecipate nelle quali Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. detiene il controllo. Il controllo è presunto quando è detenuta, direttamente o indirettamente, più della metà dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Sono società collegate quelle nelle quali il Gruppo esercita una influenza significativa, che si presume quando è detenuto più del 20% dei diritti di voto effettivi o potenziali esercitabili in assemblea alla data di bilancio.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e deconsolidate dal momento in cui tale controllo viene meno.

Le società controllate sono incluse nell'area di consolidamento attraverso il metodo dell'integrazione globale.

I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo prevedono, fra l'altro, quanto segue:

- a) Il valore contabile netto delle partecipazioni nelle società consolidate è eliminato contro il patrimonio netto delle società partecipate e la concomitante assunzione di tutte le attività e passività delle partecipate. Da tale eliminazione è emerso un valore attribuibile all'avviamento pari a **138 mila Euro**. Tale maggior valore è stato imputato ad incremento del valore dei terreni contabilizzati dalle partecipate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. e Feudi del Pisciotto S.r.l..
- b) Le partite di debito e di credito di tutte le operazioni intercorse tra le società consolidate, come pure gli utili e le perdite derivanti da operazioni commerciali o finanziarie tra le società del gruppo vengono eliminati.

- c) La quota di patrimonio netto e di utile di competenza dei soci terzi delle società consolidate vengono esposte separatamente in apposite voci dello stato patrimoniale, mentre la quota del risultato netto dell'esercizio dei soci terzi di tali società viene evidenziata separatamente nel conto economico consolidato.

Le partecipazioni in società collegate sono rilevate con il metodo del patrimonio netto, ossia rilevando la quota di pertinenza del Gruppo nel risultato e nel patrimonio netto della partecipata. Gli utili e le perdite relativi ad operazioni infragrupo sono elisi per la quota di interessenza. Qualora la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite di una società collegata ecceda il valore della partecipazione, il Gruppo non riconosce ulteriori perdite a meno che non ne abbia assunta l'obbligazione.

Tutti i bilanci delle società del gruppo sono predisposti alla medesima data e sono riferiti ad esercizi di uguale durata.

Prospetto di raccordo tra il patrimonio netto e l'utile ante imposte evidenziati nella situazione economico patrimoniale di CIA S.p.A. e quelli indicati nella situazione economico patrimoniale consolidata.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2010 e l'utile del periodo chiuso a tale data, riflessi nel bilancio consolidato e quelli di CIA S.p.A. è la seguente:

<i>€uro/000</i>	<u>Patrimonio netto</u>	<u>Risultato economico</u>
Come da bilancio di CIA S.p.A.	3.665	(130)
Eliminazioni di consolidamento e rettifiche Positive/(negative):		
a) adeguamento dei valori contabili delle partecipazioni al relativo patrimonio netto:	(1.546)	(350)
b) assets emersi in sede di consolidamento	138	--
Come da situazione consolidata	<u>2.257</u>	<u>(480)</u>

Criteri di valutazione

Di seguito si riportano i principali criteri di valutazione applicati alla predisposizione delle situazioni comprese nell'area di consolidamento.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali, in base a quanto disposto dallo IAS 38, sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente a quote costanti in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene che è in relazione alla sua vita utile. In particolare sono stati utilizzati i seguenti periodi di ammortamento:

- Software 5 anni

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Immobili, impianti e macchinari

Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti. I costi di manutenzione aventi efficacia conservativa sono imputati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi di manutenzione che soddisfano i requisiti di capitalizzabilità previsti dallo IAS 16 sono iscritti tra le attività materiali.

Il costo delle immobilizzazioni è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio a quote costanti sulla base delle aliquote massime fiscalmente consentite che sono ritenute adeguate a ripartirne il costo sulla stimata residua vita utile. Le aliquote applicate sono le seguenti:

Attrezzature	25%
Mobili e Macchine ordinarie	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%
Impianti generici	10%
Spese adattamento locali	20%
Migliorie locali di terzi	quote costanti rapportate alla durata del contratto
Costi e spese relativi a beni in locazione	quote costanti rapportate alla durata del contratto o alla minor vita utile del bene

Beni in locazione finanziaria

I contratti di leasing sottoscritti dal gruppo prevedono il trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi derivanti dalla proprietà, e conseguentemente sono classificabili come finanziari.

I beni in locazione finanziaria sono iscritti nel bilancio consolidato al valore corrente del bene risultante dal contratto o, se minore, al valore attuale dei canoni contrattuali, con contestuale rilevazione fra le passività del corrispondente debito finanziario verso le società locatrici.

Le attività sono ammortizzate in modo coerente con le altre attività materiali.

L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto.

Investimenti immobiliari

Gli immobili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione al netto degli ammortamenti e delle perdite per riduzione di valore accumulati.

Sono inclusi i costi direttamente attribuibili sostenuti per portare il bene nelle condizioni necessarie al funzionamento sulla base delle esigenze aziendali.

I costi inerenti la manutenzione ordinaria sono imputati direttamente a conto economico.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto vengono capitalizzati solo se possono essere attendibilmente determinati e se incrementano i benefici economici futuri dei beni a cui si riferiscono; gli altri costi sono rilevati a conto economico.

L'ammortamento, con metodo a quote costanti, viene effettuato nel corso della vita utile stimata dell'immobile, compresa tra i 30 e i 50 anni.

I terreni, avendo vita utile illimitata, non sono ammortizzati; a tal fine terreno e immobile vengono contabilizzati separatamente anche quando acquistati congiuntamente.

Come previsto dallo IAS 36, almeno annualmente si procede alla verifica di eventuali perdite durevoli di valore delle attività rilevando come perdita l'eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile.

CREDITI E ALTRE ATTIVITÀ

I crediti sono attività non derivate con pagamenti fissi o determinabili e non quotate in un mercato attivo.

Non sono classificate come tali le attività possedute per negoziazione, designate al fair value rilevato a conto economico o designate come disponibili per la vendita.

I crediti sono valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Se sussistono evidenze obiettive che è stata sostenuta una perdita per riduzione durevole di valore, si procede alla riduzione del valore contabile dell'attività rilevando la perdita subita direttamente a conto economico.

Tutte le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value inclusi, i costi di transazione direttamente attribuibili all'acquisizione.

Per i finanziamenti non fruttiferi e per quelli a condizioni fuori mercato, il fair value viene stimato al valore attuale di tutti gli incassi attualizzati, utilizzando il tasso di mercato prevalente per uno strumento simile.

Il Gruppo verifica, almeno ad ogni data di riferimento del bilancio, se esistono obiettive evidenze che le attività finanziarie abbiano subito una perdita di valore.

L'eventuale perdita, calcolata come differenza tra il valore contabile dell'attività e valore attuale dei futuri flussi finanziari stimati scontato al tasso di interesse effettivo originale, viene rilevata a conto economico. Se in esercizi successivi l'ammontare della perdita diminuisce, si procede allo storno a conto economico della perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata. Il nuovo valore contabile, comunque non supera il costo ammortizzato che si sarebbe avuto nel caso in cui la perdita per riduzione di valore non fosse mai stata rilevata.

PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni non qualificate sono iscritte al costo d'acquisto. Gli investimenti in partecipazioni che non hanno un prezzo quotato in un mercato attivo e il cui *fair value* non può essere valutato attendibilmente, sono valutati al costo rettificato per eventuali perdite durevoli di valore.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

DEBITI, PASSIVITÀ FINANZIARIE E ALTRE PASSIVITÀ

In base allo IAS 39 i debiti, le passività finanziarie e le altre passività sono inizialmente rilevate al fair value e successivamente valutate al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi rischi ed oneri sono relativi a obbligazioni, legale o implicita, nei confronti di terzi per le quali è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo e per le quali può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono rilevate nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

BENEFICI A DIPENDENTI E TFR

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Secondo gli IAS/IFRS il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta un "piano a benefici definiti" soggetto a valutazioni di natura attuariale collegate a stime (quali ad esempio la mortalità e le variazioni retributive prevedibili) al fine di esprimere il valore attuale del beneficio, da erogarsi al termine del rapporto di lavoro, che i dipendenti hanno maturato alla data di chiusura dell'esercizio.

Le indennità di fine rapporto sono pertanto determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e, per quanto riguarda il TFR, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

I contributi in conto capitale, secondo le disposizioni dello IAS 20, sono contabilizzati solo se esiste una ragionevole certezza che:

- l'impresa rispetterà le condizioni previste;
- i contributi saranno ricevuti.

La rappresentazione in bilancio dei contributi in conto capitale avviene secondo il metodo del risconto, con imputazione a conto economico dei ricavi con criterio sistematico, secondo la vita utile del bene cui si riferiscono.

ISCRIZIONE DEI RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

I ricavi sono iscritti al *fair value* del corrispettivo ricevuto, al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati in base alla percentuale di completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I costi sono rilevati in base al riconoscimento dei relativi ricavi.

IMPOSTE

Le imposte sul reddito correnti sono iscritte, per ciascuna Società, in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle aliquote e alle disposizioni vigenti, o sostanzialmente approvate alla data di chiusura del periodo, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad attività e passività in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, sulla base delle aliquote in vigore al momento in cui le differenze temporanee si riverseranno. Quando i risultati sono rilevati direttamente a patrimonio netto, le imposte correnti, le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite sono anch'esse imputate al patrimonio netto.

Le attività e le passività fiscali differite sono compensate quando vi è un diritto legale a compensare le imposte correnti attive e passive e quanto si riferiscono ad imposte dovute alla medesima Autorità fiscale e il Gruppo intende liquidare le attività e le passività correnti su base netta.

DIVIDENDI

I dividendi vengono contabilizzati nel periodo contabile in cui viene deliberata la distribuzione.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

Il cambiamento delle stime contabili è definito dallo IAS 8 come un aggiustamento del valore contabile di un'attività o di una passività, o dell'importo rappresentativo del consumo periodico di un'attività, che derivi dalla valutazione della situazione attuale e dei benefici e delle obbligazioni attesi futuri delle attività e passività. I cambiamenti delle stime contabili emergono quindi da nuove informazioni e da nuovi sviluppi e non invece dalla correzione di errori.

La correzione degli errori di esercizi precedenti sono omissioni ed errate rappresentazioni dei bilanci di uno o più degli esercizi precedenti derivanti dal mancato od erroneo utilizzo di informazioni attendibili che:

- a) erano disponibili quando i bilanci di quegli esercizi sono stati approvati;
- b) dovevano ragionevolmente essere ottenute ed utilizzate nella preparazione e pubblicazione dei relativi bilanci.

L'effetto del mutamento delle stime contabili, ai sensi dello IAS 8, viene imputato prospetticamente a conto economico a partire dall'esercizio in cui sono adottate.

Area di consolidamento

Metodo dell'integrazione globale

Le Società controllate da Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. che sono state consolidate, oltre a Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., con il metodo dell'integrazione globale, sono le seguenti:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Az. Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Resort del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Feudi del Pisciotto S.r.l.	100,00 %
- Diana Bis S.r.l.	100,00 %
- Resort & Golf Società Consortile A.r.l.*	55,75 %

- * Consolidata con il metodo integrale in quanto controllata da Resort del Pisciotto per il 20%, da Az. Agricola Tenuta del Pisciotto per 20%, da Azienda Turistica Florio per 20% e da Isola Longa Turismo Rurale per il 20%.

Metodo del patrimonio netto

Le Società collegate di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. che sono state consolidate con il metodo del patrimonio netto sono:

	<u>Percentuale di Proprietà</u>
- Azienda Turistica Florio S.r.l.	43,75 %
- Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	35,00 %
- Donnafugata Resort S.r.l.	17,41 %
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	25,70 %

Rispetto al 31 dicembre 2009 si riscontra l'aumento della quota di partecipazione nella collegata Donnafugata Resort S.r.l., passata dal 16,27% al 17,41%. Ciò a seguito della sottoscrizione nel corso del mese di febbraio 2010 di una quota di aumento di capitale inoptata.

Come evidenziato in relazione, nel corso del mese di febbraio 2010, CIA è entrata a far parte del capitale sociale di LC International LLC, acquistando direttamente il 20,4% delle quote sociali. Un ulteriore 19,6% delle quote sociali è stato acquisito da SIMEST, società controllata dal Governo italiano con finalità di promozione e di sostegno del processo di internazionalizzazione delle imprese italiane. Dato il recentissimo acquisto, e le positive prospettive di crescita della redditività, la partecipazione è stata valutata al costo al 31 dicembre 2010.

Da segnalare inoltre che con data di efficacia 30 dicembre 2010, si è perfezionata la fusione inversa tra la società veicolo Burigozzo 1 e Diana Bis, proprietaria dell'immobile in fase di ristrutturazione in Milano, Corso Italia, angolo Via Burigozzo.

PROSPETTI DI DETTAGLIO E NOTE ILLUSTRATIVE

ATTIVO

ATTIVITÀ NON CORRENTI

1) Altre Immobilizzazioni immateriali

Il valore delle altre immobilizzazioni immateriali ammontante al 31 dicembre 2010 a 10 mila Euro ha avuto nell'esercizio la seguente movimentazione:

<i>€uro/000</i>	<u>Costi di impianto e ampli.to</u>	<u>Costi di R&S e pubbl.</u>	<u>Diritti di brevetto industriali</u>	<u>Concessioni licenze e marchi</u>	<u>Imm. in corso e acconti</u>	<u>Altre immobilizz azioni</u>	Totale
Costo storico		--	--	--	--	138	138
Rivalutazioni precedenti							
Svalutazioni precedenti							
Ammortamenti precedenti		--	--	--	--	(134)	(134)
Saldo iniziale		--	--	--	--	4	4
Acquisizioni dell'esercizio						7	7
Variazione area consolidamento							
Riclassifiche (-)							
Riclassifiche (+)							
Alienazioni dell'esercizio							
Rivalutazioni dell'esercizio							
Svalutazioni dell'esercizio							
Differenze cambio							
Ammortamenti dell'esercizio		--	--	--	--	(1)	(1)
Totale		--	--	--	--	10	10
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3							
Tot. Altre Imm. Immateriali		--	-	--	--	10	10

Di seguito si fornisce il dettaglio comparativo del valore residuo da ammortizzare dell'asset *altre immobilizzazioni immateriali*:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Spese di impianto	--	--
Oneri pluriennali	--	--
Software	4	10
Immobilizzazioni in corso	--	--
Totale	4	10

2) Immobilizzazioni materiali

Il valore al 31 dicembre 2010 delle immobilizzazioni materiali è costituito da:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Terreni e fabbricati	18.359	18.451
Impianti e macchinari	3.703	3.489
Attrezzature industriali e commerciali	54	41
Altri beni	169	175
Immobilizzazioni in corso	29.722	38.171
Totale	52.007	60.327

Le immobilizzazioni materiali registrano le seguenti variazioni:

<i>€uro/000</i>	
Saldo al 31/12/09	52.007
Variazione area di consolidamento	--
Riclassifica	--
Incrementi dell'esercizio	9.256
Decrementi dell'esercizio	--
Ammortamento dell'esercizio	(936)
Saldo al 31/12/10	60.327

Il dettaglio e la relativa movimentazione rispetto al periodo precedente sono illustrati nella tabella che segue:

<i>€uro/000</i>	<u>Terreni*</u>	<u>Immobili</u>	<u>Immobili in leasing</u>	<u>Impianti e macchin.</u>	<u>Attrezz. Ind. e commer</u>	<u>Immob. In corso</u>	<u>Altri beni</u>	Totale
Costo storico	10.329	7.835	1.878	4.210	67	29.722	548	54.589
Rivalutazioni precedenti								
Svalutazioni precedenti								
Ammortamenti precedenti	(28)	(793)	(862)	(507)	(13)	--	(379)	(2.582)
Saldo iniziale	10.301	7.042	1.016	3.703	54	29.722	169	52.007
Acquisizioni dell'esercizio		553		198		8.449	56	9.256
Variazione area consolidamento								
Riclassifiche (-)	(7.146)							
Riclassifiche (+)		7.146						
Alienazioni dell'esercizio								
Rivalutazioni dell'esercizio								
Svalutazioni dell'esercizio								
Differenze cambio								
Ammortamenti dell'esercizio		(425)	(36)	(412)	(13)	--	(50)	(936)
Totale	3.155	14.316	980	3.489	41	38.171	175	60.327
Movimentazione ex art. 2426, nr. 3								
Tot. Immobilizz. Materiali	3.155	14.316	980	3.489	41	38.171	175	60.327

* I terreni comprendono il maggior valore emerso in sede di consolidamento, rispetto ai valori di bilancio, di aree di proprietà di società del Gruppo. Tale maggior valore è stato quantificato in 138 mila euro.

Le valutazioni effettuate sugli immobili della società hanno confermato che il valore di mercato degli stessi è superiore a quello di libro

Le immobilizzazioni in corso sono principalmente riferite a due progetti immobiliari in via di realizzazione:

- il progetto di ristrutturazione dell'immobile detenuto da Diana Bis S.r.l. in fase di costruzione nel centro di Milano il cui valore al 31 dicembre 2010, pari a 35.606 migliaia di euro include l'importo di 2.053 migliaia di euro costituito dal disavanzo di annullamento della fusione tra le società Burigozzo 1 e Diana Bis. Tale differenziale è stato imputato all'immobilizzazione in corso, il cui valore di mercato in ogni caso è notevolmente superiore a quello di libro;
- l'acquisizione e successiva ristrutturazione da parte della controllante CIA, della porzione di immobile ad uso uffici in Manhattan, New York, il cui valore contabile al 31 dicembre 2010 è pari a 2.109 migliaia di euro.

3) Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

La voce si riferisce al valore delle partecipazioni in società collegate e ammonta a **5.439 mila Euro** contro 2.713 mila Euro del 31 dicembre 2009.

Il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio è esposto nella tabella che segue mentre le principali variazioni rispetto al precedente esercizio sono ampiamente descritte in relazione:

€uro/000	Saldo al 31/12/09	Acquisizioni	Alienaz.	Rival.(Svalut azioni)	Variazione consolidam.	Saldo al 31/12/10
Azienda Turistica Florio S.r.l.	1.281					1.281
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	1			(1)		-
Donnafugata Resort S.r.l.	1.427	985				2.412
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	4	278		(6)		276
LC International LLC	--	1.470				1.470
Totale	2.713	2.733	--	(7)		5.439

4) Altre Partecipazioni

€uro/000	Saldo al 31/12/09	Acquisizioni	Alienazioni/ Svalutazioni	Variazione Fair Value	Saldo al 31/12/10
Marina di Punta Ala	155	--	--	--	155
Audoin De Dampierre	101	--	--	--	101
Totale	256	--	--	--	256

5) Altri crediti

Gli altri crediti, pari a 153 mila Euro, diminuiscono rispetto al valore al 31 dicembre 2009, pari a 525 mila Euro, in virtù del completamento dell'acquisizione della partecipazione in LC International con la conseguente attribuzione al valore della partecipazione dell'acconto di 340 mila Euro versato da CIA nel corso del 2009.

ATTIVITÀ CORRENTI

6) Rimanenze

Le rimanenze finali, pari a 1.803 mila Euro sono relative a semilavorati (vino sfuso) dell'azienda Feudi del Pisciotto. Il corrispondente valore al 31 dicembre 2009 era pari a 795 mila Euro.

7) Crediti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Clienti ordinari	633	1.047
Fatture da emettere	491	39
Fondo Svalutazione Crediti	(10)	(10)
Totale crediti commerciali	1.114	1.076

I clienti ordinari sono principalmente riferiti ai crediti commerciali per la vendita del vino della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l., per parte residuale ai ricavi di canoni di locazione e facility management.

8) Crediti Tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Imposte anticipate	249	252
Erario IRES/IRAP	71	74
Erario c/IVA	2.058	2.630
Erario c/IVA proforma	2	13
Altri crediti vs. Erario	14	15
Crediti ceduti per Consolidato fiscale	--	54
Totale Crediti Tributari	2.394	3.038

L'incremento dei crediti tributari va in buona parte attribuita ai crediti Iva maturati sugli investimenti in corso di realizzazione da parte delle controllate Feudi del Pisciotto e Diana Bis.

9) Altri Crediti

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Note credito da ricevere/anticipi a fornitori	96	99
Ratei e risconti attivi	43	50
Contributi in c/capitale	--	--
Crediti verso collegate	1.789	1.789
Altri crediti	206	10
Totale Altri Crediti	2.134	1.948

Non si riscontrano variazioni di rilievo rispetto al 31 dicembre 2009 nella composizione della voce di bilancio.

10) Disponibilità liquide

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Depositi bancari	43	296
C/C Postali	--	--
Denaro e valori in cassa	5	4
Totale Disponibilità Liquide	48	300

Non si riscontrano variazioni di rilievo rispetto al saldo delle disponibilità liquide in essere al 31 dicembre 2009.

Di seguito viene fornita la posizione finanziaria netta totale nelle sue componenti principali, esposta secondo lo schema raccomandato dalla Consob.

Posizione finanziaria netta totale

Euro/000	31/12/09	31/12/10
A. Cassa	5	4
- Depositi bancari	43	296
- Depositi postali	--	--
B. Altre disponibilità liquide	43	296
C. Disponibilità liquide ed altre attività finanziarie (A+B)	48	300
D. Titoli detenuti per la negoziazione	--	--
- Crediti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
E. Crediti ed altre attività finanziarie correnti	--	--
F. Attività finanziarie correnti (D+E)	--	--
G. Debiti bancari correnti	1.943	2.865
- Leasing	98	101
- Finanziamenti in conto capitale	146	138
- Mutui	840	24.021
H. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.084	24.260
- Debiti finanziari verso imprese collegate	--	--
- Strumenti derivati ed altre attività finanziarie	--	--
I. Altri debiti finanziari correnti	--	--
L. Debiti vs banche ed altre passività finanziarie correnti (G+H+I)	3.027	27.125
M. Posizione finanziaria netta corrente (C+F-L)	(2.979)	(26.825)
- Leasing	525	424
- Finanziamenti a termine	22.000	--
- Mutui	24.573	29.718
N. Parte dell'indebitamento non corrente	47.098	30.142
O. Altri debiti finanziari non correnti	--	--
P. Indebitamento finanziario non corrente (N+O)	47.098	30.142
Q. Posizione finanziaria netta (M-P)	(50.077)	(56.967)

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

11) Movimentazione del Patrimonio Netto

<i>€uro/000</i>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/09</u>	<u>Giroconto</u> <u>risultato</u>	<u>Dividendi</u> <u>distribuiti</u>	<u>Differenze</u> <u>di</u> <u>traduzione</u>	<u>Altri</u> <u>movimenti</u>	<u>Risultato</u> <u>del periodo</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/10</u>
<i>Patrimonio netto:</i>							
<i><u>Del gruppo:</u></i>							
Capitale	923						923
Riserva sovraprezzo azioni	1.526						1.526
Riserva di rivalutazione							
Riserva legale	125						125
Riserve statutarie							
Riserva di consolidamento	(1.174)	(295)			411		(1.058)
Altre	1.378	(157)					1.221
Utile (perdita) d'esercizio	(452)	452				(480)	(480)
Patrimonio netto di Gruppo	2.326	--	--	--	411	(480)	2.257
<i><u>Di terzi:</u></i>							
Capitale e riserve di terzi	1	--			1		2
Utile (perdita) di terzi	--	--				(1)	(1)
Patrimonio netto di terzi	1	--	--	--	1	(1)	1
Tot. Patrimonio Netto	2.327	--	--	--	412	(481)	2.258

Gli unici movimenti di Patrimonio Netto sono dettati dalla registrazione del risultato di periodo al 31 dicembre 2010 e dal giroconto del risultato consolidato del precedente esercizio. La variazione della riserva di consolidamento è relativa all'imputazione della differenza da annullamento emersa dalla fusione di Burigozzo 1 in Diana Bis, all'immobile in corso di realizzazione da parte di quest'ultima.

Dividendi pagati

Non sono stati corrisposti dividendi nel corso del 2010. Il residuo debito verso gli azionisti per dividendi deliberati nell'esercizio 2009 è al 31 dicembre 2010 pari a 2 mila euro.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

12) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Debiti per finanziamenti (quote a M/L)	46.573	29.718
Debiti vs. Società di leasing	525	424
Totale Debiti Finanziari	47.098	30.142

Circa il commento sull'indebitamento e sulla situazione finanziaria si rimanda a quanto esposto in relazione sulla gestione.

13) Trattamento di fine rapporto

<i>€uro/000</i>	<u>Fondo al</u> <u>31/12/09</u>	<u>Variazione</u> <u>area di</u> <u>consolid.</u>	<u>Trasferimenti/</u> <u>Utilizzi</u>	<u>Oneri</u> <u>finanziari</u>	<u>Oneri</u> <u>attuariali</u>	<u>Accant.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/10</u>
<i>Categoria:</i>							
Impiegati	17	--	(1)	--	2	6	24
Tot. Fondo TFR	17	--	(1)	--	2	6	24

PASSIVITÀ CORRENTI

14) Debiti finanziari

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Debiti correnti verso banche	1.943	2.865
C/C collegate	--	--
Debiti verso Istituti Finanziari (quota a breve)	1.084	24.260
Totale Debiti Finanziari	3.027	27.125

L'incremento dell'indebitamento a breve è principalmente legato alla scadenza entro i prossimi 12 mesi dei 22 milioni di euro del finanziamento concesso dal Centrobanca per l'acquisizione della partecipazione in Diana Bis. Circa il commento sull'indebitamento e sulla situazione finanziaria si rimanda a quanto esposto in relazione sulla gestione.

15) Debiti commerciali

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Debiti verso fornitori e collaboratori	2.199	4.317
Fatture da ricevere e note credito da emettere	754	538
Debiti verso società collegate	--	--
Totale Debiti Commerciali	2.953	4.855

L'incremento dei debiti commerciali rispetto al 31 dicembre 2009 è in buona parte legato alla temporanea situazione debitoria di Diana Bis verso i fornitori impegnati nel processo di ristrutturazione dell'immobile di proprietà, ed alle forniture alla controllata Feudi del Pisciotto, che entrando in operatività ha generato maggiori acquisti.

16) Debiti tributari

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Erario C/IVA	--	23
Debiti vs. Erario per ritenute	12	17
Imposte differite	342	340
Imposte del periodo	73	66
Totale Debiti tributari	427	446

17) Altri debiti

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Debiti verso Istituti di Previdenza	19	29
Altri Ratei e risconti passivi	3.762	3.528
Debiti vs. dipendenti	43	30
Cauzioni ricevute	2.000	2.000
Anticipi ricevuti	--	--
Altri debiti	317	3.913
Totale Altri Debiti	6.141	9.500

I risconti passivi comprendono l'importo di 3.137 mila euro, riferito al contributo in conto capitale da parte di Feudi del Pisciotto, per la contabilizzazione del quale si è utilizzato il metodo dei risconti. Tale metodo prevede l'imputazione dei ricavi relativi al contributo in funzione dell'effettiva vita utile dei beni cui i contributi si riferiscono. Ricordiamo che i contributi in oggetto sono stati riconosciuti per finanziare la realizzazione della cantina, tutt'ora in fase di costruzione, da parte della controllata Feudi del Pisciotto S.r.l.

L'incremento negli altri debiti è invece da attribuire alle anticipazioni in conto canoni di locazione ricevuti dalla Class Editori, per fronteggiare i fabbisogni generatisi a causa del mancato adempimento dell'opzione put da parte della società Euroairport, di cui detto in precedenza.

18) Conti D'ordine

Garanzie ricevute – trattasi di fidejussioni ricevute da Banca Popolare di Bergamo per euro 7.150.000,00 relativamente alla vendita delle costruende unità immobiliari.

Garanzie prestate – trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per euro 24.000.000,00, con Banca Popolare dell'Emilia Romagna per euro 450.000,00, con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00 e con MPS per acquisto uffici a New York per USD 2.456.000,00. La società ha stipulato una fideiussione per mezzo di Carige per euro 1.460.000 per l'operazione di acquisto quote LC International LLC. Garanzia ipotecaria sulla cantina vitivinicola sita in Niscemi (Caltanissetta) a fronte del finanziamento concesso di euro 6.000.000. Pegno 100% delle quote della società Burigozzo 1 Srl a favore Centrobanca per il finanziamento bridge di euro 22.000.000,00. Garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Milano in corso Italia 64-Burigozzo 1 per finanziamento a stato avanzamento lavori fino a euro 22.000.000,00. Lettera di patronage a favore di Centrobanca per finanziamento di euro 22.000.000,00 alla società controllata Diana Bis S.r.l.

Nostri beni presso terzi – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

CONTO ECONOMICO

Circa l'andamento economico di CIA S.p.A. e società controllate, oltre a quanto indicato nella relazione intermedia sulla gestione si evidenziano le principali voci divise per classi.

19) Ricavi

I **Ricavi** sono così suddivisi:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. (%)
Ricavi affitti	2.096	2.111	0,7
Ricavi facility management	740	673	(9,1)
Ricavi vendita vino	436	573	31,4
Altri Ricavi attività vitivinicola	609	1.250	105,3
Altri Ricavi	208	25	(88,0)
Totale	4.089	4.632	13,3

Si segnala che l'ammontare degli altri ricavi comprende proventi straordinari per plusvalenze e sopravvenienze attive di gestione per complessivi 17 mila Euro.

20) Costi della produzione

Il dettaglio dei **Costi operativi** è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. (%)
Acquisti	417	494	18,5
Servizi	1.430	1.372	(4,1)
Costo del personale	466	449	(3,6)
Valutazione partecipazioni a patrimonio netto	(55)	7	n.s.
Altri costi operativi	341	303	(11,1)
Totale costi operativi	2.599	2.625	1,0

L'ammontare degli altri costi operativi comprende oneri straordinari per sopravvenienze passive di gestione per complessivi 41 mila Euro.

Ulteriore dettaglio è fornito per dare evidenza dei costi relativi ai servizi:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10	Variatz. (%)
Costi locazioni	31	37	19,4
Costi facility	311	310	(0,3)
Costi attività vitivinicola	--	50	100,0
Costi consulenze finanziarie e amministrative	529	614	16,1
Altri costi	559	361	(35,4)
Totale Servizi	1.430	1.372	(4,1)

21) Oneri/Proventi Finanziari netti

Di seguito il dettaglio dei proventi e oneri finanziari del semestre:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Interessi attivi bancari	1	--
Interessi attivi su titoli	--	--
Altri proventi finanziari	11	18
Totale Proventi finanziari	12	18
Spese bancarie e di finanziamento	(15)	(20)
Interessi passivi bancari	(77)	(59)
Interessi passivi su finanziamenti	(1.077)	(1.405)
Altri oneri finanziari	(134)	(66)
Totale Oneri finanziari	(1.303)	(1.550)
Proventi/(Oneri) finanziari Netti	(1.291)	(1.532)

L'incremento degli oneri finanziari è direttamente connesso all'incremento dell'indebitamento finanziario ampiamente descritto in precedenza.

22) Imposte

Il dettaglio è il seguente:

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
Imposte dell'esercizio	73	87
Imposte differite nette	(86)	(68)
Totale Imposte a Conto Economico	(13)	19

Il numero 14 dell'art. 2427 richiede la redazione di un prospetto che indichi:

a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;

b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2009			Valori al 31/12/2010		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata (IRES)	27,50%			27,50%		
Aliquota applicata (IRES+IRAP)	31,40%			31,40%		
Imposte anticipate/(differite):						
Beneficio fiscale su perdite IRES	- 1.158	318	87	- 1.158	318	-
Cessione IRES per consolidato fiscale		-		264	- 73	
Imposte su compensi amministratori	- 133	36		- 133	36	
Storno terreni	- 53	- 17	0	- 53	- 17	
Storno Immobili	- 1.416	- 445	0	- 1.416	- 445	
Eccedenza Oneri finanziari	- 323	89		- 323	89	
Storno altre immobilizzazioni	7	2	- 1	7	2	
Attualizzazione TFR	- 1	-	0	- 1	-	
Imposte differite (anticipate) nette		- 15	86		- 88	
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		86			-	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		- 68			- 93	
Variazione area di consolidamento						
Differenze su precedenti esercizi		- 111			5	
Sul Patrimonio Netto Finale		- 93			- 88	

23) Effetto fiscale relativo alle altre componenti di conto economico complessivo consolidato intermedio

Non si sono riscontrate operazioni il cui impatto transitasse direttamente a patrimonio netto senza incidere sul conto economico.

FAIR VALUE DELLE ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nella situazione consolidata al 31 dicembre 2010 ed il relativo fair value delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	300	300
Crediti commerciali	1.076	1.076
Partecipazioni e titoli	5.695	5.695
Altri crediti	4.986	4.986
Passività finanziarie		
Debiti Finanziari	54.402	54.402
Debiti commerciali	4.855	4.855
Altri debiti	9.946	9.946
Debiti verso banche	2.865	2.865

INFORMATIVA DI SETTORE

La seguente informativa di settore è stata predisposta in accordo con lo IAS 14.

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

A) Locazioni

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/09	31/12/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	2.096	2.111	15	0,7
Costi operativi diretti	1.225	1.302	77	6,3
Margine di contribuzione	871	809	(62)	(7,1)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>41,6</i>	<i>38,3</i>		

B) Servizi e facility management

€uro/000 (Dati riclassificati dal management)	31/12/09	31/12/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	740	673	(67)	(9,2)
Costi operativi diretti	327	304	(23)	(7,0)
Margine di contribuzione	413	369	(44)	(10,7)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>55,8</i>	<i>54,8</i>		

C) Attività vitivinicola

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/09	31/12/10	Variaz. Assoluta	Variaz (%)
Ricavi	1.167	1.823	656	56,2
Costi operativi diretti	1.078	1.690	612	56,7
Margine di contribuzione	89	134	44	50,0
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>7,6</i>	<i>7,3</i>		

CONTROVERSIE E PASSIVITÀ POTENZIALI

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione, l’Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l’esercizio 2005, rilievi relativa alla presunta non ineranza di costi d’esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l’avviso d’accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. È stata depositata in data 4 giugno 2010 istanza di accertamento con adesione. Tramite lo Studio Legale Tributario Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. Si è tutt’ora in attesa della fissazione dell’udienza.

INFORMAZIONI IN MATERIA DI PRIVACY

Ai sensi del punto 26 dell’Allegato B al D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza di cui al punto 19 del medesimo Allegato B, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 28 marzo 2006 ed aggiornato l’ultima volta nel mese di marzo 2010.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Al 31 dicembre 2010 esistono rapporti con parti correlate relative ad operazioni commerciali.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA e società controllate, con società correlate.

€uro/000	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Forniture da Gruppo Class per immobili (capitalizzazioni)	80	518
Crediti vs. Class Editori e controllate	220	19
Crediti vs. Italia Oggi editori Erinne	287	203
Crediti vs. Domini Castellare di Castellina	502	740
Debiti vs. Class Editori e sue controllate	(906)	(2.457)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)
Debiti vs. Class Editori per anticipi	--	(3.232)

€uro/000	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.777	1.786
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	238	240
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	32	32
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	627	555
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	99	99
Ricavi per attività vitivinicola vs. Domini Castellare di Castellina	436	572
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(328)	(331)

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

L'incremento dei ricavi per locazione è generato dagli adeguamenti Istat contrattualmente previsti. La riduzione, a partire dal secondo semestre 2009, del corrispettivo di un contratto di facility management sull'immobile di Gian Galeazzo 29 è dovuta ad una riduzione delle prestazioni erogate.

Il debito di 2,0 milioni di euro verso Class Editori è relativo al deposito cauzionale sugli affitti relativi all'immobile sito a Milano in Corso Italia angolo Via Burigozzo, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori, e sistemato secondo le sue esigenze.

Per quanto riguarda la distribuzione dei vini prodotti, Feudi del Pisciotto S.r.l. ha stipulato un contratto di esclusiva, rinnovato per l'anno 2010, con la società specializzata Domini Castellare di Castellina S.r.l., dotata di una fitta rete di agenti e di importatori. Il contratto è stato stipulato sulla base dei parametri tradizionali di mercato del settore.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Turistica Florio	99	99
Crediti vs. Isola Longa	4	4
Crediti vs. Società Infrastrutture Sicilia	1.677	1.677
Crediti vs. Donna Fugata Resort	--	--

Principali eventi successivi al 31 dicembre 2010

Successivamente al 31 dicembre 2010 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili ad uso commerciale nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, destinati ad uso commerciale di 2.210 mq, permetterà l'immediata messa a reddito nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

A partire dal mese di gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti in corso di realizzazione della nuova palazzina ad uso residenziale, attraverso campagne pubblicitarie e un ufficio vendite presente in loco: diverse le trattative in corso.

Su 550 metri quadri e per 10 box è già stata fissata una opzione di vendita (esercitata da Diana Bis al momento di redazione del presente documento) per la cessione della proprietà ad un controvalore di 6,5 mil. di euro, precisamente derivanti da Mq 550 di residenze al prezzo fissato di Euro 10.000 a Mq e di 10 box al prezzo di Euro 100.000 cadauno.

Nell'esercizio in corso, per le attività in Sicilia, si prevede un incremento dei ricavi di vendita dei vini.

È ancora in corso la controversia con la società Euroairports S.r.l. (facente capo alle società Miro Radici Finance e Corporacion America) per il mancato rispetto da parte di quest'ultima delle pattuizioni contrattuali che la obbligavano all'acquisto delle quote di maggioranza della società partecipata Infrastrutture Sicilia S.r.l., primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. Il disatteso acquisto ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA. Nella causa in corso CIA ha richiesto il pagamento di una penale di circa 5 mil. di euro, prevista nel contratto. Nel mese di novembre è stata emessa in sede di reclamo dal Tribunale di Milano (Sez. VIII Civ. - G.R. Dott. Vincenzo Perozziello - R.G. n. 57568/2010) l'ordinanza di sequestro conservativo nei confronti di Euroairports s.p.a. e a favore di CIA.

Sono in corso al momento di redazione del presente documento trattative tra le parti per risolvere il contenzioso trovando una soluzione transattiva.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società AIRGEST S.p.A. ha deliberato un aumento di capitale a pagamento attraverso l'emissione di nuove azioni per un totale di 3,14 milioni di euro da sottoscrivere entro il secondo semestre dell'anno in corso. Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

All'inizio di marzo è stato esercitato il diritto di put per il 15% del capitale di Donnafugata Resort srl, del cui possesso da parte di Cia è stata data notizia fin dalla relazione semestrale 2009.

Una volta effettuata la girata delle quote della società che possiede il grande resort sorto nei pressi di Ragusa (che di recente ha ospitato una prestigiosa tappa dell' European Tour, il più importante circuito professionistico europeo di golf), Cia, sulla base della perizia effettuata dal professor Luigi Guatri, registrerà una plusvalenza di oltre il 100% rispetto ai valori di carico. La società rimarrà socio di Donnafugata Resort srl con la quota posseduta, eccedente il 15%.

Evoluzione prevedibile della gestione

Per l'evoluzione prevedibile della gestione si rimanda a quanto già detto nei commenti in relazione. Sono allo studio nuove possibilità di investimento per il futuro che potranno far ulteriormente crescere il valore degli investimenti aziendali.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Vittorio Terrenghi

***Prospetto delle partecipazioni rilevanti ex art. 120
del D.Lgs n. 58/1998***

Ai sensi dell'art. 126 del regolamento approvato con Deliberazione Consob n. 11971/1999 si dà informazione delle partecipazioni rilevanti ex art. 120 del D.Lgs n. 58/1998

<i>Denominazione</i>	<i>Città o Stato</i>	<i>Capitale sociale</i>	<i>Quota % consolidato di gruppo</i>	<i>Modalità detenzione quota</i>	<i>Socio</i>	<i>% di partecip. sul capitale</i>
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	Palermo	120.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Resort del Pisciotto S.r.l.	Palermo	10.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Feudi del Pisciotto S.r.l.	Palermo	35.000	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Diana Bis S.r.l.	Milano	10.400	100,00	diretta	CIA S.p.A.	100,00
Resort & Golf Società Consortile a r.l.	Palermo	10.000	55,75	indiretta	Resort del Pisciotto	20,00
				indiretta	Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	20,00
				indiretta	Az. Turistica Florio	20,00
				indiretta	Isola Longa Turismo Rurale	20,00
Azienda Turistica Florio S.r.l.	Trapani	90.000	43,75	diretta	CIA S.p.A.	43,75
Isola Longa Turismo Rurale S.r.l.	Palermo	10.000	35,00	diretta	CIA S.p.A.	35,00
Donna Fugata Resort S.r.l.	Ragusa	14.000.000	17,41	diretta	CIA S.p.A.	17,41
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	Palermo	10.000	25,70	diretta	CIA S.p.A.	25,70
LC International	New York	\$ 7.500.000	20,40	diretta	CIA S.p.A.	20,40

Attestazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Marco Fanfani in qualità di Amministratore Delegato e Emilio Adinolfi in qualità di Dirigente Preposto della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che le procedure amministrative e contabili applicate per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2010:
 - 1.1. sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
 - 1.2. ne è stata verificata l'adeguatezza e l'effettiva applicazione;
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2010:
 - a) Corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - b) è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) ed alle relative interpretazioni pubblicate dall'International Accounting Standards Board (IASB) e adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con Regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs n. 38/2005, e, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;
 - c) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 22 marzo 2011

Amministratore Delegato

Marco Fanfani

Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi

***Relazione del Collegio Sindacale
al Bilancio Consolidato***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Via G. Borgazzi 2 – MILANO

Capitale Sociale Euro 922.952,60

**Relazione del Collegio Sindacale del Gruppo CIA all'Assemblea degli Azionisti
relativa al bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato al 31 dicembre 2010 del Gruppo CIA, che ci è stato consegnato unitamente al bilancio d'esercizio della capogruppo Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. comprende lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario, il prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto, le informazioni per settori di attività, nonché la nota integrativa e la relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

Esso è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Esso presenta un patrimonio netto di Gruppo di 2.257 migliaia di Euro, ed un risultato negativo attribuibile al Gruppo di 480 migliaia di Euro.

Le informazioni assunte dalla BDO S.p.A., incaricata della revisione legale del bilancio consolidato, consentono di osservare che i valori ivi espressi corrispondono alle risultanze contabili della controllante e alle informazioni a questa formalmente trasmesse dalle sue controllate.

La società di revisione ha rilasciato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010, una relazione senza rilievi sul bilancio consolidato, attestando che lo stesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni di patrimonio netto ed i flussi di cassa del Gruppo CIA. La relazione non formula richiami di informativa.

La relazione sulla gestione contiene ed illustra gli elementi, i dati e le informazioni richiesti dall'art. 2428 del Codice Civile e dell'art. 40 del D.Lgs. 127/1991.

Le informazioni specifiche riguardanti il Gruppo unitariamente considerato, così come espresso nei suoi aspetti economico-finanziari attraverso i valori contenuti nel bilancio consolidato, sono ampiamente riportate nella relazione degli Amministratori, che illustra un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento e dell'andamento e del risultato della gestione nel suo



complesso e nei vari settori in cui ha operato, anche attraverso società controllate, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui le società del Gruppo CIA sono esposte.

Milano, 5 Aprile 2011

Il Collegio Sindacale

Roberto Tettamanti

Pierluigi Galbusera

Carlo Maria Mascheroni



***Relazione della Società di Revisione
sul bilancio consolidato***

**Relazione della società di revisione sul bilancio consolidato
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Agli Azionisti della
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e sue controllate ("Gruppo CIA") chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005, compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio consolidato e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2010.
3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo CIA al 31 dicembre 2010 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo Compagnia Immobiliare Azionaria per l'esercizio chiuso a tale data.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo CIA al 31 dicembre 2010.

Milano, 4 aprile 2011

BDO S.p.A.

Maurizio Vanoli
(Un Amministratore)

Relazione sulla gestione della capogruppo

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

CIA S.p.A.

Sede in Milano, Via G. Borgazzi , 2

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DELLA CAPOGRUPPO
al 31 dicembre 2010**

Premessa

La relazione di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 Dicembre 2010, sottoposta a revisione contabile, è stata elaborata applicando i principi contabili internazionali stabiliti dagli **IFRS**, omologati con regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione Europea, tenendo conto delle raccomandazioni contenute nella delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e della comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

I dati del periodo di confronto sono stati anche essi espressi secondo gli IFRS.

Andamento della gestione e risultati al 31 dicembre 2010

Il risultato evidenzia una perdita ante imposte pari a 74.937 Euro (130.522 Euro dopo le imposte).

Il margine operativo lordo è di Euro 1.501.079 (era di Euro 1.382.463 al 31 dicembre 2010).

I Ricavi delle vendite conseguiti dalla Società derivano principalmente dalla gestione del proprio patrimonio mobiliare e immobiliare. La società ha concesso in locazione e stipulato contratti di facility management con Class Editori S.p.A. e altre società locatarie; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche. Di seguito i commenti ai principali dati economici:

- I ricavi di locazione e facility management hanno manifestato una sostanziale stabilità dovuta al fatto che non vi sono state variazioni, nel periodo di riferimento, né degli immobili dati in locazione, né delle condizioni contrattuali che regolano gli affitti degli immobili con le società locatarie, fatta eccezione per i normali adeguamenti ISTAT.
- Gli altri proventi operativi sono pari a 64.878 mila euro, in diminuzione rispetto agli 84.517 mila euro del precedente esercizio.

Lo stato di avanzamento degli investimenti è il seguente:

- Nel mese di gennaio CIA ha sottoscritto integralmente l'aumento di capitale a pagamento deliberato in data 26 ottobre 2009 dall'Assemblea dei Soci della partecipata Donnafugata Resort S.r.l., per la quota a lei riservata. Nel mese di febbraio 2010, CIA ha inoltre sottoscritto una quota inoptata dell'aumento di capitale deliberato; tale sottoscrizione ha determinato una crescita della partecipazione dal 16,27% al 17,41%. Donnafugata Resort S.r.l., società partecipata da CIA ha completato la realizzazione di un complesso alberghiero a cinque stelle lusso con 2 campi da golf da campionato, la cui inaugurazione formale è avvenuta nel mese di luglio.

Nell'ottica di cogliere nuove opportunità di sviluppo e di accrescere la valutazione degli asset posseduti nel campo immobiliare ed eno-gastronomico, CIA ha effettuato due operazioni negli Stati Uniti, anche in considerazione del favorevole cambio euro/dollaro del momento e delle prospettive di ripresa del mercato americano.

-
- Nel mese di febbraio ha perfezionato l'acquisto di una porzione d'immobile ad uso uffici di circa 430 mq sito in Manhattan, New York, 7-9 East 20th, fra la 5th Avenue e Broadway. Approfittando di una situazione di mercato particolarmente favorevole si ritiene che il prezzo pagato (pari a circa 4.000 euro al mq) sia stato molto vantaggioso, considerando la posizione centralissima e il prestigio dell'edificio. L'operazione d'acquisto e la successiva ristrutturazione sono stati in parte finanziati tramite un mutuo in euro della durata di 25 anni a tasso fisso erogato da primaria banca italiana. Al termine dei lavori di ristrutturazione, che si prevede si concluderanno entro il mese di aprile 2011, l'immobile sarà immediatamente messo a reddito, avendo già individuato il futuro affittuario.
 - Sempre nel mese di febbraio, CIA è entrata nel capitale sociale di LC International LLC, holding che detiene le partecipazioni totalitarie dei ristoranti-società facenti capo alla famiglia Maccioni, Le Cirque, Osteria Il Circo a NY, e di altri cinque locali, di cui tre a Las Vegas e due a Santo Domingo, con marchio Le Cirque, Il Circo e Sirio dal nome del fondatore, gestiti attraverso la formula del management fee. L'investimento complessivo riguarda una partecipazione del 40% . CIA ha acquistato direttamente una quota pari al 20,4%; l'acquisto della restante quota del 19,6%, è stata realizzata grazie al supporto finanziario di SIMEST, società controllata dal Governo Italiano che ha lo scopo di promuovere e sostenere il processo di internazionalizzazione delle imprese italiane. L'operazione di acquisto diretto da parte di CIA è stata finanziata anche attraverso un'operazione di mutuo della durata di otto anni a tasso fisso erogato da primaria banca italiana.

Per quanto riguarda le società partecipate da CIA, si segnalano i seguenti eventi significativi:

- Sono proseguiti con grande rapidità i lavori di ristrutturazione dell'immobile ad uso uffici sito in corso Italia 64 – via Burigozzo 1, di proprietà della controllata al 100% Diana Bis S.r.l.: i primi 870 mq destinati ad uso uffici sono stati completamente ultimati, mentre per i successivi 1.340 mq sono stati completati i piani fuori terra. Il piano interrato di 273 mq verrà ultimato entro maggio 2011. Proseguono come da crono-programma i lavori per la realizzazione dei box interrati, in via Borgazzi: la prima fase del progetto prevede la costruzione di 39 box distribuiti su tre piani interrati. I lavori verranno prevedibilmente ultimati entro il mese di aprile 2011. Si segnala che ad oggi sono stati stipulati dei contratti preliminari di compravendita di alcuni box, ad un prezzo medio di vendita Euro 110.000, ed altri 10 sono stati opzionati a un prezzo analogo.
- Nel mese di luglio 2010, in aderenza alla manovra proposta dal Governo per rilanciare l'edilizia attraverso il Piano Casa, è stato ottenuto il permesso di costruire, dopo l'abbattimento del corpo C, una nuova palazzina uso residenziale di sei piani (Primo progetto casa approvato dal Comune di Milano). La nuova costruzione è in fase di realizzazione nell'area di proprietà di Diana Bis S.r.l. in via Borgazzi 1. Sempre nel mese di luglio, è stato ottenuto il permesso per l'ampliamento dell'autorimessa interrata che permetterà la realizzazione di ulteriori 22 box e di altri spazi per circa 400 mq. I lavori sono iniziati nel mese di agosto 2010 e verranno prevedibilmente ultimati entro luglio 2011. Nei piani della società questo immobile è destinato alla vendita, per ottimizzare dal punto di vista economico l'operazione di restauro e sviluppo.
- Nel mese di dicembre 2010 è stata perfezionata la fusione tra le società Burigozzo 1 S.r.l. (interamente posseduta da CIA) e Diana Bis S.r.l. (interamente posseduta da Burigozzo 1 S.r.l.). La fusione risponde a logiche di semplificazione amministrativa e di risparmio di costi, evitando inefficienze e duplicazione di costi.

Per quanto riguarda i costi di esercizio si segnala in particolare quanto segue:

- il costo del personale è di 146 mila euro relativo al costo per n. 3 dipendenti;
- le spese per prestazioni di servizi, sono di 995 mila euro, in diminuzione rispetto al valore al 31 dicembre 2009 di 1.161 mila euro, costituite principalmente dalle spese di gestione degli immobili. Sono compresi in questo importo i costi per servizi pagati alla correlata Class Editori per la fornitura di servizi amministrativi, finanziari, informatici e di consulenza legale;
- gli altri costi operativi sono pari a 205 mila euro e comprendono principalmente le imposte ICI, di registro, i compensi agli organi societari e sopravvenienze passive.
- Il totale degli ammortamenti è risultato pari a 314 mila euro.
- Il Risultato Operativo (EBIT) al 31 dicembre 2010 è di 1.186 mila euro.
- Gli oneri finanziari netti sono negativi per 1.261 mila euro.

Circa la situazione patrimoniale, si segnala quanto segue:

- il totale dei crediti commerciali è di 521 mila euro al 31 dicembre 2010, relativi al fatturato dei canoni locativi degli immobili.
- la posizione finanziaria netta è negativa per 20,0 milioni di euro.

€(migliaia)	31/12/2009	31/12/2010	Variazioni 2010/2009	Variazione %
Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	(19.856)	(20.986)	(1.130)	(5,7)
Indebitamento finanziario netto a breve termine/disponibilità monetarie nette a breve	1.237	940	(297)	(24,0)
<i>Di cui:</i>				
<i>Debiti finanziari</i>	(2.886)	(4.551)	(1.665)	(57,7)
<i>Disponibilità e crediti finanziari</i>	4.123	5.491	1.368	33,2
Posizione finanziaria netta: indebitamento netto/disponibilità nette	(18.619)	(20.046)	(1.427)	(7,7)

Il totale del Patrimonio Netto al 31 dicembre 2010 è di **3.665** mila euro.

Dati di Borsa

	2009	2010
Quotazione minima (euro)	0,1982	0,2644
Quotazione massima (euro)	0,388	0,3236
Volumi trattati (complessivi) (euro)	6.094.852	4.808.763
Capitalizzazione minima (ml. euro)	18	24
Capitalizzazione massima (ml. euro)	36	30
Capitalizzazione media (ml. euro)	28	27
Numero azioni	92.295.260	92.295.260

In attuazione della recente direttiva 2003/51/CE (“direttiva di modernizzazione contabile”) recepita nel D. Lgs. 32/2007 e delle conseguenti modifiche dell’articolo 2428 del Codice Civile, si riportano di seguito i principali elementi informativi:

- gli indicatori di risultato finanziari
- l’analisi dei rischi e delle incertezze cui la società è esposta
- informazioni inerenti l’ambiente ed il personale
- analisi dei settori in cui la società ha operato (aree di attività)

Gli indicatori di risultato finanziario

Per una migliore comprensione della situazione economico patrimoniale e del risultato della società si riportano alcuni indicatori finanziari a confronto per i due periodi di riferimento, e lo schema di conto economico riclassificato secondo il principio di pertinenza gestionale

	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>Variazione</u> %
Ricavi delle vendite	2.836	2.784	(1,8)
Produzione interna	--	--	--
Valore della produzione operativa	2.836	2.784	(1,8)
Costi esterni operativi	(1.161)	(995)	(14,3)
Valore Aggiunto	1.675	1.789	6,8
Costi del personale	(153)	(146)	(4,6)
Margine Operativo Lordo (MOL)	1.522	1.643	8,0
Ammortamenti e accantonamenti	(314)	(315)	0,3
Risultato Operativo	1.208	1.328	9,9
Risultato dell'area accessoria	(156)	(137)	(12,2)
Risultato netto dell'area finanziaria	--	--	--
EBIT Normalizzato	1.052	1.191	13,2
Risultato dell'area straordinaria	16	(4)	n.s.
EBIT Integrale	1.068	1.187	11,1
Proventi/(Oneri) finanziari netti*	(1.177)	(1.261)	7,1
Risultato Lordo	(109)	(74)	(32,1)
Imposte sul reddito	(48)	(56)	16,7
Risultato netto	(157)	(130)	(17,2)

* negli indicatori finanziari riclassificati nel risultato operativo

Di seguito l'esposizione di trend di fatturato e di risultato degli ultimi 5 esercizi:

€uro/000	2006	2007	2008	2009	2010
Fatturato totale	2.818	2.986	5.099	2.921	2.849
Utile (Perdita) Netto	188	215	1.928	(157)	(130)

Di seguito vengono riportati i principali indici di liquidità e redditività per approfondire la comprensione dei dati economico – patrimoniali.

		31/12/09	31/12/10
<u>Indici di finanziamento delle immobilizzazioni</u>			
Margine Primario di Struttura (Mezzi Propri – Attivo Fisso)	€/000	(13.385)	(18.057)
Quoziente Primario di Struttura (Mezzi Propri / Attivo Fisso)	%	0,22	0,17
Margine Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate – Attivo Fisso)	€/000	8.770	5.235
Quoziente Secondario di Struttura (Mezzi Propri + Passività consolidate / Attivo Fisso)	%	1,51	1,24

Tali indici evidenziano le modalità di finanziamento degli impieghi a medio e lungo termine, nonché la composizione delle fonti di finanziamento.

Indici sulla struttura dei finanziamenti

Quoziente di indebitamento complessivo (Passività consolidate + correnti / Mezzi Propri)	%	7,26	9,37
Quoziente di indebitamento finanziario (Passività di finanziamento + correnti / Mezzi Propri)	%	5,99	6,93

Tali indici mirano a rappresentare la composizione delle fonti di finanziamento.

Indici di redditività

ROE Netto (Risultato Netto / Mezzi Propri)	%	(4,13)	(3,55)
ROE Lordo (Risultato Lordo / Mezzi Propri)	%	(2,86)	(2,02)
ROI (Risultato Operativo / Attivo Immobilizzato)	%	0,18	0,31
ROS (Risultato Operativo / Ricavo delle vendite)	%	1,09	2,41

Gli indici di redditività sono quelli più frequentemente usati nella prassi di economia aziendale per rapportare i risultati aziendali alle fonti strutturali di finanziamento dell'attività.

Indici di solvibilità

Margine di Disponibilità (Attivo Corrente - Passivo Corrente)	€/000	8.770	5.235
Quoziente di Disponibilità (Attivo Corrente / Passivo Corrente)	%	2,62	1,47
Margine di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate - Passivo Corrente)	€/000	8.770	5.235
Quoziente di Tesoreria (Liquidità differite + Immediate / Passivo Corrente)	%	2,62	1,47

Gli indicatori di solvibilità mirano a relazionare le attività correnti rispetto agli impegni a breve della società.

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

Rischi connessi al settore in cui la Società opera

La congiuntura economica che ha colpito l'economia mondiale e l'Italia, non mostra ripercussioni significative per quanto riguarda le partecipazioni detenute dalla società non essendo esse di portafoglio liquido, ma inerente a progetti di investimento di significativa portata e spessore, per i quali le prospettive di reddito si ritengono allo stato positive.

Per gli investimenti immobiliari fatti nel centro di Milano non si intravedono rischi di deprezzamento di valore, e lo stesso vale per gli investimenti in corso di cui vengono ampiamente descritte le caratteristiche in relazione. Si fa inoltre riferimento a quanto evidenziato negli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Rischio di credito in relazione ai rapporti commerciali con i clienti

Le principali partite di credito sono relative alla locazione degli immobili e alla cessione di servizi di facility management resi alle società del gruppo Class Editori e sue collegate, per le quali non sussistono ragioni di rischio.

La società non ha mai registrato finora perdite su crediti.

Rischi di tasso di interesse

La politica della Società non prevede investimenti speculativi in prodotti finanziari. Essendo gli immobili di cui CIA è proprietaria ceduti in locazione con contratti pluriennali, quasi tutti i debiti (coerentemente con una sana politica di equivalenza finanziaria tra fonti ed impieghi) sono stati contratti a tasso fisso, riparandosi da possibili incrementi dei tassi.

Rischi di cambio

Le attività di Cia nel 2010 si sono sviluppate pressoché interamente nell'area euro. Gli investimenti effettuati negli Stati Uniti non dovrebbero generare impatti negativi sui flussi finanziari di Cia. Il management valuterà comunque con attenzione gli sviluppi dei suddetti investimenti per porre eventualmente in essere le opportune contromisure.

Rischi di liquidità

Nonostante l'incremento rispetto al precedente esercizio dell'indebitamento verso il sistema bancario, la capacità di generare flussi di cassa, garantiti dai canoni di locazione e di facility management, rendono allo stato poco probabile il rischio di incapacità di disporre di risorse finanziarie adeguate ai fabbisogni derivanti dall'operatività e alla capacità di rimborso delle rate dei mutui.

Controversie e passività potenziali

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativa alla presunta non inerenzia di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. È stata depositata in data 4 giugno 2010 istanza di accertamento con adesione. Tramite lo Studio Legale Tributario Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. Si è tutt'ora in attesa della fissazione dell'udienza.

Informazioni inerenti l'ambiente ed il personale.

Data l'attività specifica della società non si ravvisano elementi di rilievo.
Non vi sono danni causati all'ambiente, né sanzioni o addebiti inerenti.

Attività di ricerca e Sviluppo

Si evidenzia che la società non ha sostenuto costi per attività di ricerca, sviluppo e pubblicità.

Andamento e rapporti con le controllate

Circa i rapporti con imprese controllate/collegate, si precisa che riguardano esclusivamente rapporti di natura finanziaria infruttiferi, ad eccezione del rapporto di finanziamento in essere con la controllata Diana Bis Srl, che risulta essere fruttifero e regolato a condizioni di mercato.

In merito alle altre imprese **partecipate** non si segnalano elementi di rilievo.

Tutte le partecipazioni sono state iscritte al costo di acquisto e gli aspetti quantitativi di tali valutazioni sono stati illustrati in dettaglio nelle Note Illustrative al 31 dicembre 2010.

Rapporti con parti correlate e collegate

Al 31 dicembre 2010 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.786 mila euro per affitti e 555 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (240 mila euro per affitti e 99 mila euro per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (32 mila euro). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (331 mila euro).

Il debito di 2,0 milioni di euro verso Class Editori è relativo al deposito cauzionale sugli affitti relativi all'immobile sito a Milano in Corso Italia angolo Via Burigozzo, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA e società controllate, con società correlate.

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Class Editori	185	--
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	287	203
Crediti vs. Class CNBC	29	19
Debiti vs. Class Editori	(795)	(4.975)
Debiti vs. Class Pubblicità	(7)	(7)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.777	1.786
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	238	240
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	32	32
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	627	555
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	99	99
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(328)	(331)

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>€uro/000</i>	31/12/2009	31/12/2010
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti verso Turistica Florio	99	99
Crediti verso Isola Longa	4	4
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.677	1.677

Ai fini di quanto previsto dall' art. 10 della legge 72/1983, nessun bene iscritto in bilancio al 31 dicembre 2010 è stato oggetto di rivalutazioni economiche o monetarie.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. svolge la propria attività presso la sede sociale di Via G. Borgazzi 2 a Milano.

Per quanto attiene ai rischi potenziali connessi a cause legali con clienti, fornitori ed altri soggetti terzi precisiamo che non sussistono, allo stato attuale, particolari rischi.

Azioni proprie

La società non possiede e non ha posseduto in corso d'esercizio né direttamente né tramite terzi, azioni proprie o di società controllanti.

Eventi successivi

Successivamente al 31 dicembre 2010 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

È ancora in corso la controversia con la società Euroairports S.r.l. (facente capo alle società Miro Radici Finance e Corporacion America) per il mancato rispetto da parte di quest'ultima delle pattuizioni contrattuali che la obbligavano all'acquisto delle quote di maggioranza della società partecipata Infrastrutture Sicilia S.r.l., primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. Il disatteso acquisto ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA. Nella causa in corso CIA ha richiesto il pagamento di una penale di circa 5 mil. di euro, prevista nel contratto. Nel mese di novembre è stata emessa in sede di reclamo dal Tribunale di Milano (Sez. VIII Civ. - G.R. Dott. Vincenzo Perozziello - R.G. n. 57568/2010) l'ordinanza di sequestro conservativo nei confronti di Euroairports s.p.a. e a favore di CIA.

Sono in corso al momento di redazione del presente documento trattative tra le parti per risolvere il contenzioso trovando una soluzione transattiva.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società AIRGEST S.p.A. ha deliberato un aumento di capitale a pagamento attraverso l'emissione di nuove azioni per un totale di 3,14 milioni di euro da sottoscrivere entro il secondo semestre dell'anno in corso. Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili ad uso commerciale nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, destinati ad uso commerciale di 2.210 mq, permetterà l'immediata messa a reddito nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

A partire dal mese di gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti in corso di realizzazione della nuova palazzina ad uso residenziale, attraverso campagne pubblicitarie e un ufficio vendite presente in loco: diverse le trattative in corso.

Su 550 metri quadri e per 10 box è già stata fissata una opzione di vendita (esercitata da Diana Bis al momento di redazione del presente documento) per la cessione della proprietà ad un controvalore di 6,5 mil. di euro, precisamente derivanti da Mq 550 di residenze al prezzo fissato di Euro 10.000 a Mq e di 10 box al prezzo di Euro 100.000 cadauno.

All'inizio di marzo è stato esercitato il diritto di put per il 15% del capitale di Donnafugata Resort srl, del cui possesso da parte di Cia è stata data notizia fin dalla relazione semestrale 2009.

Una volta effettuata la girata delle quote della società che possiede il grande resort sorto nei pressi di Ragusa (che di recente ha ospitato una prestigiosa tappa dell' European Tour, il più importante circuito professionistico europeo di golf), Cia, sulla base della perizia effettuata dal professor Luigi Guatri, registrerà una plusvalenza di oltre il 100% rispetto ai valori di carico. La società rimarrà socio di Donnafugata Resort srl con la quota posseduta, eccedente il 15%.

Proposte del Consiglio

Signori Azionisti,

Vi invitiamo ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2010 e a deliberare la copertura della perdita d'esercizio, pari ad euro 130.522, con utilizzo per pari importo della riserva straordinaria.

p. il Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

Bilancio separato della capogruppo

C I A
Compagnia Immobiliare Azionaria

Sede in Milano via G. Borgazzi, 2
Cap. Soc. €922.952,60 iv
Cod. Fisc. E P.IVA n. 03765170968
Iscritta al REA della CCIAA di Milano al n. 1700623
Bilancio chiuso al 31/12/2010

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – ATTIVO

ATTIVITÀ	Note	31/12/2009	31/12/2010
ATTIVITÀ NON CORRENTI			
Attività immateriali a vita indefinita		0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	1	3.376	8.662
Totale immobilizzazioni immateriali		3.376	8.662
Immobilizzazioni materiali	2	146.420	133.386
Investimenti Immobiliari	2	11.075.091	13.054.993
Partecipazioni	3	5.612.122	8.520.817
Altre partecipazioni		0	0
Crediti finanziari		0	0
Altri crediti	4	343.453	3.940
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		17.180.642	21.708.257
ATTIVITÀ CORRENTI			
Rimanenze		0	0
Crediti commerciali	5	687.517	521.337
Titoli		0	0
Crediti finanziari	6	4.115.400	5.361.400
Crediti tributari	7	93.980	132.794
Altri crediti	8	9.271.869	10.129.456
Disponibilità liquide	9	7.207	129.971
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		14.175.972	16.274.958
TOTALE ATTIVO		31.356.435	37.996.756

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA – PASSIVO

PASSIVITÀ	Note	31/12/2009	31/12/2010
PATRIMONIO NETTO			
Capitale Sociale		922.953	922.953
Riserve		3.029.396	2.872.497
Utile (perdita) dell'esercizio		(156.899)	(130.522)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10	3.795.450	3.664.928
PASSIVITÀ NON CORRENTI			
Debiti finanziari	11	19.856.377	20.986.307
Fondo per rischi ed oneri		0	0
TFR e altri fondi per il personale	12	17.038	24.042
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		19.873.415	21.010.349
PASSIVITÀ CORRENTI			
Debiti finanziari	13	2.885.897	4.551.013
Fondi per rischi ed oneri		0	0
Debiti commerciali	14	1.703.533	2.047.186
Debiti tributari	15	406.633	436.240
Altri debiti	16	2.691.507	6.287.040
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		7.687.570	13.321.479
TOTALE PASSIVITÀ		27.560.985	34.331.828
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		31.356.435	37.996.756

CONTO ECONOMICO SEPARATO

CONTO ECONOMICO	Note	31/12/2009	31/12/2010
RICAVI			
Ricavi		2.836.313	2.783.715
Altri proventi operativi		84.517	64.878
TOTALE RICAVI	17	2.920.830	2.848.593
Costi per acquisti		0	0
Costi per servizi	18	(1.161.200)	(995.491)
Costi per il personale	19	(153.083)	(146.164)
Altri costi operativi	20	(224.084)	(205.860)
Margine operativo lordo - Ebitda		1.382.463	1.501.078
Ammortamenti e svalutazioni	21	(313.817)	(314.562)
Risultato operativo - Ebit		1.068.646	1.186.516
Proventi (oneri) finanziari netti	22	(1.177.191)	(1.261.453)
Risultato ante imposte		(108.545)	(74.937)
Imposte	23	(48.354)	(55.585)
RISULTATO NETTO		(156.899)	(130.522)

I saldi di bilancio corrispondono a quelli contabili

Conto Economico complessivo al 31 dicembre 2010

(Euro)	Note	31 dicembre 2009	31 dicembre 2010
Risultato Netto		(156.899)	(130.522)
Altre componenti del Conto Economico Complessivo	23		
N/A		--	--
Imposte sulle altre componenti del conto economico complessivo		--	--
Totale componenti del Conto Economico Complessivo del periodo al netto degli effetti fiscali		--	--
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO DEL PERIODO		(156.899)	(130.522)

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2008 – 31/12/2009

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2008	923.953	1.526.025	28.251	536.759	(66.725)	1.928.038	4.875.301
<i>Movimenti 2009:</i>							
Destinazione Risultato			96.402	908.683		(1.005.085)	--
Distribuzione dividendi						(922.953)	(922.953)
Movimenti Riserve							
<i>Risultato del periodo:</i>							
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
Tot.Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo						(156.899)	(156.899)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	--	(156.899)	(156.899)
SALDI AL 31/12/2009	923.953	1.526.025	124.653	1.445.442	(66.725)	(156.899)	3.795.450

Prospetto delle variazioni di patrimonio netto 31/12/2009 – 31/12/2010

	Capitale Sociale	Riserva Sovrap.	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserva Transiz. IAS	Risultato netto periodo	PN Totale
SALDI AL 31/12/2009	923.953	1.526.025	124.653	1.445.442	(66.725)	(156.899)	3.795.450
<i>Movimenti 2010:</i>							
Destinazione Risultato				(156.899)		156.899	--
Distribuzione dividendi							
Movimenti Riserve							
<i>Risultato del periodo:</i>							
Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
Tot.Proventi/(Oneri) imputati a P.N.	--	--	--	--	--	--	--
Risultato Netto del periodo						(130.522)	(130.522)
Risultato Complessivo del periodo	--	--	--	--	--	(130.522)	(130.522)
SALDI AL 31/12/2010	923.953	1.526.025	124.653	1.288.543	(66.725)	(130.522)	3.664.928

PROSPETTO DEI FLUSSI DI CASSA AL 31 DICEMBRE 2010

(migliaia di euro)	Note	2009	2010
Attività d'esercizio			
Utile d'esercizio		(156.899)	(130.522)
Ammortamenti		313.482	314.562
Autofinanziamento			
Variazioni giacenze di magazzino			
Variazioni crediti commerciali		548.716	166.180
Variazione crediti/debiti tributari		(61.000)	(9.207)
Variazione altri crediti		(2.813.563)	(1.764.074)
Variazione debiti commerciali		403.675	343.653
Variazione altri debiti		(57.792)	3.595.533
Flusso monetario dell'attività di esercizio (A)		(1.823.381)	2.516.125
Attività d'investimento			
Immobilizzazioni materiali		(169.847)	(2.280.104)
Immobilizzazioni immateriali		--	(6.612)
immobilizzazioni finanziarie		(658.221)	(2.908.695)
Flusso monetario dell'attività di investimento (B)		(828.068)	(5.195.411)
Attività di finanziamento			
Variazione debiti verso banche ed enti finanziatori		3.253.508	2.795.046
Variazione fondi rischi		--	--
Variazione trattamento di fine rapporto		2.592	7.004
Distribuzione utili		(922.952)	--
Flusso di cassa attività di finanziamento (C)		2.333.148	2.802.050
Variazione delle disponibilità liquide (A) + (B) + (C)		(318.301)	122.764
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		325.508	7.207
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio		7.207	129.971

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

Note al bilancio della capogruppo

CIA

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

Sede legale: Milano, via G. Borgazzi, 2
Cap. Sociale €922.952,60
R.E.A. di Milano n° 1700623
Cod.Fiscale e P.IVA 03765170968

Note al bilancio chiuso il 31/12/2010

Criteri di formazione

La Società ha predisposto il bilancio al 31 dicembre 2010 in conformità ai Principi Contabili Internazionali (“IFRS”) emessi dall’International Accounting Standards Board (“IASB”) e adottati dall’Unione Europea. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Il Regolamento Europeo (CE) n°1606/2002 del 19 luglio 2002 ha introdotto l’obbligo, a partire dall’esercizio 2005, di applicazione dei Principi sopramenzionati (“IFRS”) per la redazione dei bilanci consolidati delle società aventi titoli di capitale e/o debito quotati presso uno dei mercati regolamentati della Comunità Europea.

Il D. Lgs 28 febbraio 2005 n. 38 ha recepito nel nostro ordinamento quanto previsto dal Regolamento Europeo sopra citato e con tale Decreto Legislativo il legislatore nazionale ha altresì inteso estendere in via facoltativa l’adozione dei citati IFRS per la redazione del bilancio d’esercizio e/o consolidato anche alle società non quotate.

Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili Internazionali

Il bilancio 2010 è redatto in conformità ai principi contabili internazionali International Accounting Standard (IAS) ed International Financial Reporting Standard (IFRS) emanati dall’International Accounting Standard Boards (IASB) e delle relative interpretazioni dell’International Financial Reporting Committee (IFRC) omologati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all’art. 6 del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002 in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L’applicazione degli IAS/IFRS è stata effettuata facendo anche riferimento al “quadro sistematico per la preparazione e presentazione del bilancio”, con particolare riguardo al principio fondamentale che riguarda la prevalenza della sostanza sulla forma, nonché al concetto della rilevanza e della significatività dell’informazione.

Si è, inoltre, tenuto conto, sul piano interpretativo, dei documenti sull’applicazione degli IFRS in Italia predisposti dall’Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Forma e contenuto del bilancio

Il bilancio della Società è stato redatto in conformità agli IFRS ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto e dalle presenti Note Illustrative ed è corredato dalla Relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

Principi contabili adottati

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2009.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società

I seguenti emendamenti, improvement ed interpretazioni, efficaci dal 1° gennaio 2010, disciplinano fattispecie e casistiche non presenti all'interno del Gruppo alla data del presente bilancio, ma che potrebbero avere effetti contabili su transazioni o accordi futuri:

Improvement 2008 all'IFRS 5 – Attività non correnti destinate alla vendita e attività operative cessate.

IAS 27 (2008) - Bilancio consolidato e separato.

Emendamenti allo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate e allo IAS 31 – Partecipazioni in joint ventures, conseguenti alle modifiche apportate allo IAS 27.

Improvement agli IAS/IFRS (2009).

Emendamento all'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni: pagamenti basati su azioni di Gruppo regolati per cassa.

IFRIC 17 – Distribuzione di attività non liquide ai soci.

IFRIC 18 – Trasferimento di attività dai clienti.

Emendamento allo IAS 39 – Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione – Elementi qualificabili per la copertura.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società

In data 8 ottobre 2009, lo IASB ha emesso un emendamento allo IAS 32 – Strumenti finanziari: presentazione: classificazione dei diritti emessi al fine di disciplinare la contabilizzazione dell'emissione di diritti (diritti, opzioni o warrant) denominati in valuta diversa da quella funzionale dell'emittente. In precedenza tali diritti erano contabilizzati come passività da strumenti finanziari derivati; l'emendamento invece richiede che, a determinate condizioni, tali diritti siano classificati a patrimonio netto a prescindere dalla valuta nella quale il prezzo di esercizio è denominato. L'emendamento in oggetto deve essere applicato dal 1° gennaio 2011 in modo retrospettivo. Si ritiene che l'adozione dell'emendamento non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 4 novembre 2009 lo IASB ha emesso una versione rivista dello IAS 24 – Informativa di bilancio sulle parti correlate che semplifica il tipo di informazioni richieste nel caso di transazioni con parti correlate controllate dallo Stato e chiarisce la definizione di parti correlate. Il principio deve essere applicato dal 1° gennaio 2011. L'adozione di tale modifica non produrrà alcun effetto dal punto di vista della valutazione delle poste di bilancio.

In data 12 novembre 2009 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari: lo stesso principio è poi stato emendato in data 28 ottobre 2010. Il principio, applicabile dal 1° gennaio 2013, rappresenta la prima parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie e per l'eliminazione (derecognition) dal bilancio delle attività finanziarie. In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e

sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come passività finanziaria valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili e perdite complessive e non transiteranno più nel conto economico. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione del nuovo principio.

In data 26 novembre 2009 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'IFRIC 14 – Versamenti anticipati a fronte di una clausola di contribuzione minima dovuta, consentendo alle società che versano anticipatamente una contribuzione minima dovuta di riconoscerla come un'attività. L'emendamento deve essere applicato dal 1° gennaio 2011. Si ritiene che l'adozione dell'emendamento non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 26 novembre 2009 l'IFRIC ha emesso l'interpretazione IFRIC 19 – Estinzione di una passività attraverso emissione di strumenti di capitale, che fornisce le linee guida circa la rilevazione dell'estinzione di una passività finanziaria attraverso l'emissione di strumenti di capitale. L'interpretazione stabilisce che, se un'impresa rinegozia le condizioni di estinzione di una passività finanziaria ed il suo creditore accetta di estinguerla attraverso l'emissione di azioni dell'impresa, allora le azioni emesse dall'impresa diventano parte del prezzo pagato per l'estinzione della passività finanziaria e devono essere valutate al fair value; la differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta ed il valore iniziale degli strumenti di capitale emessi deve essere imputata a conto economico nel periodo. L'interpretazione deve essere applicata dal 1° gennaio 2011. Si ritiene che l'adozione dell'interpretazione non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 6 maggio 2010 lo IASB ha emesso un insieme di modifiche agli IFRS (“Improvement”) che saranno applicabili dal 1° gennaio 2011; di seguito vengono citate quelle che comporteranno un cambiamento nella presentazione, riconoscimento e valutazione delle poste di bilancio, tralasciando invece quelle che determineranno solo variazioni terminologiche o cambiamenti editoriali con effetti minimi in termini contabili, o quelle che hanno effetto su principi o interpretazioni non applicabili dal Gruppo:

IFRS 3 (2008) – Aggregazioni aziendali: l'emendamento chiarisce che le componenti di interessenze di pertinenza di terzi che non danno diritto ai possessori a ricevere una quota proporzionale delle attività nette della controllata devono essere valutate al fair value o secondo quanto richiesto dai principi contabili applicabili. Quindi, per esempio, un piano di stock option concesso ai dipendenti deve essere valutato, in caso di aggregazione aziendale, in accordo con le regole dell'IFRS 2 e la quota di equity di uno strumento obbligazionario convertibile deve essere valutata in accordo con lo IAS 32. Inoltre, il Board ha approfondito il tema dei piani di pagamento basati su azioni che sono sostituiti nell'ambito di un'aggregazione aziendale, aggiungendo una guida specifica per chiarirne il trattamento contabile.

IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative: la modifica enfatizza l'interazione tra le informazioni integrative di tipo qualitativo e quelle di tipo quantitativo richieste dal principio circa la natura e la portata dei rischi inerenti gli strumenti finanziari. Questo dovrebbe aiutare gli

utilizzatori del bilancio a collegare le informazioni presentate e a costituire una descrizione generale circa la natura e la portata dei rischi derivanti dagli strumenti finanziari. Inoltre, è stata eliminata la richiesta di informativa circa le attività finanziarie che sono scadute ma che sono state rinegoziate o svalutate e quella relativa al fair value dei collateral.

IAS 1 – Presentazione del bilancio: con la modifica è richiesto che la riconciliazione delle variazioni di ogni componente di patrimonio netto sia presentata nelle note oppure negli schemi di bilancio.

IAS 34 – Bilanci intermedi: attraverso alcuni esempi sono stati inseriti chiarimenti circa le informazioni aggiuntive che devono essere presentate nei Bilanci Intermedi. Si ritiene che l'adozione di tali Improvement non comporterà effetti significativi sul bilancio del Gruppo.

In data 7 ottobre 2010 lo IASB ha pubblicato alcuni emendamenti al principio IFRS 7 – Strumenti finanziari: Informazioni aggiuntive, applicabile per i periodi contabili che avranno inizio il o dopo il 1° luglio 2011. Gli emendamenti sono stati emessi con l'intento di migliorare la comprensione delle transazioni di trasferimento delle attività finanziarie, inclusa la comprensione dei possibili effetti derivanti da qualsiasi rischio rimasto in capo all'impresa che ha trasferito tali attività. Gli emendamenti inoltre richiedono maggiori informazioni nel caso in cui un ammontare sproporzionato di tali transazioni sia posto in essere alla fine di un periodo contabile. Alla data del presente Bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore all'IFRS 1 – Prima adozione degli International Financial Reporting Standards (IFRS) per eliminare il riferimento alla data del 1° gennaio 2004 in esso contenuta e descritta come data di transizione agli IFRS e per fornire una guida sulla presentazione del bilancio in accordo con gli IFRS dopo un periodo di iperinflazione. Tali emendamenti saranno applicabili dal 1° luglio 2011. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione degli emendamenti appena descritti.

In data 20 dicembre 2010 lo IASB ha emesso un emendamento minore allo IAS 12 – Imposte sul reddito che richiede all'impresa di valutare le imposte differite derivanti da un'attività in funzione del modo in cui il valore contabile di tale attività sarà recuperato (attraverso l'uso continuativo oppure attraverso la vendita). Conseguentemente a tale emendamento il SIC-21 – Imposte sul reddito – Recuperabilità di un'attività non ammortizzabile rivalutata non sarà più applicabile. L'emendamento è applicabile dal 1° gennaio 2012. Alla data del presente bilancio gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione dell'emendamento emendamenti appena descritto.

Criteri di valutazione

I criteri di valutazione adottati nella formazione della situazione economico patrimoniale sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le attività immateriali acquisite separatamente sono capitalizzate al costo e ammortizzate sulla base della presunta utilità economica residua. La vita utile viene riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove possibili, sono apportati con applicazioni prospettiche.

Le attività immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono sostenute.

Le attività immateriali sono sottoposte annualmente a una analisi di congruità al fine di rilevare eventuali perdite di valore: tale analisi può essere condotta a livello di singolo bene immateriale o a livello di unità generatrice di flussi finanziari.

Immobilizzazioni

Investimenti immobiliari e Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari sono rilevati al costo di acquisizione. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l'attività e ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo.

La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, ammodernamento o miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondono ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalla seguente tabella:

- attrezzature: 4 anni
- Mobili e macchine ordinarie: 8 anni

I criteri di ammortamento utilizzati, le vite utili e i valori residui sono riesaminati e ridefiniti almeno alla fine di ogni periodo amministrativo per tener conto di eventuali variazioni significative.

Crediti

I crediti commerciali sono rilevati al *fair value* dei flussi di cassa futuri, ridotto da eventuali perdite di valore.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio della competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Partecipazioni

Quelle in società controllate collegate e altre che si intendono detenere durevolmente sono iscritte al costo d'acquisto o sottoscrizione.

Circa le differenze significative tra valore di bilancio e quota di netto patrimoniale, fermo restando il fatto che per nessuna di tali partecipazioni si sono riscontrate perdite di valore durevoli rispetto al costo di acquisto, si rimanda alle tabelle successive.

Fondo TFR

Il trattamento di fine rapporto copre le spettanze da corrispondere in relazione agli impegni maturati alla data di chiusura dell'esercizio, a favore dei dipendenti, in applicazione delle leggi e dei contratti di lavoro vigenti.

Le indennità di fine rapporto sono determinate in accordo con lo IAS 19, applicando una metodologia di tipo attuariale (metodo della proiezione unitaria del credito), basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione, al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri.

Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo o ricavo quando il valore netto cumulato degli utili e delle perdite "attuariali" non rilevati alla chiusura del precedente esercizio supera di oltre il 10% il valore più elevato tra le obbligazioni riferite a piani a benefici definiti e il valore equo delle attività riferite ai piani a quella data. Questi utili o perdite sono rilevati sulla base della vita media lavorativa residua attesa dei dipendenti che aderiscono a tali piani.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti e/o prestazione di servizi sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà e/o del completamento del servizio.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Leasing

I contratti di leasing relativi ad attività in cui la Società ha sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà sono classificati come leasing finanziari, secondo le disposizioni dello IAS 17. In presenza di leasing finanziari viene rilevata una attività al minore tra il valore corrente del bene oggetto del contratto di leasing e il valore attuale dei canoni minimi contrattualmente stabiliti. L'ammontare totale dei canoni è ripartito tra componente finanziaria e restituzione di capitale in modo da ottenere un tasso di interesse costante sul debito residuo. I canoni di locazione residui, al netto dei costi finanziari, sono classificati come passività non correnti. L'onere finanziario è imputato a conto economico lungo la durata del contratto. Le attività acquisite con contratti di leasing finanziario sono ammortizzate in modo coerente con le attività di proprietà.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate sulla base del presumibile onere da assolvere in applicazione della normativa fiscale vigente.

Vengono inoltre rilevate le imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti in bilancio ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, riporto a nuovo di perdite fiscali o crediti di imposta non utilizzati, sempre che sia probabile che il recupero (estinzione) riduca (aumenti) i pagamenti futuri di imposte rispetto a quelli che si sarebbero verificati se tale recupero (estinzione) non avesse avuto effetti fiscali. Gli effetti fiscali delle operazioni sono rilevati, a conto economico o direttamente a patrimonio netto, con le medesime modalità delle operazioni o fatti che danno origine alla imposizione fiscale.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera sono iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti. Essi sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio; le differenze di cambio vengono contabilizzate tramite la costituzione di un Fondo oscillazione cambi al passivo, nei casi in cui emerge una differenza negativa.

Impegni, garanzie, rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei Conti d'ordine al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota illustrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, così come per l'esercizio precedente, è composto da tre impiegati.

Il contratto di lavoro applicato è quello del settore del Commercio.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

ATTIVITÀ NON CORRENTI

1) Altre immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2009	€	3.376
Saldo al 31/12/2010	€	8.662
	€	<u>5.286</u>

Voce	Valore al 31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Ammorta- mento	Valore al 31/12/2010
Altre Imm.ni (Software)	3.376	6.612	0	1.326	8.662
Totale	3.376	6.612	0	1.326	8.662

Altre immobilizzazioni immateriali

In questa voce sono comprese le spese sostenute per gli acquisti di software.

Ai sensi dell'art. 2427, nr. 2 del codice civile esponiamo nella tabella seguente i movimenti delle immobilizzazioni immateriali.

	Costi d'impianto e ampliamento	Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	Diritti di brevetto industriale	Concessioni licenze, marchi	Avviamento	Immobilizz. in corso e acconti	Altre immobilizzaz.	Totale
COSTO STORICO		-	-				5.200	5.200
rivalutazioni prec.								-
svalutazioni prec.								-
ammortamenti prec.		-	-				(1.824)	(1.824)
SALDO INIZIALE	-	-	-	-	-	-	3.376	3.376
acquisizioni dell'esercizio							6.612	6.612
riclassifiche (-)								-
riclassifiche (+)								-
alienazioni dell'esercizio								-
rivalutazioni dell'esercizio								-
svalutazioni dell'esercizio								-
ammortamenti dell'esercizio		-	-				(1.326)	(1.326)
SALDO	-	-	-	-	-	-	8.662	8.662
movimentazione ex art. 2426, nr.3								
SALDO FINALE	-	-	-	-	-	-	8.662	8.662

2) Immobilizzazioni materiali e Investimenti immobiliari

Saldo al 31/12/2009	€	11.221.511
Saldo al 31/12/2010	€	13.188.379
	€	<u>1.966.868</u>

Euro	Terreni	Immobili	Immobili in leasing	Impianti e macchin.	Immobilizz. in corso	Altri beni	Totale
COSTO STORICO	3.016.850	7.835.303	1.878.332	158.294	0	388.696	13.277.475
Rivalutazioni prec.							-
Oneri finanziari							-
Svalutaz. Precedenti							-
Ammortamenti preceden.		(793.253)	(862.141)	(64.695)		(335.875)	2.055.964
SALDO 31/12/2009	3.016.850	7.042.050	1.016.191	93.599	--	52.821	11.221.511
Acquisiz. dell'esercizio		152.918		18.151	2.109.035	--	2.280.104
Riclassifiche (-)							-
Riclassifiche (+)							-
Oneri finanziari							-
Alienazioni dell'esercizio							-
Rivalutaz. dell'esercizio							-
Svalutaz. dell'esercizio							-
Ammortam. dell'eserciz.		(245.973)	(36.078)	(16.608)		(14.577)	(313.236)
SALDO	3.016.850	6.948.995	980.113	95.142	2.109.035	38.244	13.188.379
Ammort. Antic. Fiscali							-
Movim. Ex art 2426, nr.3							-
SALDO 31/12/2010	3.016.850	6.948.995	980.113	95.142	2.109.035	38.244	13.188.379

Investimenti immobiliari

Euro	COSTO STORICO	Amm.to precedente	SALDO AL 31.12.09	Acquisiz. (Dismiss.)	Amm.to Esercizio	SALDO AL 31.12.10
G.Galeazzo 31 p.t.	1.202.591	(186.400)	1.016.191		(36.078)	980.113
Tot. Immobili in leasing	1.202.591	(186.400)	1.016.191		(36.078)	980.113

Burigozzo 5	303.975		303.975	113.233		417.208
G.Galeazzo 29	6.150.088	(859.029)	5.291.059		(184.503)	5.106.556
Borgazzi 2 p.t.	770.506	(255.979)	514.527		(23.115)	491.412
Borgazzi 2 lab.	149.773	(52.911)	96.862		(4.943)	92.369
Borgazzi 2 3°p.	353.239	(58.276)	294.963		(10.597)	284.366
G. Galeazzo 31 1°p.	651.898	(182.218)	469.680	39.685	(20.160)	489.205
Malindi KENIA	14.202	(4.900)	9.302		(426)	8.876
Porto Rotondo	22.134	(7.636)	14.498		(664)	13.834
Francia Alta Savoia	20.658	(4.648)	16.010		(620)	15.390
Venezia	46.528	(15.354)	31.174		(1.395)	29.779
New York, 7-9 East 20th	--	-	-	2.109.035	--	2.109.035
Tot. Altri immobili	8.483.001	(1.440.951)	7.042.050	2.261.953	(245.973)	9.058.030

Burigozzo 5	445.987		445.987			445.987
G. Galeazzo 29	2.570.863		2.570.863			2.570.863
Tot. Terreni	3.016.850		3.016.850	--	..	3.016.850

TOTALE Immobili e terreni	12.702.442	(1.627.352)	11.075.091	2.261.953	(282.051)	13.054.993
----------------------------------	-------------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------

3) Partecipazioni

Saldo al 31/12/2009	€	5.612.122
Saldo al 31/12/2010	€	8.520.817
	€	<u>2.908.695</u>

Partecipazioni in imprese controllate

Voce	Valore al 31/12/2009	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2010
Az. Agr. Ten. Pisciotto	829.098	150.000	0	0	979.098
Feudi del Pisciotto	1.663.037	0	0	0	1.663.037
Diana Bis	10.000	0	0	0	10.000
Resort del Pisciotto	32.500	25.541	0	0	58.041
Totale	2.534.635	175.541	0	0	2.710.176

Partecipazioni in imprese collegate

Voce	Valore al 31/12/2009	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2010
Donnafugata Resort	1.452.079	984.753	0	0	2.436.832
Azienda Turistica Florio	1.312.570	0	0	0	1.312.570
LC International	0	1.484.937	0	14.094	1.470.843
Isola Longa	7.000	0	0	0	7.000
Soc. Infrastrutture	49.799	277.560	0	0	327.359
Totale	2.821.448	2.747.250	0	14.094	5.554.604

Partecipazioni in altre imprese

Voce	Valore al 31/12/2009	Acquisizioni	Alienazioni	Svaluta- zioni	Valore al 31/12/2010
V/so Marina di Punta Ala	154.937	0	0	0	154.937
V/so Audoin de Dampierre	101.100	0	0	0	101.100
Totale	256.037	0	0	0	256.037

Per maggiore chiarezza esponiamo nella tabella seguente i movimenti delle immobilizzazioni finanziarie.

	Partecipazioni imp. Controllate	Partecipazioni imp. Collegate	Partecipazioni in altre imprese	TOTALE
COSTO STORICO	2.534.635	2.821.448	256.037	5.612.120
rivalutazioni prec.				-
svalutazioni prec.				-
SALDO INIZIALE	2.534.635	2.821.448	256.037	5.612.120
acquisizioni dell'esercizio	175.541	2.747.250		2.922.791
riclassifiche				-
alienazioni dell'esercizio				-
rivalutazioni dell'esercizio				-
svalutazioni dell'esercizio		(14.094)		(14.094)
SALDO	2.710.176	5.554.604	256.037	8.520.817
movimentazione ex art. 2426, nr.3				-
SALDO FINALE	2.710.176	5.554.604	256.037	8.520.817

Si forniscono inoltre le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate e altre.

Denominazione	Città o Stato	Capitale sociale	Quota % proprietà	Utile (Perdita)	Valore bilancio	Netto patrimoniale
Azienda Agric. Tenuta Pisciotto	Caltanissetta	120.000	100	(65.948)	979.098	202.048
Resort del Pisciotto	Palermo	10.000	100	(10.247)	44.500	11.703
Feudi del Pisciotto	Palermo	35.000	100	(13.702)	1.663.038	1.417.782
Diana Bis	Milano	10.400	100	(119.774)	10.000	-109.374
Donnafugata Resort	Ragusa	14.000.000	17,41	(5.491.466)	2.436.832	1.256.248
Isola Longa Turismo Rurale	Palermo	10.000	35,00	(5.185)	7.000	1.685
Società Infrastrutture Sicilia S.r.l.	Palermo	10.000	25,70	(20.706)	327.359	275.574
Az. Turistica Florio *	Trapani	90.000	43,75	(4.156)	1.312.570	202.670
Audoin De Dampierre SA	Francia	123.072	2,00	n.d	101.100	n.d
Marina di Punta Ala	Punta Ala	2.080.000	0,171	n.d	154.937	n.d

* Riferiti al bilancio 31/12/2009

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Le partecipazioni in imprese controllate e in altre imprese sono valutate, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore.

Su nessuna partecipazione immobilizzata esistono restrizioni alla disponibilità da parte della società partecipante.

Con riguardo alle principali differenze tra valore di bilancio delle partecipazioni e corrispondente quota parte del patrimonio netto delle partecipate, si segnala che:

- Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l. – la società è proprietaria di terreni in Sicilia tra Caltagirone e Piazza Armerina, di cui 25 ettari sono vitati. La vendemmia 2010 ha registrato una produzione di oltre 1.300 quintali di uva.
- Resort del Pisciotto – la società è in fase di start up e la propria attività è strettamente correlata agli sviluppi degli investimenti effettuati da parte delle consociate Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto e Feudi del Pisciotto.
- Feudi del Pisciotto S.r.l. – la società è proprietaria della cantina realizzata fra Caltagirone e Piazza Armerina in Sicilia. La capacità produttiva delle vigne di proprietà e l'acquisto di uve da terzi consentirà di incrementare la produzione ai 3.300 ettolitri attesi con la cantina a pieno regime.
- Diana Bis S.r.l. – la società impegnata nella realizzazione di una palazzina ad uso residenziale di alto pregio e di box su tre piani interrati in un'area di sua proprietà nel centro di Milano. La fine della ristrutturazione di altri due edifici, nella medesima area, ad uso commerciale permetterà la messa a reddito a partire dall'esercizio 2011.
- Donnafugata Resort S.p.A. – nel corso dell'esercizio 2010 è iniziata l'attività del resort 5 stelle lusso con due campi da golf.
- Isola Longa Turismo Rurale – la società è al momento inattiva, in attesa che si sblocchi la situazione amministrativa nella zona di Trapani che consenta di sviluppare un progetto per la realizzazione di una struttura turistica.
- Società Infrastrutture Sicilia S.r.l. – è proprietaria di una partecipazione nella società Airgest che gestisce l'aeroporto di Trapani. Lo stesso un costante aumento del numero dei passeggeri. L'accordo stipulato con Airone dovrebbe garantire in questo senso un ulteriore sviluppo dei flussi.
- Azienda Turistica Florio S.r.l. – la società è in fase di start up. È proprietaria di tutta l'area non demaniale dell'isola di Levanzo, nonché di un baglio presente sulla stessa. Il valore dei terreni è notevolmente superiore rispetto a quello di bilancio. I progetti per la realizzazione di una struttura turistica sono attualmente sospesi in attesa dell'ottenimento dei relativi permessi a costruire.

4) **Altri crediti**

Saldo al 31/12/2009	€	343.453
Saldo al 31/12/2010	€	3.940
	€	<u>-339.513</u>

Gli altri crediti evidenziano il saldo dei depositi cauzionali. La riduzione rispetto al precedente esercizio è relativa alla finalizzazione dell'acquisto dell'appartamento in New York, concretizzatosi nella prima parte dell'esercizio 2010, con conseguente cessione a titolo definitivo della caparra versata il precedente esercizio.

ATTIVITÀ CORRENTI

5) Crediti commerciali

Saldo al 31/12/2009	€	687.517
Saldo al 31/12/2010	€	521.337
	€	<u>-166.180</u>

Non vengono fornite nel seguito le informazioni previste dal comma 6 dell'articolo 2427, relativamente alla ripartizione dei crediti per area geografica, in quanto il business della società è pressoché interamente rivolto al mercato nazionale. Sono pertanto irrilevanti i rapporti con i paesi esteri.

Crediti Commerciali

Di seguito il dettaglio delle voci relative ai crediti commerciali.

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Clienti ordinari	129.263	298.887	169.624
Fatture da emettere	438.028	9.225	-428.803
Crediti v/Burigozzo 1	67.930	0	-67.930
Crediti v/Diana bis	62.424	223.353	160.929
Fondo sval. Crediti art. 106 Tuir	-10.128	-10.128	0
	687.517	521.337	-166.180

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Totale
Saldo fondo al 31/12/2009	10.128
Utilizzo nell'esercizio	--
Stanz.to Art. 106	--
Saldo al 31/12/2010	10.128

6) Crediti finanziari

Sono pari a 5.361.400 e rappresentano il saldo verso la controllata Diana Bis S.r.l.. Tale rapporto di conto corrente finanziario è regolato a normali condizioni di mercato.

7) Crediti tributari

Saldo al 31/12/2009	€	93.980
Saldo al 31/12/2010	€	132.794
	€	<u>38.814</u>

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Erario c/to rit. Acc.to bancarie e postali	152	6	-146
Erario c/lva	23.535	0	-23.535
Acconto IRAP	62.245	61.791	-454
Acconto Ires	6.764	6.917	153
Debiti IRES da Consolidato Nazionale	0	54.360	54.360
Trans. Pro forma Iva	1.261	9.697	8.436
Irpef su TFR	23	23	0
TOTALE	93.980	132.794	38.814

8) Altri crediti

Saldo al 31/12/2009	€	9.271.869
Saldo al 31/12/2010	€	10.129.456
	€	<u>857.587</u>

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Anticipi a fornitori	5.405	3.870	-1.535
Crediti v/so terzi	5.715	2.039	-3.676
Crediti v/so dipendenti	100	1.000	900
Crediti v/so Naro Lorenzo	0	3.000	3.000
Crediti v/so Az. Agricola Ten. Del Pisciotto	1.785.787	2.116.787	331.000
Crediti v/so Feudi del Pisciotto	3.966.736	4.678.527	711.791
Crediti v/so Resort del Pisciotto	20.000	14.459	-5.541
Crediti v/so Gestpor	6.500	6.500	0
Crediti v/so Az Turistica Flori.	98.658	98.658	0
Crediti v/so Isola Longa Turismo Rurale	3.500	3.500	0
Crediti v/so Soc. Infrastrutture Sicilia	1.677.332	1.677.332	0
Crediti v/so Burigozzo 1	1.500.000	0	-1.500.000
Crediti v/so Diana Bis	0	1.500.000	1.500.000
Anticipo immobile	181.409	4.282	-177.127
Risconto assicurazioni	2.949	2.871	-78
Risconto affitti e leasing	8.490	8.610	120
Risconto oneri attuariali TFR IAS	466	2.259	1.793
Risconti attivi diversi	8.822	5.762	-3.060
TOTALE	9.271.869	10.129.456	857.587

9) Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2009	€	7.207
Saldo al 31/12/2010	€	129.971
	€	<u>122.764</u>

Depositi bancari

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Monte Dei Paschi di Siena	0	116.087	116.087
Bipop Carire	6.158	13.617	7.459
Cassa	1.049	267	-782
TOTALE	7.207	129.971	122.764

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. I saldi contabili sono stati tutti riconciliati alla data del 31 dicembre 2010 con quelli esposti sugli estratti conto bancari.

PASSIVO

10) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2009	€	3.795.450
Saldo al 31/12/2010	€	3.664.928
	€	<u>-130.522</u>

Voce	Valore al 31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Valore al 31/12/2010
Capitale Sociale	922.953	0	0	922.953
Riserva Legale	124.653	0	0	124.653
Riserva Straordinaria	1.445.443	0	156.899	1.288.544
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	0	0	1.526.025
Movimentazione patrimoniale IAS	(66.725)	0	0	(66.725)
Utili (Perdite) a nuovo	0	0	0	0
TOTALE	3.952.349	0	156.899	3.795.450
Utile (perdita) dell'esercizio	(156.899)	(130.522)	156.899	(130.522)
PATRIMONIO NETTO	3.795.450	(130.522)	313.798	3.664.928

Gli unici movimenti delle poste di patrimonio netto sono relative alla contabilizzazione del risultato 2009 che ha comportato la riduzione della riserva straordinaria a copertura della perdita del periodo.

Il capitale sociale è così composto:

CATEGORIA DI AZIONI	CONSISTENZA INIZIALE		EMISSIONI NELL'ESERCIZIO		CONSISTENZA FINALE	
	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.	NUMERO	VALORE NOMIN.
Azioni Ordinarie	92.295.260	0,01			92.295.260	0,01
Azioni Privilegiate					-	
Altre categorie					-	
TOTALE	92.295.260	0,01	-	-	92.295.260	0,01

Al 31/12/2010 i titoli azionari in circolazione sono in totale n. 92.295.260.

Si precisa che il patrimonio netto, oltre il capitale sociale di euro 922.952,60 è composto dalle seguenti poste:

Riserva da sovrapprezzo azioni	1.526.025
Riserva straordinaria	1.288.544
Riserva di transizione agli IAS/IFRS	(66.725)
Perdita dell'esercizio	(130.522)
Riserva legale	124.653

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione:

Descrizione	Valore al 31/12/2009	Incrementi	Decrementi	Valore a 31/12/2010
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	0	0	1.526.025

Non vi sono riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione per aumento gratuito del capitale sociale con utilizzo della riserva.

Come esplicitamente richiesto dall'articolo 2427, 7 bis, esponiamo l'utilizzazione delle poste di patrimonio intervenuta nei precedenti esercizi (ultimi tre esercizi):

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprez. Azioni	Riserva Legale	Altre Riserve	Riserve da rettifiche IAS	Risultato esercizio	Totale
Valori al 31/12/2008	922.953	1.526.025	28.251	536.759	(66.725)	1.928.038	4.875.301
Destinazione del risultato			96.402	908.683		(1.005.085)	-
Attribuzione dividendi (euro 0,01 per azione)						(922.952)	(922.952)
Altre destinazioni							-
Altre variazioni:							-
...							-
Risultato esercizio						(156.899)	(156.899)
Valori al 31/12/2009	922.953	1.526.025	124.653	1.445.442	(66.725)	(156.898)	3.795.450
Destinazione del risultato				(156.898)		156.898	-
Attribuzione dividendi (euro 0,01 per azione)							-
Altre destinazioni							-
Altre variazioni:							-
...							-
Risultato esercizio						(130.522)	(130.522)
Valori al 31/12/2010	922.953	1.526.025	124.653	1.288.544	(66.725)	(130.522)	3.664.928

La seguente tabella evidenzia la possibilità di utilizzazione delle poste che compongono il Patrimonio Netto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2427 del Codice Civile:

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di Utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	922.953		
Riserve di Capitale:			
Riserva sovrapprezzo azioni	1.526.025	A, B, C	1.526.025
Riserve di Utili:			
Riserva Legale	124.652	B	-
Altre riserve di utili	1.288.544	A, B, C	1.288.544
Riserva Transizione IFRS*	(66.725)	-	(66.725)
Totale			2.747.844

Legenda: A: per aumento di Capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci.

PASSIVITÀ NON CORRENTI

11) Debiti Finanziari

Saldo al 31/12/2009	€	19.856.377
Saldo al 31/12/2010	€	20.986.307
	€	<u>1.129.930</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	19.330.647	20.561.880	1.231.233
Debiti immob. In leasing	525.730	424.427	-101.303
TOTALE	19.856.377	20.986.307	1.129.930

I debiti finanziari comprendono due contratti di mutuo ipotecario immobiliare stipulati con Unicredit Banca, a tasso fisso, uno per la durata di 25 anni, per l'importo iniziale di euro 12.560.000 e l'altro per la durata di 20 anni, per l'importo di euro 3.000.000, un contratto di mutuo con Banca Carige per l'importo di euro 6.500.000 e un contratto di mutuo con Banca Popolare dell'Emilia, a tasso fisso, per la durata di 15 anni, di originari 248.000 euro.

Tutti i finanziamenti in essere sono garantiti da ipoteche sugli immobili di proprietà.

La quota di debito finanziario con scadenza superiore a 5 anni è pari ad euro 16.120.084.

12) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2009	€	17.038
Saldo al 31/12/2010	€	24.042
	€	<u>7.004</u>

La variazione è così costituita:

Voce	Fondo al 31/12/2009	Utilizzi	Accanto- namento	Oneri Finanziari	(Utili)/Perdite attualizzazione	Fondo al 31/12/2010
Impiegati	17.038	-730	5.618	324	1.792	24.042
	17.038	-730	5.618	324	1.792	24.042

Le indennità di fine rapporto sono determinate applicando una metodologia di tipo attuariale, basata su ipotesi demografiche, in ordine al tasso di sconto che riflette il valore del denaro nel tempo, al tasso di inflazione e al livello delle retribuzioni e dei compensi futuri, come previsto dallo IAS 19.

Si segnala che il valore della passività per TFR quantificata in ossequio alla legislazione sul lavoro e ai Principi Contabili Italiani, ammonta al 31 dicembre 2010 a euro 26.858.

Si fornisce la tabella riassuntiva dei tassi di attualizzazione utilizzati ai fini della valutazione del Fondo TFR in accordo con lo IAS 19, al 31 dicembre 2010:

* Scadenze (anni)	Tassi
1	1,756%
2	2,174%
3	2,624%
4	2,984%
5	3,352%
7	3,879%
8	4,097%
9	4,260%
10	4,518%
15	4,722%
20	4,863%
30	5,358%

PASSIVITÀ CORRENTI

13) Debiti finanziari

Saldo al 31/12/2009	€	2.885.897
Saldo al 31/12/2010	€	<u>4.551.013</u>
	€	<u>1.665.116</u>

I debiti finanziari sono costituiti da:

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Debiti di finanz. Mutuo ipotecario	839.715	2.021.162	1.181.447
Debiti vs Banche	1.943.027	2.423.548	480.521
Altri finanziamenti correnti	98.155	101.303	3.148
Debiti vs Diana Bis	5.000	5.000	0
TOTALE	2.885.897	4.551.013	1.665.116

14) **Debiti commerciali**

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Fornitori e collaboratori	771.269	160.795	-610.474
Fatture e note da ricevere	116.031	121.338	5.307
Class Editori	794.925	1.743.243	948.318
Classpi	7.184	7.322	138
Class Editori Service	14.124	14.488	364
TOTALE	1.703.533	2.047.186	343.653

15) **Debiti tributari**

La voce accoglie le passività per imposte.

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
IRPEF per ritenute dipendenti	4.564	4.050	-514
IRPEF per ritenute autonomi/Co.Co.Co	0	4.650	4.650
IVA C/to Erario	0	22.722	22.722
Debiti per imposte differite	341.867	340.318	-1.549
Erario Ires-Irap	60.202	64.500	4.298
TOTALE	406.633	436.240	29.607

Il numero 14 dell'art. 2427 richiede la redazione di un prospetto che indichi:

a) la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a Conto Economico oppure a Patrimonio Netto, le voci escluse dal computo e le relative motivazioni;

b) l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;

La tabella che segue risponde a tale esigenza:

	Valori al 31/12/2009			Valori al 31/12/2010		
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto Fiscale	Effetto sul risultato
Aliquota applicata	27,50%			27,50%		
Aliquota applicata	31,40%			31,40%		
Effetto della variazione di aliquota rispetto al precedente esercizio:						
Aumento (diminuzione) del fondo imposte differite		-	-		-	-
Imposte anticipate/differite:						
Imposte su compensi amministratori	(132.500)	36.438	--	(132.500)	36.438	--
Sorno terreni	(52.717)	(16.553)	--	(52.717)	(16.553)	--
Sorno Immobili	(1.416.048)	(444.639)	--	(1.416.048)	(444.639)	--
Beneficio fiscale su perdite dell'esercizio	(185.132)	50.911	12.593	(185.132)	50.911	--
Cessione Ires per consolidato fiscale				185.132	(50.911)	--
Sorno altre immobilizzazioni	6.735	2.115	(928)	6.735	2.115	--
Attualizzazione TFR	(169)	(46)	184	887	244	290
Imposte anticipate/(differite) nette			11.848			290
Effetto Netto:						
Sul risultato d'esercizio		11.848			290	
Sul Patrimonio Netto Iniziale		(359.805)			(341.867)	
Sopravvenienze attive		6.090			1.259	
Sul Patrimonio Netto Finale		(341.867)			(340.318)	

16) Altri debiti

La voce comprende i seguenti importi:

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
V/so Inps x contributi	5.274	4.536	-738
V/so Byblos	757	0	-757
Cauzioni	282.000	282.000	0
Debiti vs azionisti per dividendi	1.940	1.940	0
Acquisto Partecipazioni	0	374.195	374.195
Deb. Tributari V/so Az. Agr. Tenuta del Pisciotto	0	19.695	19.695
Deb. Tributari V/so Diana Bis Srl	0	34.687	34.687
Deb. Tributari V/so Resort del Pisciotto	0	4.023	4.023
Risconti Diana Bis	107.917	46.250	-61.667
Debiti v/Class per caparra confirmatoria	1.999.998	1.999.998	0
Altri debiti V/so Class Editori	0	3.231.700	3.231.700
Debiti v/so collaboratori	16.436	10.363	-6.073
Altri debiti	0	120	120
Rateo 13.ma 14.ma redazionale	0	4.296	4.296
Rateo ferie maturate	8.552	12.918	4.366
Ratei passivi diversi	266.729	258.415	-8.314
Risconto Oneri attuariali TFR IAS	1.904	1.904	0
TOTALE	2.691.507	6.287.040	3.595.533

Per quanto riguarda i saldi verso Class Editori si rimanda a quanto riportato nella sezione relativa ai rapporti con parti correlate, in relazione sulla gestione.

Conti d'ordine

Garanzie ricevute – trattasi di fidejussioni ricevute da Banca Popolare di Bergamo per euro 7.150.000,00 relativamente alla vendita delle costruende unità immobiliari.

Garanzie prestate – trattasi delle garanzie ipotecarie prestate a fronte dei finanziamenti a medio-lungo termine contratti con Unicredit Banca per euro 24.000.000,00, con Banca Popolare dell'Emilia Romagna per euro 450.000,00, con Banca CARIGE per euro 16.000.000,00 e con MPS per acquisto uffici a New York per USD 2.456.000,00. La società ha stipulato una fideiussione per mezzo di Carige per euro 1.460.000 per l'operazione di acquisto quote LC International LLC

Nostri beni presso terzi – comprende il valore dei titoli presso la Monte Titoli per complessivi euro 125.870.

CONTO ECONOMICO

RICAVI OPERATIVI

17) Ricavi e altri proventi

Saldo al 31/12/2009	€	2.920.830
Saldo al 31/12/2010	€	2.848.593
	€	<u>-72.237</u>

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Ricavi affitti e facility Class	2.403.681	2.340.906	-62.775
Ricavi affitti e facility Class CNBC	31.952	32.263	311
Ricavi affitti e facility Italia Oggi	337.135	338.905	1.770
Altri ricavi dell'attività	63.545	71.641	8.096
	2.836.313	2.783.715	-52.598

I Ricavi conseguiti sono generati dalla gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare. La società ha concesso in locazione e stipulato contratti di facility management con Class Editori S.p.A. e altre società locatarie; i canoni sono in linea con quelli praticati sul mercato per immobili con uguali caratteristiche e vengono adeguati di anno in anno in funzione della variazione dell'indice ISTAT.

La contrazione dei ricavi rispetto al precedente esercizio è determinata dalla riduzione dell'importo annuo del contratto di servizi e facility con Class Editori S.p.A. relativo all'immobile sito in Via Gian Galeazzo 29.

Altri proventi

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Altri ricavi e proventi	0	1.940	1.940
Prestazioni servizi Diana Bis	61.667	61.667	0
Plusvalenze	3.333	0	-3.333
Sopravvenienze attive	19.517	1.271	-18.246
	84.517	64.878	-19.639

COSTI OPERATIVI

Saldo al 31/12/2009	€	1.538.367
Saldo al 31/12/2010	€	1.347.515
	€	<u>-190.852</u>

18) Costi per servizi

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Collaborazioni occasionali	0	4.000	4.000
Spese di rappresentanza	1.387	2.861	1.474
Assicurazioni	0	23.544	23.544
Manutenzioni	31.673	22.708	-8.965
Spese generali	514.611	402.585	-112.026
Consulenze fiscali e spese legali	573.229	495.740	-77.489
Altri servizi	6.511	7.291	780
Godimento beni di terzi	33.789	36.762	2.973
	1.161.200	995.491	-165.709

19) Costi per il personale

La voce comprende i costi per il personale dipendente determinati secondo le leggi e contratti collettivi vigenti.

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Costi retribuzioni	107.392	103.074	-4.318
Costi contributi	37.555	37.472	-83
Altre spese per il personale	2.430	0	-2.430
Adeguamento attualizzazione TFR las	5.706	5.618	-88
	153.083	146.164	-6.919

20) Altri costi operativi

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Emolimenti organi societari	96.046	92.403	-3.643
Sopravvenienze passive di gestione	6.303	3.733	-2.570
Sopravvenienze passive	1.173	1.658	485
Imposte e tasse	95.192	81.373	-13.819
Oneri attuariali TFR	-25	0	25
Altre spese	7.936	10.269	2.333
Quotazione titoli	17.459	16.424	-1.035
	224.084	205.860	-18.224

21) Ammortamenti e svalutazioni

La voce espone il costo della quota di ammortamento dell'esercizio dei beni immateriali e materiali, il dettaglio analitico per cespiti è esposto nelle tavole precedenti. Il dettaglio è esposto nella tabella seguente:

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	312.442	313.236	794
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.040	1.326	286
Accantonamento fondo svalutazione crediti	335	0	-335
	313.817	314.562	745

22) Proventi e oneri finanziari netti

Saldo al 31/12/2009	€	-1.177.191
Saldo al 31/12/2010	€	-1.261.453
	€	<u>-84.262</u>

Altri proventi finanziari

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Interessi bancari e postali	565	22	-543
Altri proventi	11.532	0	-11.532
Interessi attivi Burigozzo 1	67.930	0	-67.930
Interessi attivi Diana Bis	0	92.999	92.999
Utili su Cambi	0	18.042	18.042
TOTALE	80.027	111.063	-80.005

Interessi e altri oneri finanziari

Voce	Valore al 31/12/2009	Valore al 31/12/2010	Variazioni
Interessi passivi bancari	42.513	53.441	10.928
Spese e commissioni bancarie	3.785	10.189	6.404
Interessi passivi su finanziamenti	20.477	11.025	-9.452
Altri interessi passivi	0	10.950	10.950
Perdite su Cambi	0	2.216	2.216
Interessi passivi su mutui ipotecari	1.056.372	1.240.729	184.357
Oneri finanziari TFR Ias	406	324	-82
Altri oneri finanziari	133.665	43.642	-90.023
Totale oneri finanziari	1.257.218	1.372.516	115.298
Proventi/(Oneri) finanziari netti	-1.191.869	-1.261.453	-213.807

23) Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2009	€	48.354
Saldo al 31/12/2010	€	55.585
	€	<u>7.231</u>

Il saldo comprende Irap dell'anno per Euro 64.500, e imposte anticipate a credito per Euro 290 e l'IRES a credito del periodo pari a Euro 8.625, che confluisce nel consolidato fiscale CIA.

24) Fair value delle attività e passività finanziarie

Come previsto dallo IAS 32, viene presentato il confronto tra il valore iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2010 ed il relativo *fair value* delle attività e passività finanziarie:

€(migliaia)	Valore contabile	Fair value
Attività finanziarie		
<i>Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</i>	129.971	129.971
<i>Crediti commerciali</i>	521.337	521.337
<i>Altre partecipazioni e titoli</i>	--	--
<i>Altri crediti</i>	15.623.650	15.623.650
Passività finanziarie		
<i>Finanziamenti</i>		
- a tasso fisso	22.583.042	22.583.042
- a tasso variabile	530.730	530.730
<i>Debiti commerciali</i>	2.047.186	2.047.186
<i>Altri debiti</i>	6.723.280	6.723.280
<i>Debiti verso banche e altri</i>	4.551.013	4.551.013

25) Informativa di settore

L'attività della Società è dedicata alla realizzazione, partecipazione, promozione e valorizzazione di operazioni ed investimenti nel settore immobiliare, lo svolgimento delle attività agricole, la conduzione a qualsiasi titolo di terreni agricoli propri e di terzi, il coordinamento e la gestione delle attività medesime.

Si riportano di seguito i principali dati settoriali societari:

A. *Locazioni*

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/09	31/12/10	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	2.096	2.111	15	0,7
Costi operativi diretti	1.225	1.302	77	6,3
Margine di contribuzione	871	809	(62)	(7,1)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>41,6</i>	<i>38,3</i>		

B. *Facility management*

<i>€uro/000</i> <i>(Dati riclassificati dal management)</i>	31/12/09	31/12/10	Variatz. Assoluta	Variatz (%)
Ricavi	740	673	(67)	(9,2)
Costi operativi diretti	327	304	(23)	(7,0)
Margine di contribuzione	413	369	(44)	(10,7)
<i>Incidenza % sui ricavi</i>	<i>55,8</i>	<i>54,8</i>		

I costi operativi diretti includono le spese di manutenzione, pulizia, vigilanza e le altre spese inerenti la gestione ordinaria dell'immobile.

26) *Controversie e passività potenziali*

Nel luglio 2008 con processo verbale di constatazione, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha contestato alla Società per l'esercizio 2005, rilievi relativa alla presunta non inerenza di costi d'esercizio (0,15 milioni di euro di imponibile) ed alla mancata compilazione di un quadro della dichiarazione dei redditi (quadro EC); errore formale che ha generato la richiesta di 0,6 milioni di euro di imponibile, pur in assenza di un danno erariale, avendo la società correttamente conteggiato e versato le imposte. In data 6 aprile 2010 è stato notificato alla società l'avviso d'accertamento riportante i medesimi rilievi già inclusi nel Processo Verbale di Constatazione. È stata depositata in data 4 giugno 2010 istanza di accertamento con adesione. Tramite lo Studio Legale Tributario Gallo è stato presentato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 28 settembre 2010. Si è tutt'ora in attesa della fissazione dell'udienza.

27) *Rapporti con parti correlate*

Al 31 dicembre 2010 esistono rapporti con parti correlate relative operazioni commerciali inerenti la locazione degli immobili, con la Società Class Editori S.p.A. (1.786 mila euro per affitti e 555 mila euro per facility management), con la Società Italia Oggi Editori Erinne S.r.l. (240 mila euro per affitti e 99 mila euro per facility management), e con la Società Class CNBC S.p.A. (32 mila euro). Inoltre la Società ha ricevuto addebiti da Class Editori S.p.A. per attività di assistenza strategica, contabile e amministrativa (331 mila euro).

Il debito di 2,0 milioni di euro verso Class Editori è relativo al deposito cauzionale sugli affitti relativi all'immobile sito a Milano in Corso Italia angolo Via Burigozzo, in fase di ristrutturazione da parte della stessa CIA, e destinato per una parte, ad essere adibito ad uso uffici a beneficio di Class Editori.

I rapporti con parti correlate di natura commerciale sono regolati alle condizioni di mercato.

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA e società controllate, con società correlate.

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti vs. Class Editori	185	--
Crediti vs. Italia Oggi Editori Erinne	287	203
Crediti vs. Class CNBC	29	19
Debiti vs. Class Editori	(795)	(4.975)
Debiti vs. Class Pubblicità	(7)	(7)
Debiti vs. Class Editori Service	(14)	(14)
Debiti vs. Class Editori per caparra confirmatoria	(2.000)	(2.000)

<i>€uro/000</i>	31/12/09	31/12/10
<u>Rapporti Economici</u>		
Ricavi da locazione vs. Class Editori	1.777	1.786
Ricavi da locazione vs. Italia Oggi Editori	238	240
Ricavi da locazione vs. Class CNBC	32	32
Ricavi per servizi e facility vs. Class Editori	627	555
Ricavi per servizi e facility vs. Italia Oggi Editori	99	99
Costi per servizi amministrativi e di consulenza da Class Editori	(328)	(331)

Si evidenziano di seguito i principali rapporti economico patrimoniali intrattenuti da CIA con società collegate.

<i>€uro/000</i>	31/12/2009	31/12/2010
<u>Rapporti Patrimoniali</u>		
Crediti verso Turistica Florio	99	99
Crediti verso Isola Longa	4	4
Crediti verso Società Infrastrutture Sicilia	1.677	1.677

28) Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società CIA ha in essere un contratto di locazione finanziaria per il quale, ai sensi del n. 22 dell'art.2427 si forniscono le seguenti informazioni:

Descrizione: Immobile sito in Milano Via Gian Galeazzo 31.
Contratto n. IF/00793987.

Durata del contratto: 120 mesi da consegna e collaudo.
Costo del bene: Euro 1.200.000.
Maxi canone pari a Euro 120.000.
Valore attuale delle rate non scadute: Euro 525.730.
Onere finanziario effettivo: Euro 11.025.
Ammortamento virtuale del periodo: Euro 36.078.
Valore del bene alla fine dell'esercizio considerato come immobilizzazione: euro 980.113.

29) Accordi fuori bilancio

In accordo con il disposto dell'art. 2427, 22-ter), si precisa che la società, ad eccezione di quanto riportato in relazione sulla gestione con riferimento al contenzioso con Euroairport riguardo all'esercizio dell'opzione di vendita di partecipazioni, nonché all'esercizio della put per la vendita delle quote di Donnafugata Resort, non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che possano determinare rischi o benefici significativi.

30) Informazioni in materia di privacy

Ai sensi del punto 26 dell'Allegato B al D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori danno atto che la Società si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali, alla luce delle disposizioni introdotte dal D.Lgs. n. 196/2003 secondo i termini e le modalità ivi indicate. In particolare segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza di cui al punto 19 del medesimo Allegato B, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato redatto in data 28 marzo 2006 ed aggiornato l'ultima volta nel mese di marzo 2010.

31) Eventi successivi

Successivamente al 31 dicembre 2010 l'attività è proseguita in modo positivo in condizioni di economicità ed efficienza e i nuovi investimenti realizzati hanno fatto crescere ulteriormente il valore degli asset aziendali.

È ancora in corso la controversia con la società Euroairports S.r.l. (facente capo alle società Miro Radici Finance e Corporacion America) per il mancato rispetto da parte di quest'ultima delle pattuizioni contrattuali che la obbligavano all'acquisto delle quote di maggioranza della società partecipata Infrastrutture Sicilia S.r.l., primo azionista privato dell'aeroporto di Trapani. Il disatteso acquisto ha comportato la mancanza di significative entrate ed utili per CIA. Nella causa in corso CIA ha richiesto il pagamento di una penale di circa 5 mil. di euro, prevista nel contratto. Nel mese di novembre è stata emessa in sede di reclamo dal Tribunale di Milano (Sez. VIII Civ. - G.R. Dott. Vincenzo Perozziello - R.G. n. 57568/2010) l'ordinanza di sequestro conservativo nei confronti di Euroairports s.p.a. e a favore di CIA.

Sono in corso al momento di redazione del presente documento trattative tra le parti per risolvere il contenzioso trovando una soluzione transattivi.

Nel mese di maggio 2010 l'Assemblea straordinaria dei Soci della società AIRGEST S.p.A. ha deliberato un aumento di capitale a pagamento attraverso l'emissione di nuove azioni per un totale di 3,14 milioni di euro da sottoscrivere entro il secondo semestre dell'anno in corso. Infrastrutture Sicilia S.r.l. ha confermato la sottoscrizione per la quota di spettanza.

La conclusione della ristrutturazione degli immobili ad uso commerciale nel centro di Milano, di proprietà della controllata Diana Bis srl, destinati ad uso commerciale di 2.210 mq, permetterà l'immediata messa a reddito nei tempi e come previsto dalla prima fase del progetto costruttivo identificato per l'area.

A partire dal mese di gennaio è iniziata la vendita degli appartamenti in corso di realizzazione

della nuova palazzina ad uso residenziale, attraverso campagne pubblicitarie e un ufficio vendite presente in loco: diverse le trattative in corso.

Su 550 metri quadri e per 10 box è già stata fissata una opzione di vendita (esercitata da Diana Bis al momento di redazione del presente documento) per la cessione della proprietà ad un controvalore di 6,5 mil. di euro, precisamente derivanti da Mq 550 di residenze al prezzo fissato di Euro 10.000 a Mq e di 10 box al prezzo di Euro 100.000 cadauno.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale.

<i>Qualifica</i>	<i>Compenso</i>
Amministratori	75.000
Collegio sindacale	20.348

In conformità all'art. 149-duodices del Regolamento Emittenti si riportano nella seguente tabella i corrispettivi della società di revisione di competenza dell'esercizio 2010 distinti per tipologia di servizio:

<i>€uro</i>	Esercizio 2010
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2010	3.000
Revisione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2010	1.000
Revisione limitata della relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2010	1.500
Controllo contabile esercizio 2010	1.100
Totale revisione contabile capogruppo	6.600
Altri servizi di attestazione capogruppo	-
Totale costi capogruppo	6.600
Revisione del bilancio annuale al 31 dicembre 2010 società controllate	10.400
Controllo contabile esercizio 2010 società controllate	3.350
Altri servizi di attestazione società controllate	4.000
Totale costi società controllate	17.750
Totale costi Società di revisione	24.350

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto finanziario e Note, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Vittorio Terrenghi

***Attestazione del bilancio d'esercizio
ai sensi dell'art. 81-ter del
Regolamento Consob n. 11971/1999***

Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Marco Fanfani in qualità di Amministratore Delegato e Emilio Adinolfi in qualità di Dirigente Preposto della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che le procedure amministrative e contabili applicate per la formazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2010
 - 3.1. sono state definite in maniera coerente con il sistema amministrativo/contabile e la struttura della società;
 - 3.2. ne è stata verificata l'adeguatezza e l'effettiva applicazione;
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010
 - a) Corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - d) è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) ed alle relative interpretazioni pubblicate dall'International Accounting Standards Board (IASB) e adottati dalla Commissione delle Comunità Europee con Regolamento n. 1725/2003 e successive modifiche, conformemente al regolamento n. 1606/2002 del Parlamento Europeo, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs n. 38/2005, e, a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;
 - e) la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposta.

Milano, 22 marzo 2011

Amministratore Delegato

Marco Fanfani

Dirigente Preposto

Emilio Adinolfi

***Relazione del Collegio Sindacale al
Bilancio Separato della Capogruppo***

COMPAGNIA IMMOBILIARE AZIONARIA S.p.A.

Via G. Borgazzi 2 – MILANO

Capitale Sociale Euro 922.952,60

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti
ai sensi dell'art. 153, D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile
relativa al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010**

Signori Azionisti,

ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998, e nel rispetto delle norme civilistiche vigenti, il Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea del 30 aprile 2009, riferisce all'Assemblea sull'attività di vigilanza svolta.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 abbiamo assolto ai doveri di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 58/1998 e, con riferimento alle raccomandazioni contenute nelle comunicazioni CONSOB ad oggi emesse in merito al regolamento degli emittenti, diamo atto di avere :

- vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale, nonché sui principi di corretta amministrazione;
- partecipato all'assemblea degli azionisti e a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato per il Controllo Interno, tenutesi nel corso dell'esercizio; ottenuto dagli Amministratori, ai sensi dell'art. 150 del D.Lgs. 58/1998, tempestive ed idonee informazioni sull'attività svolta;
- acquisito gli elementi di conoscenza necessari per svolgere l'attività di controllo, per gli aspetti di propria competenza, sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della società e sul suo concreto funzionamento, mediante indagini dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni interessate, scambi di dati e informazioni con la società di revisione;
- verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la formazione e l'impostazione del bilancio di esercizio e della relazione sulla gestione, mediante verifiche dirette nonché specifiche notizie assunte dalla società di revisione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, svolta secondo le modalità sopra descritte, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo.



Ciò premesso, le specifiche indicazioni da fornire con la presente relazione sono di seguito elencate secondo lo schema previsto dalla Comunicazione Consob n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001.

1. Operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale

Il bilancio e la relazione sulla gestione forniscono un'esaustiva illustrazione sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e dalle sue controllate; su tali operazioni il Collegio Sindacale ha acquisito adeguate informazioni che hanno consentito di accertarne la conformità alla legge, allo statuto sociale nonché ai principi di corretta amministrazione. Nessuna di tali operazioni riveste i caratteri che renderebbero necessarie specifiche osservazioni o rilievi.

2. Eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato nel corso dell'esercizio operazioni atipiche e/o inusuali effettuate con terzi o con parti correlate, ivi comprese le società controllate.

Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 novembre 2010 ha adottato apposite linee guida per le operazioni con parti correlate in conformità al Regolamento Consob approvato con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché tenuto conto delle indicazioni contenute nella Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010.

In attuazione del predetto Regolamento, la Società ha approvato la procedura per le operazioni con parti correlate che è entrata in vigore dal 1° gennaio 2011 ed ha sostituito quella precedente adottata dal Consiglio di Amministrazione del 15 maggio 2007.

3. Adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, infragruppo o con parti correlate

La Società è dotata di una procedura idonea ad assicurare che le operazioni, nelle quali un Amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, e quelle poste in essere con parti correlate, vengano compiute in modo trasparente e rispettando i criteri di correttezza sostanziale e procedurale.

Le informazioni relative alle principali operazioni di natura ordinaria, svoltesi nell'esercizio con Società del Gruppo e con le altre parti correlate, nonché la

descrizione delle loro caratteristiche e dei loro effetti economici, sono adeguatamente esposte nelle note di commento al Bilancio Consolidato del Gruppo CIA e nelle note di commento al Bilancio di Esercizio di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. a cui si rimanda.

Il Collegio Sindacale ha verificato che tali operazioni fossero concluse secondo condizioni congrue e rispondenti all'interesse della Società.

4. Osservazioni e proposte sui rilievi ed i richiami d'informativa contenuti nella relazione della società di revisione

La società di revisione ha rilasciato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010, la propria relazione che non contiene rilievi, né richiami di informativa.

5. Denunce ex art. 2408 del Codice Civile

Nel corso dell'esercizio 2010 non sono pervenute denunce di cui all'art. 2408 del Codice Civile.

6. Eventuale presentazione esposti o segnalazioni

Nel corso dell'esercizio 2010 non sono pervenute al Collegio Sindacale esposti o segnalazioni.

7. Conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione legale e relativi costi

Alla società di revisione BDO S.p.A. sono stati conferiti, dalla Società e dalle controllate, i seguenti ulteriori incarichi :

Società controllate che hanno superati i parametri Consob:

	Corrispettivo annuo		
	Revisione bilancio d'esercizio	Controllo legale	Durata Incarico
Feudi del Pisciotto S.r.l.	3.800,00	700,00	2008-2012
Azienda Agricola Tenuta del Pisciotto S.r.l.	3.300,00	700,00	2008-2012
Diana Bis S.r.l.	3.300,00	1.200,00	2009-2012
Burigozzo 1 S.r.l. (incorporata da Diana Bis S.r.l.)	=	750,00	2009-2013

Revisione limitata al 30 settembre 2010

	Corrispettivo	Data incarico
Diana Bis S.r.l.	2.000,00	2010

Burigozzo 1 S.r.l. (incorporata da Diana Bis S.r.l.)

2.000,00

2010

I corrispettivi indicati non comprendono l'IVA e le spese vive rimborsabili.

Il Collegio Sindacale ha ricevuto conferma, ai sensi dell'art. 17, 9° comma, lettera a) D.lgs 39/2010, dell'indipendenza della Società di revisione incaricata della revisione legale dei conti, con comunicazione emessa in data 4 aprile 2011.

Il Collegio Sindacale ha altresì vigilato sull'indipendenza della società di revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo legale prestati all'emittente ed alle sue controllate da parte della società di revisione e delle entità appartenenti alla rete della medesima.

8. Eventuale conferimento di ulteriori incarichi a soggetti legati alla società di revisione

Non sono stati conferiti ulteriori incarichi a soggetti legati alla società di revisione BDO S.p.A. .

9. Relazione emessa dalla Società di Revisione ai sensi dell'art. 19, 3° comma, D.Lgs n. 39/2010

Il Collegio Sindacale ha vigilato, anche ai sensi dell'art. 19 del D.lgs 39/2010. sul processo di informativa finanziaria in relazione al quale, la società di revisione ha emesso una relazione in cui non vengono segnalate ai sensi del terzo comma dell'art. 19 del D.lgs 39/2010 carenze significative nel sistema di controllo interno.

10. Pareri rilasciati ai sensi di legge.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla Legge.

11. Frequenza e numero delle riunioni degli Organi Sociali

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ed abbiamo ottenuto dagli amministratori con periodicità trimestrale informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e dalle società controllate. Nel corso dell'esercizio 2010, il Consiglio di Amministrazione ha tenuto cinque riunioni ed il Collegio Sindacale si è riunito sette volte.

12. Rispetto dei principi di corretta amministrazione



Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite audizioni, verifiche, richieste di informazioni ai responsabili delle funzioni aziendali e della direzione, nonché attraverso incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili.

Il Collegio Sindacale ha altresì tenuto incontri con la Società di Revisione per lo scambio di dati ed informazioni rilevanti per l'assolvimento dei reciproci compiti.

Il Collegio Sindacale, a seguito dell'attività di vigilanza svolta, non ha rilievi da formulare in ordine al rispetto dei principi di corretta amministrazione.

13. Adeguatezza della struttura organizzativa

Il Collegio Sindacale ritiene che la struttura organizzativa della Società sia adeguata in relazione alle dimensioni aziendali ed alla tipologia dell'attività svolta.

14. Adeguatezza del Sistema di Controllo Interno

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, anche ai sensi dell'art. 19 del D.lgs 39/2010, sia sull'adeguatezza che sull'efficienza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mediante periodici incontri e l'ottenimento di informazioni dai responsabili aziendali, nonché attraverso l'esame dei documenti aziendali, nonché l'analisi dei risultati del lavoro svolto dall'*Internal Audit*, dal Comitato per il Controllo Interno e dall'Organismo di Vigilanza.

Compagnia Immobiliare Azionaria è dotata di un manuale delle procedure che disciplinano i singoli cicli operativi.

I responsabili delle singole aree riferiscono all'Amministratore Delegato e al Comitato per il Controllo Interno composto da tre consiglieri, non esecutivi di cui due indipendenti.

Il Consiglio di Amministrazione del 22/23 marzo 2011 ha approvato l'integrale revisione del "Modello di organizzazione gestione e controllo" adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 sulla base della normativa vigente.

Nei termini previsti dal D.Lgs. n. 196/2003 la Società, in data 28 marzo 2006, ha emanato il Documento Programmatico sulla Sicurezza dei dati personali; il documento è stato aggiornato nel mese di marzo 2010.

15. Adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sulla sua affidabilità

Il Collegio Sindacale ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, e sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di



gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione BDO S.p.A.

16. Adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate (ex art. 114, 2° comma D.Lgs. 58/1998)

La capogruppo ha impartito adeguate disposizioni alle società controllate ai sensi dell'art. 114, 2° comma D.Lgs. n. 58/1998.

17. Aspetti rilevanti emersi nel corso degli incontri con i revisori

Il Collegio Sindacale ha tenuto riunioni con gli esponenti della Società di Revisione BDO S.p.A. e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

18. Adesione al Codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Nella relazione degli Amministratori sulla gestione e nella relazione sul governo societario ed assetti proprietari è descritta la *Corporate Governance* ed è altresì indicato a quali disposizioni del Codice di Autodisciplina delle società quotate, emanato da Borsa Italiana S.p.A., Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. risulta aver aderito.

A tale proposito si osserva che, nel corso del 2010 :

- il Comitato per la Remunerazione si è riunito una volta.
- il Comitato per il Controllo Interno si è riunito cinque volte.

Si segnala che la Società ha predisposto adeguate procedure in tema di accesso alle informazioni privilegiate ed al Codice di comportamento di cui all'art. 114 comma 7 del D.Lgs.58/1998 in tema di *internal dealing*.

In particolare il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri.

19. Valutazioni conclusive sull'attività di vigilanza svolta

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiedere la segnalazione agli organi di controllo o la menzione nella presente relazione, né segnalazioni di violazione del Modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs 231/2001 da parte dell'Organismo di Vigilanza.

20. Proposte del Collegio Sindacale all'Assemblea (ex art. 153, 2° comma D.Lgs. 58/1998)



Il Collegio Sindacale, per quanto di sua competenza, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010 e concorda con la proposta formulata dagli Amministratori in merito alla copertura della perdita dell'esercizio.


Milano, 5 Aprile 2011

Il Collegio Sindacale

Roberto Tettamanti

Pierluigi Galbusera

Carlo Maria Mascheroni



***Relazione della Società di Revisione sul
Bilancio separato della Capogruppo***

**Relazione della società di revisione sul bilancio d'esercizio
ai sensi degli artt. 14 e 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

Agli Azionisti della
Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2010. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005, compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato svolto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 aprile 2010.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2010 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.

4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli Amministratori della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e delle informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98, presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione e le informazioni di cui al comma 1, lettere c), d), f), l), m) e al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98 presentate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. al 31 dicembre 2010.

Milano, 4 aprile 2011

BDO S.p.A.

Maurizio Vanoli
(Un Amministratore)

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

ai sensi dell'articolo 123-bis TUF

(modello di amministrazione e controllo tradizionale)

Emittente: Compagnia Immobiliare Finanziaria – CIA S.p.A.
Sito Web: www.compagnaimmobiliareazionaria.it

Esercizio a cui si riferisce la Relazione 2010
Data approvazione della Relazione 22 marzo 2011

INDICE

1. PROFILO DELL'EMITTENTE
2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 22/03/2011
 - a) Struttura del capitale
 - b) Restrizione ai trasferimenti
 - c) Partecipazioni rilevanti nel capitale
 - d) Titoli che conferiscono diritti speciali
 - e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto
 - f) Restrizioni al diritto di voto
 - g) Accordi tra azionisti
 - h) Clausole di change of control
 - i) Delege ad aumentare il capitale e autorizzazione all'acquisto di azioni proprie
3. COMPLIANCE
4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
 - 4.1 Nomina e sostituzione degli amministratori
 - 4.2 Composizione del consiglio di amministrazione
 - 4.3 Ruolo del consiglio di amministrazione
 - 4.4 Organi delegati
 - 4.5 Altri consiglieri esecutivi
 - 4.6 Amministratori indipendenti
 - 4.7 Lead Independent Director
5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI RISERVATE
6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO
7. COMITATO PER LE NOMINE
8. COMITATO PER LA RENUMERAZIONE
9. RENUMERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI
10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO
11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO
 - 11.1 Amministratore esecutivo incaricato del sistema di controllo interno
 - 11.2 Preposto al controllo interno
 - 11.3 Modello di organizzazione gestione e controllo (D.lgs 231/01)
 - 11.4 Società di Revisione
 - 11.5 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili
12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE
13. NOMINA DEI SINDACI
14. SINDACI
15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI
16. ASSEMBLEE
17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO
18. CAMBIAMENTI DELLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

1. PROFILO DELL'EMITTENTE

La presente relazione sul governo societario, elaborata sulla base della seconda edizione, del febbraio 2010, del nuovo format promosso da Borsa Italiana, rappresenta il sistema di corporate governance di Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A., nella sua attuale configurazione, per molti aspetti già in linea con le raccomandazioni di Borsa Italiana in merito (Codice di Autodisciplina delle società quotate) e con le disposizioni legislative e regolamentari che negli anni hanno delineato il quadro di riferimento normativo per la compliance delle società quotate.

Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. è nata nel dicembre 2002 per effetto della scissione di **Class Editori S.p.A.**, finalizzata alla separazione dei cespiti immobiliari dall'attività editoriale che costituisce l'attività tipica di Class Editori S.p.A..

Cia, coerentemente con il progetto industriale dal quale è nata, orienta il proprio intervento verso l'attività immobiliare (attiva nella locazione e nella compravendita di immobili, nella gestione di multiproprietà e nell'offerta di servizi di facility management, tra i quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, servizi di manutenzione ordinaria, di adeguamento delle strutture e degli impianti, di servizi accessori) e nell'attività di investimento mobiliare in prevalenza nel settore agricolo e agrituristico (assunzioni di partecipazioni ed interessenze in altre società o imprese).

L'attività mobiliare e finanziaria risulta disgiunta da quella immobiliare ed è indirizzata verso quelle attività e valori mobiliari che costituiscono o potrebbero costituire una profittevole opportunità di investimento

Il modello di corporate governance adottato è, per sua natura, in continuo divenire, così come il panorama normativo nell'ambito del quale il modello stesso è chiamato ad operare e si pone, pertanto, l'obiettivo di recepire le novità apportate in materia dal legislatore attraverso la novazione di fonti diverse (es. TUF, Regolamento Emittenti etc.) nel contesto del proprio sistema operativo aziendale.

2. INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 22/03/2011

a) Struttura del capitale

Il capitale sociale è di Euro 922.952,60 (novecentoventiduemila novecentocinquantadue virgola sessanta), interamente versato, rappresentato da n. 92.295.260 (novantaduemilioni duecentonovantacinquemila duecentosessanta) azioni da Euro 0,01 (zero virgola zero uno) nominali cadauna. Le azioni sono liberamente trasferibili.

Esso potrà essere aumentato in qualunque momento per delibera dell'assemblea dei Soci, anche con emissione di azioni aventi diritti diversi da quelli delle azioni già emesse.

Nel caso di aumento del capitale sociale sarà riservata la opzione sulle nuove azioni emittende a tutti gli azionisti in proporzione alle azioni possedute all'epoca del deliberato aumento, salve le eccezioni ammesse dalla legge.

Nelle deliberazioni di aumento del capitale a pagamento, il diritto di opzione può essere escluso nella misura massima del dieci per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e ciò sia confermato in apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile.

b) Restrizione ai trasferimenti

Le azioni sono liberamente trasferibili.

c) Partecipazioni rilevanti nel capitale

(alla data del 22 marzo 2011)

Si indicano qui di seguito le partecipazioni rilevanti nel capitale secondo quanto risulta dalle comunicazioni

effettuate ai sensi dell'art. 120 TUF, aggiornate in base alle informazioni disponibili alla società

Azionista	Quota % sul capitale	Quota % sul capitale votante
Euroclass Multimedia Holding SA	49,454	49,454
Paolo Panerai	11,165	11,165
Felice D'Aniello	2,610	2,610

d) Titoli che conferiscono diritti speciali

Non esistono titoli che conferiscono diritti speciali;

e) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto

Non esiste un sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti che prevede un meccanismo di esercizio dei diritti di voto diverso da quello previsto per la generalità degli azionisti;

f) Restrizioni al diritto di voto

Non sono previste restrizioni al diritto di voto

g) Accordi tra azionisti

La Società non è a conoscenza dell'esistenza di accordi tra gli Azionisti ai sensi dell'art. 122 TUF

h) Clausole di change of control

Non esistono clausole di change of control stipulate dalla società o da sue controllate.

i) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazione all'acquisto di azioni proprie

Con deliberazione dell'Assemblea del 29 aprile 2008, è attribuita agli Amministratori, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare, in una o più volte, il capitale sociale, entro il termine di cinque anni, dalla data della delibera medesima per un massimo di nominali Euro 922.952,60, mediante emissione di 92.295.260 azioni ordinarie, da offrire in opzione agli azionisti.

Con deliberazione dell'Assemblea del 29 aprile 2008, è attribuita agli Amministratori, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, la facoltà di aumentare, a pagamento (anche con sovrapprezzo) o gratuitamente, in una o più volte, il capitale sociale, per un massimo di nominali Euro 18.500, entro il termine di cinque anni, dalla data della delibera medesima mediante emissione di 1.850.000 azioni ordinarie da attribuire ai dipendenti ed ai collaboratori della Società e sue controllate ai sensi degli articoli 2441 e/o 2349 del Codice Civile e dell'art. 134 D.Lgs. 58/1998.

Con delibera assembleare del 30 Aprile 2009 è stata altresì attribuita al Consiglio di amministrazione ai sensi dell'articolo 2443, secondo periodo del c.c. la facoltà di aumentare a pagamento il capitale sociale, in una o più volte, entro il termine massimo di durata in carica del consiglio esistente al momento di assunzione di detta delibera (approvazione del bilancio al 31 dicembre 2011) e così entro il termine ultimo del 30 aprile 2012 per un importo massimo pari al 10% del capitale esistente alla data di detta delibera (euro 922.952,60) e così (tenuto conto del valore nominale unitario delle azioni) per un importo massimo di euro 92.295,20 mediante emissione di massimo numero 9.229.520 azioni, del valore nominale di euro 0,01 con esclusione

del diritto di opzione; dette azioni da offrire pertanto in sottoscrizione a terzi, stabilendo volta per volta il prezzo di emissione che dovrà corrispondere al valore di mercato delle azioni, valore che dovrà esser confermato da apposita relazione dalla società incaricata della revisione contabile

3. COMPLIANCE

La Compagnia Immobiliare Azionaria - CIA S.p.A. aderisce al Codice di Autodisciplina (il Codice) elaborato dal Comitato per la *Corporate Governance* nel marzo 2006, secondo le modalità e i termini di seguito illustrati.

4. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1 Nomina e sostituzione degli amministratori

La nomina e la sostituzione degli amministratori è disciplinata dall'art. 18 dello statuto sociale che, si riporta integralmente qui di seguito:

Art. 15

La società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da non meno di 3 (tre) e non più di 15 (quindici) membri, anche non Soci, eletti dalla assemblea, i quali durano in carica fino a tre esercizi e sono rieleggibili, decadono e si sostituiscono a norma di legge.

La determinazione del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione è fatta dall'assemblea ordinaria degli Azionisti.

Il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli Azionisti nelle quali i candidati devono essere elencati mediante un numero progressivo; le liste di candidati, sottoscritte dagli Azionisti che le presentano, devono essere depositate presso la sede della Società almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

Hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale o quella minor percentuale che venisse determinata a sensi di legge, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto alla data di deposito della lista presso la sede della Società.

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

Nessun Azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista; gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 C.C. o quelli che partecipano ad uno stesso sindacato di voto possono presentare o concorrere a presentare una sola lista.

Ogni Azionista può votare una sola lista.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità.

Unitamente a ciascuna lista, entro il termine di cui sopra, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione nonché un curriculum vitae riguardante le caratteristiche personali e professionali con l'indicazione degli incarichi di amministrazione e controllo ricoperti in altre società e dell'idoneità a qualificarsi come Amministratore indipendente a sensi di legge o di regolamento.

Eventuali incompletezze o irregolarità relative a singoli candidati comporteranno esclusivamente l'eliminazione del nominativo del candidato dalla lista che verrà messa in votazione.

Per poter conseguire la nomina dei candidati indicati, le liste presentate e messe in votazione devono ottenere una percentuale di voti almeno pari alla metà di quella richiesta ai sensi del presente articolo per la presentazione delle liste stesse; in difetto, di tali liste non verrà tenuto conto.

All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;

b) dalla seconda lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti e che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti, è tratto il restante consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista, che dovrà essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dalla normativa vigente. Il difetto di tali requisiti determina la decadenza dalla carica.

Nel caso in cui sia stata presentata o ammessa al voto una sola lista, tutti i consiglieri sono tratti da tale lista.

Nel caso in cui non sia stata presentata alcuna lista oppure risulti eletto un numero di amministratori inferiore al numero determinato dall'assemblea, l'assemblea stessa dovrà essere riconvocata per la nomina dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Qualora, per dimissioni o per qualsiasi altra causa, venga a mancare la maggioranza degli Amministratori, cessa l'intero Consiglio di Amministrazione e gli amministratori rimasti in carica dovranno convocare d'urgenza l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio, ancorché cessato, resta in carica per il compimento dei soli atti di ordinaria amministrazione fino all'accettazione da parte dei nuovi Amministratori.

4.2 Composizione del consiglio di amministrazione

L'attuale Consiglio di Amministrazione della Società è stato nominato dall'Assemblea del 30 aprile 2009, è composto da 12 amministratori, di cui uno indicato da soci di minoranza, e resterà in carica sino all'approvazione del bilancio al 31/12/2011.

Ricoprono la carica i Signori:

Nominativo	Carica	Nomina minoranza
Vittorio Terrenghi	Presidente	
Paolo Panerai	Vice Presidente	
Marco Fanfani	Consigliere Delegato	
Luca Nicolo' Panerai	Consigliere Delegato	
Nicoletta Costa Novaro	Consigliere	
Angelo Riccardi	Consigliere	
Diego Della Valle	Consigliere	
Umberto Vitiello	Consigliere	
Maurizio Carfagna	Consigliere	
Beatrice Panerai	Consigliere	
Giovanni Battista Cattaneo della Volta	Consigliere	
Andrea Morante	Consigliere	X

Sono amministratori esecutivi i Consiglieri Signori:

Vittorio Terrenghi - Presidente
Paolo Panerai – Vice Presidente
Marco Fanfani – Amministratore Delegato
Luca Panerai – Amministratore Delegato

Gli amministratori non esecutivi sono i seguenti:

Nicoletta Costa Novaro
Beatrice Panerai
Maurizio Carfagna
Giovanni Battista Cattaneo della Volta
Diego Della Valle
Angelo Riccardi
Umberto Vitiello
Andrea Morante

Il Consiglio ritiene che il numero, le competenze e l'autorevolezza degli amministratori non esecutivi sono tali da garantire che il loro giudizio possa avere un peso significativo nell'assunzione delle decisioni consiliari.

Tra gli amministratori non esecutivi, i Consiglieri:

Maurizio Carfagna
Giovanni Battista Cattaneo della Volta
Diego Della Valle
Andrea Morante

si qualificano indipendenti ai sensi del D.Lgs. 58 del 24 febbraio 1998 (il 'TUF') e del Codice di Autodisciplina.

Nel sito www.compagniaimmobiliareazionaria.it sono riportate le caratteristiche personali e professionali di ciascun amministratore.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre Società

Nella seduta del 27/3/2008 il Consiglio ha indicato in dieci il numero massimo di incarichi in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, compatibili con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore.

Nella riunione del 22 marzo 2011 il Consiglio di Amministrazione ha compiuto l'annuale valutazione sulla dimensione, composizione e funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi Comitati, non rilevando esigenze di modifica dell'attuale assetto. In particolare, ha rilevato che il numero di incarichi di amministratore o sindaco, attualmente ricoperti dagli amministratori della Società in altre società quotate in mercati regolamentati, in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, possa considerarsi compatibile con un efficace svolgimento dell'incarico di amministratore della Società.

Di seguito si riporta il numero di cariche ricoperte dagli Amministratori in altre società quotate in mercati regolamentati anche esteri, ovvero in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni:

Amministratore	Altri incarichi
Vittorio Terrenghi – Presidente	BP.Vi Fondi SGR S.p.A. – Sindaco Banca della Nuova Terra S.p.A. – Sindaco Class Editori S.p.A. (quotata) – Vice Presidente
Paolo Panerai – Vice Presidente	Class Editori S.p.A (quotata). – Vice Presidente e Amministratore Delegato
Luca Panerai – Amministratore Delegato	Class Editori S.p.A. (quotata) – Vice Presidente
Marco Fanfani – Amministratore Delegato	
Maurizio Carfagna	Class Editori S.p.A. (quotata) – Consigliere Mediolanum S.p.A. (quotata) – Consigliere Molmed S.p.A. (quotata) – Consigliere Banca Esperia S.p.A. – Consigliere Banca Mediolanum S.p.A. – Consigliere Duemme Sgr S.p.A. – Consigliere Mediolanum Distribuzione Finanziaria S.p.A. – Consigliere Futura Invest S.p.A. – Consigliere
Giovanni Battista Cattaneo della Volta	
Nicoletta Costa Novaro	
Diego Della Valle	Tod's S.p.A. (quotata) – Presidente Cda e AD DDV Partecipazioni S.r.l. – Amministratore Unico Le Monde Europe S.A. – Consigliere Ferrari S.p.A. – Consigliere RCS Mediagroup S.p.A. (quotata) – Consigliere L.V.M.H Moet Hennessy Louis Vuitton (quotata) – Consigliere Assicurazioni Generali S.p.A. (quotata) – Consigliere Marcolin S.p.A.(quotata) – Consigliere
Beatrice Panerai	
Angelo Riccardi	Class Editori S.p.A. (quotata) – Consigliere
Umberto Vitiello	Prelios Sgr – Consigliere
Andrea Morante	Pomellato S.p.A. – Amministratore Delegato

4.3 Ruolo del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce almeno trimestralmente ovvero con cadenza più frequente in funzione delle necessità di gestione della Società ed è investito dei più ampi poteri, salvo quelli che la legge riserva all'Assemblea.

Nel corso del 2010 le riunioni del Consiglio di Amministrazione sono state cinque, con cadenza regolare della durata media di due ore.

Per l'esercizio in corso sono previste quattro riunioni, delle quali una si è già tenuta in data 22 marzo 2011.

Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione degli amministratori nonché dei componenti il Collegio Sindacale, come analiticamente indicato nella tabella riassuntiva in allegato sotto 1, a cui si rinvia

In occasione di ogni riunione vengono fornite agli Amministratori, con ragionevole anticipo, la documentazione di supporto illustrativa delle materie da trattare e le informazioni necessarie perché il Consiglio possa esprimersi al riguardo con piena consapevolezza.

All'inizio di ogni esercizio e conformemente a quanto previsto dal Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. la Società pubblica il calendario annuale in cui sono stabilite, tra l'altro, le date delle riunioni di Consiglio per l'approvazione dei risultati di periodo, nonché la data prevista per l'Assemblea di approvazione del bilancio.

L'art. 20 del vigente statuto dispone che oltre alle attribuzioni non delegabili a norma di legge sono riservate alla esclusiva competenza del Consiglio:

- la valutazione, sulla base delle informazioni ricevute dagli organi delegati, dell'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società;
- l'esame dei piani strategici, industriali e finanziari della Società

Per quanto attiene alla valutazione da parte del Consiglio sul generale andamento della gestione, si rinvia alla Relazione degli Amministratori approvata dal Consiglio e allegata, rispettivamente, al progetto di bilancio di esercizio e al bilancio annuale e al bilancio consolidato della Compagnia Immobiliare Azionaria – CIA S.p.A.

Il Consiglio, oltre ai compiti di legge e di Statuto:

- 1) valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società con riferimento al sistema di controllo interno e alla gestione dei conflitti di interesse;
- 2) attribuisce e revoca le deleghe agli amministratori, definendone i limiti e le modalità di esercizio;
- 3) determina, esaminate le proposte dell'apposito comitato e sentito il parere del Collegio Sindacale, la remunerazione degli amministratori delegati;
- 4) valuta il generale andamento della gestione tenendo in considerazione le informazioni almeno trimestrali del Vice Presidente e Amministratore Delegato e confrontando i risultati conseguiti con quelli programmati;
- 5) esamina ed approva preventivamente le operazioni della Società e delle controllate quando riguardano operazioni straordinarie come fusioni, scissioni, operazioni sul capitale di particolare rilevanza economica e strategica, prestando particolare attenzione alle situazioni di conflitto di interesse e alle operazioni con parti correlate;
- 6) effettua annualmente una valutazione sulla dimensione, sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio e dei Comitati.

Il consiglio di amministrazione in data 30 novembre 2010 ha adottato una nuova procedura per le operazioni con le parti correlate, come descritte al successivo punto 12.

L'assemblea degli azionisti non ha autorizzato, in via generale e preventiva, deroghe al divieto di concorrenza a carico degli amministratori, previsto dall'art. 2390 del c.c.

4.4 Organi delegati

Amministratori Delegati

Al Presidente, al Vice Presidente e all'amministratore delegato spettano la legale rappresentanza.

In occasione del rinnovo del consiglio di amministrazione sono stati conferiti i seguenti poteri:

- al Presidente del Consiglio di Amministrazione Vittorio Terrenghi, oltre alla legale rappresentanza come da statuto, tutti i poteri di ordinaria amministrazione e la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto e alla alienazione di beni immobili, anche per il tramite di contratti di locazione finanziaria, nonché all'accensione e/o estinzioni di mutui ipotecari sugli immobili di proprietà aziendale e alla richiesta di ogni altra forma di affidamento bancario.
Allo stesso è stata altresì conferita la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto, costituzione e all'alienazione di azioni o quote in società di diritto italiano o estero.
- al Vice Presidente Paolo Panerai, oltre alla legale rappresentanza come da statuto, tutti i poteri di ordinaria amministrazione e la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto e alla alienazione di beni immobili, anche per il tramite di contratti di locazione finanziaria, nonché all'accensione e/o estinzioni di mutui ipotecari sugli immobili di proprietà aziendale e alla richiesta di ogni altra forma di affidamento bancario.
Allo stesso è stata altresì conferita la facoltà, sempre con firma libera, di procedere all'acquisto, costituzione e all'alienazione di azioni o quote in società di diritto italiano o estero.
- al Presidente del Consiglio di Amministrazione Vittorio Terrenghi e al Vice – Presidente Paolo Panerai, con firma abbinata tra loro, sono stati conferiti tutti gli altri poteri di straordinaria amministrazione;
- all'Amministratore delegato Marco Fanfani, oltre alla legale rappresentanza della società di fronte ai terzi e in giudizio, sono stati conferiti tutti i poteri di ordinaria amministrazione;
- all'Amministratore delegato Luca Nicolò Panerai, oltre alla legale rappresentanza della società di fronte ai terzi e in giudizio, sono stati conferiti tutti i poteri di ordinaria amministrazione.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Al presidente oltre alla legale rappresentanza nei confronti dei terzi e in giudizio sono state conferite le deleghe gestionali di cui sopra.

Informativa al consiglio

Gli organi delegati riferiscono al CDA sull'esercizio delle deleghe almeno trimestralmente.

4.5 Altri Consiglieri Esecutivi

Oltre agli amministratori esecutivi di CIA non vi sono altri componenti il consiglio di amministrazione che ricoprono incarichi esecutivi in società controllate dalla Compagnia Immobiliare Azionaria S.p.A. aventi rilevanza strategica ne ricoprono incarichi direttivi nell'emittente o in società controllate aventi rilevanza strategica.

4.6 Amministratori Indipendenti

Tra gli amministratori non esecutivi, i Consiglieri Maurizio Carfagna, Giovanni Battista della Volta, Diego Della Valle e Andrea Morante si qualificano indipendenti ai sensi del D.Lgs. 58 del 2 febbraio 1998 (il "TUF") e del Codice di Autodisciplina.

Al riguardo va rilevato che il Consiglio di Amministrazione ha accertato, all'atto della nomina, e ha verificato nuovamente nella seduta del 22 marzo 2011, la sussistenza dei requisiti richiesti dalla disciplina vigente, ivi incluso il Codice di Autodisciplina, in capo agli amministratori dichiaratisi tali.

Il Collegio Sindacale, nel corso della seduta consiliare del 22 marzo 2011, ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli amministratori.

Per quanto attiene ai requisiti di indipendenza, il Consiglio ha adottato il Codice di Autodisciplina inserendo due gradi di indipendenza: il primo segue i requisiti stabiliti dall'art. 147-ter del TUF e inseriti nello statuto (la cui perdita determina la decadenza della carica); il secondo grado di indipendenza segue criteri più flessibili stabiliti dal Nuovo Codice di autodisciplina ma non inseriti nello statuto. Più in dettaglio, il Consiglio, esaminati i criteri sub 3.C.1., ha deliberato di soprassedere all'applicazione dell'ipotesi e), secondo la quale non sarebbe indipendente colui che sia stato amministratore dell'emittente per più di nove degli ultimi dodici anni.

Il Consiglio ha ritenuto la durata anche lunga dell'esperienza maturata da un amministratore, che abbia sempre operato in posizione d'indipendenza, può essere infatti motivo non già d'indebolimento, bensì di rafforzamento di tale caratteristica (laddove non intervengano altri fattori di segno contrario) e ciò a tutto vantaggio della società in termini di contributo dell'amministratore al corretto svolgimento dei processi decisionali.

4.7 Lead Independent Director

Non ricorrendo i presupposti previste dal Codice non è stato designato il lead independent director.

5. TRATTAMENTO DELLE INFORMAZIONI RISERVATE

Regolamento per il trattamento e la comunicazione delle informazioni privilegiate

Il Vice Presidente Paolo Panerai sovrintende alla comunicazione al pubblico ed alle autorità dei fatti che accadono nella sfera di attività della Società e delle sue controllate.

La comunicazione all'esterno dei documenti e informazioni, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate, viene curata dalle funzioni all'uopo preposte.

I Dipendenti, Amministratori e Sindaci sono tenuti a mantenere riservati i documenti e le informazioni acquisiti nello svolgimento dei loro compiti.

Il Consiglio di Amministrazione ha adottato un regolamento per la gestione delle informazioni riservate, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate, come definite dalla normativa vigente.

Alla luce delle previsioni normative e regolamentari in materia di *Market Abuse e Internal Dealing*, la società ha provveduto a introdurre il cosiddetto Registro degli *Insider*, in conformità con gli articoli 152-bis e seguenti del Regolamento Emittenti.

Codice di *Internal Dealing*.

Il Consiglio di amministrazione dal 2006 ha adottato il Codice di *Internal Dealing* individuando come persone rilevanti soggette agli obblighi di comunicazione relativi all'*Internal Dealing*, tra gli altri, gli Amministratori, i Sindaci, soggetti che svolgono funzioni di direzione, i dirigenti che abbiano regolare accesso a informazioni privilegiate, nonché chiunque detenga una partecipazione superiore al 10% del capitale sociale.

Il sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria

Il "Regolamento per il trattamento e comunicazione delle informazioni privilegiate" definisce le norme e le metodologie per la progettazione, istituzione, il mantenimento e la valutazione del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria di CIA, recependo la legge 262/2005 "Disposizioni sulla tutela del risparmio e disciplina dei mercati finanziari", che ha introdotto l'art. 154-bis nel Testo Unico della Finanza (TUF).

Il Regolamento è valido sia per CIA sia per le imprese controllate direttamente e indirettamente, in considerazione della loro significatività ai fini della predisposizione dell'informativa finanziaria. Detto regolamento disciplina anche la gestione del flusso delle informazioni privilegiate, ai fini della quale è istituito l'apposito Registro.

La progettazione, l'istituzione e il mantenimento del sistema di controllo sull'informativa finanziaria sono garantiti attraverso la mappatura dei rischi, l'individuazione dei controlli, la valutazione dei controlli, i flussi informativi. Le entità organizzative che rientrano nell'ambito del sistema di controllo sull'informativa finanziaria sono individuate sulla base del loro contributo a determinati valori del bilancio consolidato e la loro rilevanza. In particolare, sono state realizzate le procedure P-26 (Corretta tenuta della contabilità), P-28 (Gestione dei rapporti con Consob e Borsa) e P-29 (Procedura Gestione Informazioni Finanziarie). La struttura del sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria prevede due tipologie di controlli: a livello di entità (capogruppo / singola società) e a livello di processo. I controlli a livello di processo sono specifici e strutturali. L'attività di controllo è affidata al management competente e all'internal audit..

6. COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO

Il Consiglio ha proceduto alla costituzione del Comitato per il Controllo Interno e del Comitato per le Remunerazioni. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì individuato nel Comitato per il Controllo Interno l'organo preposto alla valutazione delle operazioni con le parti correlate poste in essere dalla società. Le caratteristiche dei citati Comitati sono descritte nei successivi paragrafi.

7. COMITATO PER LE NOMINE

Il Consiglio non ha previsto l'istituzione di un comitato per le proposte di nomina alla carica di amministratore, ritenendo che tali proposte di nomina debbano pervenire dagli azionisti tramite le liste di candidati.

8. COMITATO PER LA REMUNERAZIONE

Con delibera del 15 maggio 2009, il Consiglio di Amministrazione ha istituito il Comitato per la Remunerazione, designandone quali componenti tre amministratori non esecutivi: Umberto Vitiello – Presidente, Giovanni Battista Cattaneo della Volta e Angelo Riccardi (di cui Giovanni Battista Cattaneo della Volta amministratore indipendente).

Le riunioni del Comitato sono verbalizzate e ad esse possono partecipare anche soggetti che non ne sono membri in relazione alle materie da trattare.

È previsto che gli amministratori non prendano parte alle riunioni del Comitato in cui vengono formulate le proposte al Consiglio relative alla loro remunerazione.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione. CIA mette a disposizione del Comitato risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti.

In particolare, le competenze del Comitato per la Remunerazione consistono nel:

- (i) formulare al Consiglio proposte in merito al compenso degli amministratori delegati e degli altri amministratori che ricoprono cariche particolari;
- (ii) valutare periodicamente i criteri adottati per la remunerazione dei dirigenti con responsabilità strategiche;
- (iii) vigilare sulla loro applicazione e formulare al Consiglio raccomandazioni generali in materia.

Nel corso del 2010 il Comitato per la Remunerazione si è riunito una volta. Per il 2011 è stata programmata una riunione.

9. REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Non è prevista alcuna parte variabile legata ai risultati economici conseguiti dalla società e/o al raggiungimento di obiettivi specifici preventivamente indicati dal Consiglio.

Non è altresì prevista alcuna indennità in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione dal rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto

10. COMITATO PER IL CONTROLLO INTERNO

Il Comitato per il controllo Interno e la corporate governance (nel prosieguo il "Comitato") è stato istituito dal Consiglio di Amministrazione del 15 maggio 2009 ed era composto da Amministratori non esecutivi, di cui uno indipendente, nelle persone di Angelo Riccardi, Umberto Vitiello e Maurizio Carfagna, con funzioni consultive e propositive e con il compito di analizzare le problematiche e istruire le decisioni rilevanti per il controllo delle attività aziendali.

Nel corso della riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre 2010 il Consigliere Umberto Vitiello, in considerazione del fatto che il Comitato per il Controllo interno è stato identificato anche quale "Comitato Operazioni con parti correlate" (OPC). Ha rimesso il proprio mandato ed è stato nominato in sua sostituzione il Consigliere Indipendente Giovanni Cattaneo Della Volta.

A far data dal 30 novembre 2010 il Comitato per il controllo Interno e la corporate governance è composto da Amministratori non esecutivi, di cui due indipendenti, nelle persone di: Angelo Riccardi, Giovanni Battista Cattaneo Della Volta e Maurizio Carfagna.

Al Comitato sono stati attribuiti i compiti di cui all'art. 8 del Codice di Autodisciplina, adottato in data 28 maggio 2007, con esclusione tuttavia del criterio previsto alla lettera e) del punto 8.C.3, non ritenendo appropriato che il Comitato vigili "sull'efficacia del processo di revisione contabile". Durante l'esercizio 2010 il Comitato per il Controllo Interno si è riunito 5 volte, mentre nei primi mesi dell'esercizio in corso, il Comitato si è riunito 1 volta.

Le riunioni del suddetto Comitato sono verbalizzate e ad esse partecipano il Presidente e/o gli altri membri del Collegio Sindacale, nonché, su invito, il Dott. Paolo Panerai, consigliere esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno. In relazione alle materie da trattare il Comitato invita a partecipare alle riunioni altri soggetti esterni al Comitato, tra cui, in particolare, il Preposto al Controllo Interno Rag. Enrico Maffi, Amministratori esecutivi e dirigenti della società preposti a specifiche funzioni.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione. CIA mette a disposizione del Comitato risorse finanziarie adeguate per l'adempimento dei propri compiti.

Funzioni attribuite al Comitato per il Controllo Interno

- Il Comitato ha funzioni consultive e propositive nei confronti del Consiglio di Amministrazione. In particolare assiste il Consiglio nell'espletamento dei compiti a quest'ultimo affidati, in materia di controllo interno;
- valuta, unitamente al dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed ai revisori, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- esprime pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali, nonché alla progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno;
- esamina il piano di lavoro preparato dai preposti al controllo interno e le relazioni periodiche predisposte dagli stessi;
- valuta il piano di lavoro predisposto per la revisione e i risultati esposti nella relazione e nella eventuale lettera di suggerimenti;
- riferisce al Consiglio sull'attività svolta e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno. Il Comitato riferisce al Consiglio di Amministrazione con regolarità, almeno trimestralmente.

Nel corso dell'esercizio:

- il Comitato ha contribuito al processo di attuazione degli strumenti di *corporate governance* della Società, partecipando all'analisi, alla definizione ed all'aggiornamento degli stessi, nonché del Manuale delle procedure interne e dei periodici aggiornamenti del Modello di Organizzazione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001
- il Comitato ha monitorato il lavoro svolto dal Preposto al Controllo Interno e Responsabile Internal Audit relativamente alla verifica dell'adeguatezza ed efficacia del sistema di controllo interno esaminando le relazioni sui risultati di audit e la documentazione inviata. Il Comitato per il Controllo interno ha inoltre verificato la corretta tenuta del Registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate, nonché l'applicazione del Regolamento per il Trattamento e Comunicazione delle Informazioni Privilegiate.

Nel corso dell'attività sopra descritta e sulla base delle relazioni ricevute dal Preposto al Controllo Interno non sono emersi fatti di particolare rilievo da segnalare e il Comitato ha ritenuto il sistema di controllo interno adeguato.

11. SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO

Anche nel corso dell'esercizio 2010, la Società ha proseguito le attività volte al rafforzamento del proprio sistema di controllo interno, individuato come l'insieme delle regole, procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un adeguato processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione dell'impresa sana, corretta, trasparente e coerente con gli obiettivi prefissati, ritenuti fondamentali dell'agire d'impresa della Società, e come statuito dal Codice etico e di condotta adottato.

Questo sistema, oggetto di continua verifica in prospettiva del suo progressivo miglioramento, è finalizzato ad assicurare l'efficienza della gestione, la sua conoscibilità e verificabilità, l'affidabilità dei dati contabili e gestionali, il rispetto delle leggi applicabili e dei regolamenti e la salvaguardia degli asset dell'impresa, anche al fine di prevenire frodi a danno della Società e dei mercati finanziari.

Il Consiglio di Amministrazione, in quanto responsabile del sistema di controllo interno, ne fissa le linee di indirizzo, verificandone l'adeguatezza, l'efficacia e il corretto funzionamento, così che i principali rischi aziendali (operativi, di compliance, economici, di natura finanziaria) siano correttamente identificati e gestiti nel tempo.

Inoltre il Consiglio di Amministrazione assicura che le proprie valutazioni e decisioni relative al Sistema di controllo interno, alla approvazione dei Bilanci e delle Relazioni Finanziarie semestrali ed ai rapporti tra la Società ed il revisore esterno siano supportate da un'adeguata attività istruttoria.

11.1 Amministratore esecutivo incaricato del sistema di controllo interno

Il Vice Presidente Paolo Panerai è stato incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno. Nel corso dell'esercizio e nell'ambito della suddetta funzione, ha:

- curato l'identificazione dei principali rischi aziendali e dato esecuzione alle linee di indirizzo del Consiglio riferendone periodicamente allo stesso;
- dato esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, provvedendo alla progettazione, realizzazione e gestione del Sistema di controllo interno, verificandone l'adeguatezza complessiva, l'efficacia e l'efficienza;
- ha provveduto unitamente al responsabile della funzione di Internal Audit, individuato come Preposto al Controllo Interno, a proseguire l'attività di implementazione delle procedure interne al fine di adeguarle alle dinamiche delle condizioni operative e regolamentari.

11.2 Preposto al controllo interno

Il ruolo di Preposto al Controllo Interno, nonché di responsabile della funzione di Internal Audit è ricoperto dal Rag. Enrico Maffi che riveste altresì la qualifica di Presidente dell'Organismo di Vigilanza ai sensi del D.Lgs. 231/2001 con le funzioni ed i poteri previsti dai i punti da 8.C.6. a 8.C.8 del nuovo Codice di Autodisciplina.

Il preposto al controllo interno:

- non riveste alcuna responsabilità in nessuna area operativa e non dipende gerarchicamente da alcun responsabile di aree operative;
- ha avuto accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento del proprio incarico;
- ha riferito del proprio operato al comitato per il controllo interno, al collegio sindacale e al Vive Presidente Paolo Panerai;
- in occasione dell'approvazione della relazione semestrale e del bilancio d'esercizio ha sottoposto al Consiglio di Amministrazione la relazione sull'attività svolta, il piano di audit e lo stato di avanzamento dello stesso;
- ha disposto di mezzi adeguati allo svolgimento della funzione assegnata.

11.3 Modello di organizzazione gestione e controllo (D.Lgs 231/01)

Nel 2004, con delibera del Consiglio di Amministrazione, CIA ha adottato il proprio Codice Etico e un modello di organizzazione, gestione e controllo (il "Modello"), in tema di responsabilità amministrativa delle imprese, idoneo a prevenire la commissione dei reati considerati..

I reati trattati dal Modello si riferivano a quelli commessi nei confronti della Pubblica Amministrazione, ai reati societari, ai reati contro la personalità individuale, ai reati e agli illeciti amministrativi in materia di *market abuse*.

Il Modello viene costantemente aggiornato al fine di comprendere od ampliare ulteriori fattispecie di reato di cui al D.lgs. 231/01.

In particolare, il Modello è stato sottoposto a una integrale revisione, che è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione nel 22/03/2011.

Le regole di comportamento contenute nel Modello integrano e rafforzano i sistemi di controllo aziendali con la predisposizione di protocolli operativi e con una continua attività di formazione e comunicazione per tutti i livelli aziendali del TUF e degli articoli 152-*sexies* e seguenti del Regolamento Emittenti.

11.4 Società di Revisione

La società incaricata della revisione contabile é la BDO S.p.A..

L'incarico, conferito per nove esercizi, scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012.

11.5 Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili

Nel corso della riunione del 13 settembre 2007, in conformità con l'apposita clausola statutaria introdotta, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto alla nomina del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari. La persona nominata è il Signor Emilio Adinolfi.

Il dirigente preposto svolge i compiti previsti dall'art. 154-bis del TUF, per il cui espletamento il Consiglio di Amministrazione gli ha attribuito i necessari poteri.

Il dirigente preposto, come previsto dall'art. 22 dello statuto sociale, ha maturato un'esperienza complessiva di almeno un triennio ininterrotto in compiti direttivi nei settori di amministrazione e/o finanza e/o controllo presso enti pubblici o presso primarie società del settore industriale, commerciale o finanziario.

12. INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Il Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010, in ottemperanza con quanto previsto dal Regolamento adottato, ai sensi dell'art. 2391 bis cod. civ., dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (CONSOB) con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, e tenuto conto delle indicazioni e chiarimenti forniti dalla CONSOB con comunicazione n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, ha adottato, su proposta di un comitato di amministratori indipendenti, la nuova procedura per le operazioni con le parti correlate. La procedura è accessibile al pubblico da sito Internet della Società, www.compagniaimmobiliareazionaria.it, nella sezione documenti. Il comitato Operazioni con Parti Correlate (OPC) è stato individuato nel Comitato per il Controllo Interno.

13. NOMINA DEI SINDACI

La nomina e la sostituzione dei Sindaci è disciplinata dall'art. 23 dello Statuto sociale che, si riporta integralmente qui di seguito:

Art 23

Ogni triennio l'assemblea nomina, a termini di legge, il Collegio Sindacale, composto di tre Sindaci effettivi, due supplenti e ne designa il Presidente.

Possono essere nominati sindaci della società coloro che siano in possesso dei requisiti di cui alla vigente normativa anche regolamentare; a tal fine si considereranno strettamente attinenti all'attività della società i settori industriali, finanziario bancario e, in genere, dei servizi.

Non possono essere nominati sindaci della società coloro che non siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle norme applicabili o che già rivestano la carica di sindaco effettivo in oltre cinque società con titoli quotati in mercati regolamentati italiani od in quel minor numero di società quotate sui mercati regolamentati italiani determinato a sensi di legge o, comunque, che superino i limiti al cumulo degli incarichi che venissero determinati a sensi di legge.

La nomina dei Sindaci viene effettuata sulla base di liste presentate dagli azionisti, con la procedura qui di seguito descritta al fine di assicurare alla minoranza la nomina di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente.

Le liste contengono un numero di candidati non superiore al numero dei membri da eleggere, elencati mediante un numero progressivo. Hanno diritto di presentare le liste il Consiglio di Amministrazione e gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti rappresentino almeno un quarantesimo delle azioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria o la diversa misura stabilita dai regolamenti vigenti.

Ogni socio - direttamente o indirettamente a mezzo di società fiduciaria o per interposta persona - ed i soggetti appartenenti ad uno stesso gruppo (per tali intendendosi il soggetto - anche in forma non societaria - controllante, le controllate e le controllate da uno stesso soggetto), nonché i soggetti tra i quali intercorra un patto di cui all'articolo 122 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, possono presentare o concorrere alla presentazione di una sola lista. In caso di violazione di questa regola non si tiene conto del voto dell'azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.

Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità. Le liste sottoscritte dagli azionisti che le hanno presentate, dovranno essere depositate presso la sede sociale almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea in prima convocazione.

Le liste devono essere corredate:

a) dalle informazioni relative all'identità dei soci che hanno presentato le liste, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta e di una certificazione dalla quale risulti la titolarità di tale partecipazione;

b) da una dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento previsti dall'articolo 144-quinquies con questi ultimi;

c) da un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché di una dichiarazione dei medesimi candidati attestante il possesso dei requisiti previsti dalla legge e della loro accettazione della candidatura.

Nel caso in cui alla data di scadenza del termine di cui sopra sia stata depositata una sola lista, ovvero soltanto liste presentate da soci che risultano collegati tra loro, la soglia di cui al comma 6 del presente articolo, sarà ridotta alla metà con le modalità di presentazione previste dalle normative vigenti alla data della delibera di convocazione dell'assemblea.

Ogni avente diritto al voto potrà votare una sola lista.

Dalla lista che avrà ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli azionisti saranno tratti, nell'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, due Sindaci effettivi e uno supplente.

Il terzo Sindaco effettivo e l'altro supplente saranno tratti dalle altre liste, eleggendo rispettivamente il primo e il secondo candidato della lista che avrà riportato il quoziente più elevato. In caso di parità di voti tra due o più liste, risulterà eletto Sindaco il candidato più anziano di età.

Il Presidente del Collegio sindacale è nominato dall'assemblea tra i Sindaci eletti dalla minoranza.

In caso di parità di voti tra due o più liste, sarà nominato Presidente il candidato più anziano di età.

In caso di sostituzione di un Sindaco effettivo, subentra il Sindaco supplente appartenente alla medesima lista del Sindaco da sostituire.

L'assemblea che dovrà provvedere alla nomina dei sindaci effettivi e supplenti necessari per l'integrazione del collegio ai sensi dell'art. 2401 c.c. dovrà scegliere tra i nominativi della lista alla quale apparteneva il sindaco cessato dall'incarico e comunque nel rispetto del principio di necessaria rappresentanza delle minoranze

L'assemblea determina il compenso spettante ai Sindaci, oltre al rimborso delle spese sostenute per l'espletamento dell'incarico.

I poteri, i doveri e la durata dell'incarico dei Sindaci sono quelli stabiliti dalla legge.

Le riunioni del Collegio Sindacale sono validamente costituite anche quando tenute a mezzo di teleconferenza o videoconferenze, a condizione che tutti i partecipanti possano essere reciprocamente identificati da tutti gli intervenuti, che sia loro consentito di seguire la discussione e di intervenire in tempo reale nella trattazione degli argomenti discussi, che sia loro consentito lo scambio di documenti relativi a tali argomenti e che di tutto quanto sopra venga dato atto nel relativo verbale. Verificandosi tali presupposti, la riunione del Collegio si considera tenuta nel luogo di convocazione del Collegio, ove deve essere presente almeno un sindaco.

Si precisa da ultimo che, con delibera n. 17633 del 26/1/2011, Consob ha determinato nella misura del 4,5% la quota di partecipazione richiesta a CIA, ai sensi dell'art. 144 – quater del Regolamento Emittenti per la presentazione delle liste dei candidati.

14. SINDACI

Il mandato del Collegio sindacale, nominato dall'assemblea del 30 aprile 2009, scade con l'approvazione del bilancio al 31/12/2011, è composto da:

Nominativo	Carica	Nomina Minoranza
Roberto Tettamanti	Presidente Collegio Sindacale	X
Pierluigi Galbussera	Sindaco Effettivo	
Carlo Maria Mascheroni	Sindaco Effettivo	
Luciano Barbucci	Sindaco Supplente	
Maurizio Bottoni	Sindaco Supplente	X

Il Presidente del Collegio Sindacale Roberto Tettamanti e il Sindaco Supplente Maurizio Bottoni sono stati indicati dai soci di minoranza.

Nel rispetto dei criteri previsti dal Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale in carica ha verificato con esito positivo il permanere in capo ai propri componenti dei requisiti d'indipendenza previsti dalla legge e dal Codice.

Di seguito indichiamo gli altri incarichi ricoperti dai sindaci in Società quotate:

Nominativo	Società
Roberto Tettamanti	
Pierluigi Galbussera	Fastweb S.p.A.
Carlo Maria Mascheroni	Class Editori S.p.A.
Luciano Barbucci	
Maurizio Bottoni	

Tutti i sindaci sono iscritti nel Registro dei Revisori Contabili e a hanno maturato un'ultra decennale esperienza nel controllo contabile.

L'assemblea del 30 aprile 2009 ha proceduto alla nomina del nuovo organo di controllo riconfermando, con la lista di maggioranza, i Sindaci Carlo Maria Mascheroni, Pierluigi Galbussera e il Sindaco Supplente Luciano Barbucci, con lista di minoranza è stato nominato sindaco Roberto Tettamanti e sindaco supplente Maurizio Bottoni.

La Presidenza del Collegio sindacale è stata attribuita al Sindaco eletto dalla minoranza Roberto Tettamanti.

Nel sito www.compagniaimmobiliareazionaria.it sono indicate le caratteristiche personali e professionali dei sindaci.

Nel corso dell'esercizio 2010 il Collegio Sindacale ha tenuto sette riunioni. Esso si è riunito una volta nel 2011 sino al 22 marzo 2011.

Le riunioni hanno visto la regolare partecipazione dei sindaci effettivi, come analiticamente indicato nell'allegata tabella n. 2 a cui si rinvia.

Il Collegio Sindacale, in ottemperanza alla previsione dell'articolo 10.C.5 del Codice, ha altresì vigilato, con esito positivo, sull'indipendenza della società di revisione, verificando tanto il rispetto delle disposizioni normative in materia, quanto la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo contabile prestati all'emittente ed alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti alla rete della medesima.

Il sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società informa tempestivamente e in modo esauriente gli altri sindaci e il Presidente del Consiglio circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

15. RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

All'interno dell'organizzazione aziendale opera una specifica struttura di *Investor Relations*, avente il compito di favorire il dialogo con gli azionisti e gli investitori istituzionali e che nell'esercizio delle sue funzioni agisce di concerto, per le rispettive competenze, con il Vice-Presidente e Amministratore Delegato Paolo Panerai.

In occasione delle adunanze assembleari vengono fornite a tutti gli azionisti informazioni sulla Società e sulle sue prospettive.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione riferisce sull'attività svolta e programmata nel rispetto della normativa in tema di informazioni privilegiate.

Il Consiglio ai sensi dell'art. 125-ter entro il termine di pubblicazione dell'avviso di convocazione mette a disposizione del pubblico, presso la sede sociale, sul sito internet della società (www.compagniaimmobiliareazionaria.it) nonché con le altre modalità previste dalla CONSOB la relazione concernente le materie poste all'ordine del giorno, al fine di garantire agli azionisti un'adeguata informativa perché gli stessi possano esprimere il proprio voto in modo consapevole.

Nell'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio viene altresì illustrata agli azionisti la relazione sulla gestione, contenente un'analisi della situazione della società e dell'andamento della gestione, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti.

16. ASSEMBLEE

Il meccanismo di funzionamento delle assemblee non sono diversi da quelli previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva.

Ai sensi dell'art. 11 dello statuto sociale hanno diritto ad intervenire in Assemblea coloro ai quali spetta il diritto di voto secondo quanto risulta dalle apposite attestazioni rilasciate e comunicate dagli intermediari nei modi e termini di legge. A tale riguardo, ai sensi dell'art. 83-sexies del TUF, la legittimazione all'intervento in Assemblea e all'esercizio del diritto di voto è attestata da una comunicazione alla Società effettuata dall'intermediario in conformità alle proprie scritture contabili, in favore del soggetto cui spetta il diritto di voto, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione. Coloro che risulteranno titolari delle azioni solo successivamente a tale data, non saranno legittimati ad intervenire e a votare in Assemblea. Le attestazioni degli intermediari di cui al presente punto dovranno pervenire alla Società, entro la fine del terzo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima convocazione. Resta ferma la legittimazione all'intervento ed al voto qualora le comunicazioni siano pervenute alla Società oltre detto termine, purché entro l'inizio dei lavori assembleari della singola convocazione.

Voto per Delega e Voto per Corrispondenza o con mezzi elettronici.

Il titolare del diritto di voto può farsi rappresentare mediante delega scritta, salve le incompatibilità e nei limiti previsti dalla normativa vigente e dallo statuto. A questi fini può essere utilizzato il modulo di delega riprodotto in calce alla certificazione dell'intermediario autorizzato, rilasciata al soggetto cui spetta il diritto di voto, ovvero il modulo di delega reperibile sul sito Internet aziendale www.compagniaimmobiliareazionaria.it. Lo statuto sociale non prevede procedure di voto per corrispondenza o con mezzi elettronici.

Domande sulle Materie all'Ordine del Giorno.

Ai sensi dell'art. 127-ter del Testo Unico della Finanza i soci possono porre domande sulle materie all'ordine del giorno anche prima dell'Assemblea. Le domande devono essere presentate al Presidente del Consiglio di Amministrazione per iscritto a mezzo raccomandata A.R. da inviare presso la sede sociale all'attenzione della struttura di Investor Relations ovvero mediante comunicazione via posta elettronica all'indirizzo ir@class.it.

Le domande devono pervenire entro tre giorni lavorativi precedenti l'Assemblea in prima convocazione ed alle medesime sarà data risposta, anche unitaria qualora aventi il medesimo contenuto, al più tardi nel corso dell'Assemblea.

Integrazione dell'ordine del giorno

Ai sensi dell'art. 126-bis del TUF, i soci che, anche congiuntamente, rappresentino almeno un quarantesimo del capitale sociale possono chiedere entro dieci giorni dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione l'integrazione dell'elenco delle materie da trattare indicando nella domanda gli ulteriori argomenti da essi proposti.

La richiesta di integrazione dell'ordine del giorno deve essere presentata al Presidente del Consiglio di Amministrazione per iscritto a mezzo raccomandata A.R. da inviare presso la sede sociale all'attenzione del Servizio Investor Relations ovvero mediante comunicazione via posta elettronica all'indirizzo gmggiura@class.it.

Entro lo stesso termine e con le medesime formalità deve essere presentata, sempre all'organo di amministrazione, da parte degli eventuali soci proponenti, una relazione sulle materie di cui essi propongono la trattazione. Si ricorda che l'integrazione non è ammessa per gli argomenti sui quali l'Assemblea delibera, a norma di legge, su proposta degli amministratori o sulla base di un progetto o di una relazione da essi predisposta, diversa da quelle di cui all'art. 125-ter, comma 1, del TUF.

Il Consiglio non ha ravvisato la necessità di adottare un regolamento assembleare, in quanto, per un ordinato e funzionale svolgimento delle riunioni, si ritiene sufficiente quanto previsto dalla legge e dallo Statuto in materia.

Sul sito istituzionale www.compagniaimmobiliareazionaria.it sono disponibili i documenti e le informazioni di interesse degli azionisti e degli investitori istituzionali, con particolare riferimento alle modalità per la partecipazione e l'esercizio del diritto di voto in assemblea, nonché alla documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno, ivi incluse, in caso di nomine, le liste di candidati alle cariche di amministratore e di sindaco con l'indicazione delle relative caratteristiche personali e professionali.

17. ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO

Si rinvia a quanto indicato al Cap. 11 della presente relazione.

18. CAMBIAMENTI DELLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non si sono verificati cambiamenti nella struttura di *corporate governance*, a far data dalla chiusura dell'esercizio.

TABELLA 1: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Consiglio di Amministrazione											Comitato Controllo Interno		Comitato Remun.	
Carica	Componenti	in carica dal	in carica fino a	Esec.	Lista	Non esecutivo	Ind, da codice	Ind, da TUF	(%) part.	Numero altri incarichi	App.	% part.	App.	% part
Presidente	Vittorio Terrenghi	30/04/2009	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	100	3				
Vice Presidente	Paolo Panerai	30/04/2009	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	100	1				
Amministratore Delegato	Luca Panerai	30/04/2009	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	60	1				
Amministratore Delegato	Marco Fanfani	30/04/2009	App. Bil 2011	Si	M	No	No	No	60	--				
Consigliere	Angelo Riccardi	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	60	1	Si	100	Si	100
Consigliere	Nicoletta Costa Novaro	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	40	--				
Consigliere	Umberto Vitiello	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	80	1	X	100	X	100
Consigliere	Andrea Morante	30/04/2009	App. Bil 2011	No	m	Si	Si	Si	40	1				
Consigliere	Beatrice Panerai	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	No	No	40	--				
Consigliere	Diego Della Valle	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	0	8				
Consigliere	Maurizio Carfagna	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	60	8	X	100		
Consigliere	Giovanni Cattaneo della Volta	30/04/2009	App. Bil 2011	No	M	Si	Si	Si	100	--				

Nel corso dell'esercizio di riferimento si sono svolte:
Cinque riunioni del Consiglio di Amministrazione;
Cinque riunioni del Comitato per il Controllo Interno;
Una riunione del Comitato per le Remunerazioni.

TABELLA 2: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE

Carica	Componenti	in carica dal	in carica fino a	Lista (M/m)	Indipendenza da Codice	% partecipazione	Numero altri incarichi	Cessazione carica con app. bilancio 2008
Presidente	Roberto Tettamanti	30/04/2009	App. Bilancio 2011	m	S	100	--	
Sindaco Effettivo	Pierluigi Galbussera	30/04/2009	App. bilancio 2011	M	S	100	1	
Sindaco Effettivo	Carlo Maria Mascheroni	30/04/2009	App. Bilancio 2011	M	S	100	1	
Sindaco Supplente	Luciano Barbucci	30/04/2009	App. bilancio 2011	M	S	N/A		
Sindaco Supplente	Maurizio Bottoni	30/04/2009	App. bilancio 2011	m	S	N/A		

Nel corso dell'esercizio di riferimento si sono tenute numero sette riunioni del collegio sindacale