

Documento di Offerta

Offerta Pubblica di Acquisto

ai sensi degli artt. 102, 106 e 109 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n.58

di azioni ordinarie e di azioni di risparmio non convertibili della

Risanamento Napoli S.p.A.

Offerente

Nuova Immobiliare S.p.A.

Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

*N. 15.620.922 azioni ordinarie della Risanamento Napoli S.p.A.
N. 3.319.420 azioni di risparmio non convertibili della Risanamento Napoli S.p.A.*

Corrispettivo per azione

*Euro 1,680 (Lire 3.253) per ciascuna azione ordinaria godimento 1.1.2000
Euro 1,680 (Lire 3.253) per ciascuna azione di risparmio non convertibile godimento 1.1.2000*

Durata del periodo di adesione all'Offerta, concordata con Borsa Italiana S.p.A.

Dal 21 febbraio 2001 al 13 marzo 2001, salvo proroga comunicata nei termini di legge

Intermediario Incaricato del coordinamento dell'Offerta e della raccolta delle adesioni sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.:

Banca Akros S.p.A.

per il tramite di tutti gli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A.

Consulente finanziario dell'Offerente

IBI Corporate Finance BV

Febbraio 2001

L'adempimento di pubblicazione del documento informativo non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento

Documento d'Offerta redatto conformemente alla Delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come modificata con Delibera Consob n. 12475 del 6 aprile 2000.

A	AVVERTENZE.....	4
B	SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE.....	6
B.1	SOGGETTO OFFERENTE.....	6
1.	<i>Denominazione, forma giuridica e sede sociale.....</i>	6
2.	<i>Costituzione e durata.....</i>	6
3.	<i>Oggetto Sociale.....</i>	6
4.	<i>Legislazione di riferimento e foro competente.....</i>	6
5.	<i>Capitale Sociale.....</i>	7
6.	<i>Principali azionisti.....</i>	7
7.	<i>Organi Sociali.....</i>	7
8.	<i>Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente.....</i>	8
9.	<i>Attività.....</i>	9
10.	<i>Situazione patrimoniale e conto economico riclassificati.....</i>	9
11.	<i>Andamento recente.....</i>	10
B.2	SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	11
1.	<i>Denominazione, forma giuridica e sede sociale.....</i>	11
2.	<i>Capitale Sociale.....</i>	11
3.	<i>Andamento recente e prospettive.....</i>	11
B.3	INTERMEDIARIO INCARICATO DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI.....	14
C	CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE.....	14
1.	<i>Categoria e quantità delle azioni oggetto dell'Offer ta.....</i>	14
2.	<i>Percentuali sul capitale sociale.....</i>	15
3.	<i>Obbligazioni convertibili.....</i>	16
4.	<i>Strumenti finanziari diversi.....</i>	16
5.	<i>Autorizzazioni.....</i>	16
6.	<i>Modalità e termini di adesione.....</i>	16
7.	<i>Comunicazioni relative all'andamento dell'offerta.....</i>	16
8.	<i>Mercati sui quali è promossa l'Offerta.....</i>	17
D	NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA, E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE.	17
E	CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE	18
1.	<i>INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE</i>	18
2.	<i>CONFRONTO DEL CORRISPETTIVO CON INDICATORI FINANZIARI AZIENDALI.....</i>	19
2.1.	<i>Corrispettivo in rapporto ad altri indicatori finanziari.</i>	19
2.3	<i>Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate nei dodici mesi precedenti l'inizio dell'operazione.....</i>	20
2.4	<i>Valori attribuiti agli strumenti finanziari dell'Emittente in occasione di operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso.....</i>	20
2.5	<i>Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi 2 anni da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e di vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.....</i>	21
F	DATE, MODALITÀ DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO.....	22
1.	<i>DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO</i>	22
2.	<i>GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO.....</i>	22
G	MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE.....	22
1.	<i>PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OPERAZIONE.....</i>	22

2.	<i>MOTIVAZIONI E MODALITÀ DI FINANZIAMENTO DELL'OPERAZIONE</i>	24
	Motivazioni.....	24
	Modalità di finanziamento dell'operazione	24
3.	<i>PROGRAMMI RELATIVI A RISANAMENTO NAPOLI</i>	24
4.	<i>VOLONTÀ DI RICOSTITUIRE IL FLOTTANTE</i>	28
H	EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE E LA SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E GLI AZIONISTI O GLI AMMINISTRATORI DELLA MEDESIMA	29
I	COMPENSI ALL'INTERMEDIARIO	29
L	IPOTESI DI RIPARTO	30
M	INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO D'OFFERTA	30
N	APPENDICI	30
O	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI	30
	DICHIARAZIONE DI RES PONSABILITÀ	31

A AVVERTENZE

1. La presente Offerta pubblica di acquisto (nel seguito anche l'“**Offerta**”) è promossa dalla Nuova Immobiliare S.p.A. (di seguito anche “**Offerente**”) e ha per oggetto l'intero capitale sociale della Risanamento Napoli S.p.A. (di seguito anche “**Emittente**” o “**Risanamento Napoli**”) rappresentato dalla totalità delle azioni ordinarie ed azioni di risparmio non convertibili dell'Emittente in circolazione, dedotte le n. 51.551.050 azioni ordinarie e le n. 85.000 azioni di risparmio già possedute dall'Offerente o da altre società soggette a comune controllo (cfr. più diffusamente il successivo punto D), (di seguito le azioni ordinarie e le azioni di risparmio non convertibili oggetto dell'Offerta, collettivamente, sono definite anche come le “**Azioni**”).
2. Parte delle azioni ordinarie dell'Emittente detenute dall'Offerente e da altre società soggette a comune controllo sono costituite in pegno a favore di banche. In particolare, su un totale di 51.551.050 azioni ordinarie (pari al 76,7% del capitale ordinario), n. 28.131.050 azioni (pari al 41,9% del capitale ordinario) sono costituite in pegno con diritto di voto in capo alle società debentrici e n. 23.250.000 azioni (pari al 34,6% del capitale ordinario) sono costituite in pegno con diritto di voto in capo alle banche creditrici. Pertanto, l'Offerente e le altre società soggette a comune controllo dispongono del diritto di voto relativo a n. 28.301.050 azioni ordinarie, pari al 42,1% del capitale ordinario e al 40,1% del capitale sociale (cfr. il successivo paragrafo D).
3. L'Offerta pubblica di acquisto sulle azioni ordinarie dell'Emittente è promossa dall'Offerente su base obbligatoria, ai sensi degli artt. 106 e 109 del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (di seguito il “**Testo Unico**”), nonché delle altre applicabili disposizioni dello stesso, e del Regolamento recante norme di attuazione del Testo Unico, adottato con delibera Consob n.11971 del 14 maggio 1999, come modificata con Delibera Consob n. 12475 del 6 aprile 2000 (di seguito il “**Regolamento**”). L'Offerta pubblica di acquisto sulle azioni di risparmio non convertibili dell'Emittente è, invece, promossa dall'Offerente su base volontaria ai sensi dell'art. 102 e segg. del Testo Unico. La decisione di Nuova Immobiliare S.p.A. di promuovere un'offerta pubblica d'acquisto anche sulle azioni di risparmio non convertibili riflette il desiderio di estendere agli azionisti di risparmio un trattamento identico a quello assicurato ai detentori di azioni ordinarie. Per una più dettagliata descrizione dei presupposti dell'Offerta, cfr. il successivo punto G.
4. L'Offerta pubblica d'acquisto, considerato anche che l'offerta sulle azioni ordinarie viene promossa su base obbligatoria, rimane ferma qualunque sia il numero delle adesioni ottenute. Pertanto l'Offerente si impegna irrevocabilmente e incondizionatamente ad acquistare le Azioni per le quali è stata effettuata l'adesione qualunque sia il loro ammontare.
5. L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire a offerte concorrenti e ad eventuali rilanci ai sensi dell'art. 44 del Regolamento; successivamente all'adesione, pertanto, non è possibile cedere, in tutto o in parte, le Azioni oggetto dell'adesione per tutto il periodo in cui le stesse resteranno vincolate al servizio dell'Offerta.
6. L'Offerente dichiara sin da ora che non promuoverà un'offerta residuale sulle azioni ordinarie dell'Emittente ai sensi dell'art. 108 del Testo Unico: pertanto, nel caso in cui, a seguito della presente Offerta, Nuova Immobiliare S.p.A. singolarmente ovvero congiuntamente agli altri soggetti agenti di concerto ai sensi dell'art. 109 del Testo Unico venga a detenere una partecipazione superiore al 90% del capitale ordinario dell'Emittente, l'Offerente e/o gli altri soggetti agenti di concerto ai sensi dell'art. 109 del Testo Unico, provvederanno a ripristinare entro quattro mesi un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle

negoziazioni mediante vendita sul mercato (anche in più tempi) di un quantitativo di titoli sufficiente a raggiungere lo scopo. Il tutto come meglio previsto al successivo punto G.4.

Nel caso in cui, a seguito della presente Offerta, Nuova Immobiliare S.p.A. singolarmente ovvero congiuntamente agli altri soggetti agenti di concerto ai sensi dell'art. 109 del Testo Unico venga a detenere più del 98% delle azioni con diritto di voto dell'Emittente, l'Offerente non intende avvalersi del diritto di acquistare le residue azioni ordinarie entro quattro mesi dalla conclusione dell'Offerta, sancito dall'art. 111 del Testo Unico.

7. Per quanto attiene alle azioni di risparmio e nel caso in cui, a seguito della presente Offerta il numero delle azioni in circolazione non consenta di mantenere un mercato normale e regolare per tali strumenti finanziari, non avendo l'Offerente l'intenzione di ripristinare il flottante, la Borsa Italiana potrebbe adottare il provvedimento di esclusione dalle negoziazioni delle azioni di risparmio dell'Emittente. A questo proposito, l'art. 5, ultimo comma, dello statuto dell'Emittente prevede che “qualora le azioni di risparmio venissero escluse dalle negoziazioni, l'azionista di risparmio potrà chiedere la conversione in azioni ordinarie o privilegiate, secondo quanto delibererà l'assemblea straordinaria all'uopo convocata entro quattro mesi dall'esclusione delle negoziazioni”. Il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente, peraltro, con delibera del 14 febbraio 2001, ha manifestato l'intendimento di proporre ai competenti organi dell'Emittente la conversione alla pari in azioni ordinarie delle azioni di risparmio della Risanamento Napoli, con termini e modalità da determinarsi successivamente all'esito dell'Offerta.
8. In appendice al presente Documento d'Offerta è riportato il comunicato redatto dall'Emittente ai sensi dell'art.103, terzo comma, del Testo Unico, contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e una valutazione dell'offerta medesima da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

B SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 Soggetto Offerente

1. Denominazione, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Offerente è "Nuova Immobiliare S.p.A."

Nuova Immobiliare S.p.A. è una società per azioni di diritto italiano (Cod. Fisc. n. 08993000150) con sede sociale in Milano, Piazza Diaz n. 5, ed è iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 275697.

2. Costituzione e durata

La Società è stata costituita il 23 ottobre 1987 (atto Notaio Piergaetano Marchetti, rep. 13026/2839), in forma di Società a responsabilità limitata, con la denominazione di "Saffa Immobiliare".

In data 9 ottobre 1992 è stata trasformata da Società a responsabilità limitata in Società per Azioni, con atto Notaio Piergaetano Marchetti, rep. 39290/4939.

In data 22 settembre 2000 ha modificato la denominazione sociale da "Saffa Immobiliare S.p.A." in "Nuova Immobiliare S.p.A.", con atto Notaio Stefano Zanardi, rep. 41617/2975.

La durata della Società è fissata, a termini di statuto, al 31 dicembre 2100 e può essere prorogata a termini di legge.

3. Oggetto Sociale

Ai sensi dell'art. 2 dello Statuto sociale:

"La Società ha per oggetto:

- la compravendita, la permuta, il possesso, il collocamento di azioni, obbligazioni convertibili e non, titoli e valori mobiliari pubblici e privati, italiani ed esteri in genere;*
- l'acquisto, la vendita, la costruzione, la gestione e lo sfruttamento per conto proprio, la locazione finanziaria (leasing) in ogni forma consentita di immobili di qualsiasi tipo.*

La Società può compiere tutti gli atti e le operazioni ed istituire tutti i rapporti ritenuti necessari o utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, prestando altresì fidejussioni, avalli e garanzie in genere, nell'interesse di terzi.

È tassativamente esclusa la raccolta del risparmio per la erogazione del credito, l'attività professionale riservata e la sollecitazione del pubblico risparmio a' sensi art. 18 L. 216/1974 e successive modifiche."

4. Legislazione di riferimento e foro competente

Nuova Immobiliare S.p.A. opera in conformità alla legge italiana. In assenza di specifiche disposizioni dello Statuto della Nuova Immobiliare S.p.A., il Foro competente per le controversie relative a rapporti sociali è regolato dalle vigenti disposizioni di legge.

5. *Capitale Sociale*

Alla data in cui viene pubblicato il presente Documento d'Offerta, il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è pari a Lit. 52.740.000.000 (corrispondenti a Euro 27.237.936,858) diviso in n. 52.740.000 azioni ordinarie di nominali Lit. 1.000 ciascuna (corrispondenti a Euro 0,52).

Le azioni ordinarie Nuova Immobiliare S.p.A. non sono quotate presso alcun mercato regolamentato, italiano od estero.

6. *Principali azionisti*

Il capitale sociale dell'Offerente è interamente posseduto dalla Parva – Attività Mobiliari ed Immobiliari S.p.A. (di seguito anche "Parva S.p.A."), la quale fa direttamente capo, con una quota pari al 95% del capitale sociale, al sig. Luigi Zunino.

La totalità delle azioni rappresentanti il capitale sociale dell'Offerente sono costituite in pegno a favore di Banca Intesa, a garanzia di una apertura di credito di Lire 91 miliardi. Si tratta di un credito di firma per garantire la dilazione del debito nell'ambito del rilievo, dalla Montedison, dell'intero capitale della società Sviluppo Linate S.p.A., intestataria di vaste aree di terreno edificabile nel comune di Milano.

Il diritto di voto nelle assemblee ordinarie dell'Offerente verrà esercitato dalla Parva S.p.A., fatta eccezione per alcune materie, afferenti rischi creditizi e partecipazioni, in relazione alle quali il diritto di voto spetterà comunque a Banca Intesa; il diritto di voto nelle assemblee straordinarie spetta a Banca Intesa.

7. *Organi Sociali*

Il Consiglio di Amministrazione di Nuova Immobiliare attualmente in carica decadrà con l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2000, e, alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, risulta così composto:

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita	Domicilio
Presidente	Oliviero Bonato	Limbiate (MI) – 2/9/1953	Piazza Diaz 5 – Milano
Amm. Delegato	Luigi Zunino	Nizza Monferrato (AL) – 24/4/1959	Piazza Diaz 5 – Milano
Consigliere	Manuel Carlo Bonzano	Alessandria (AL) – 23/11/1969	Piazza Diaz 5 – Milano

Nuova Immobiliare non ha un Comitato Esecutivo.

Il Collegio Sindacale di Nuova Immobiliare, in carica fino al giorno dell'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2000, alla data di pubblicazione del presente Documento d'Offerta, risulta così composto:

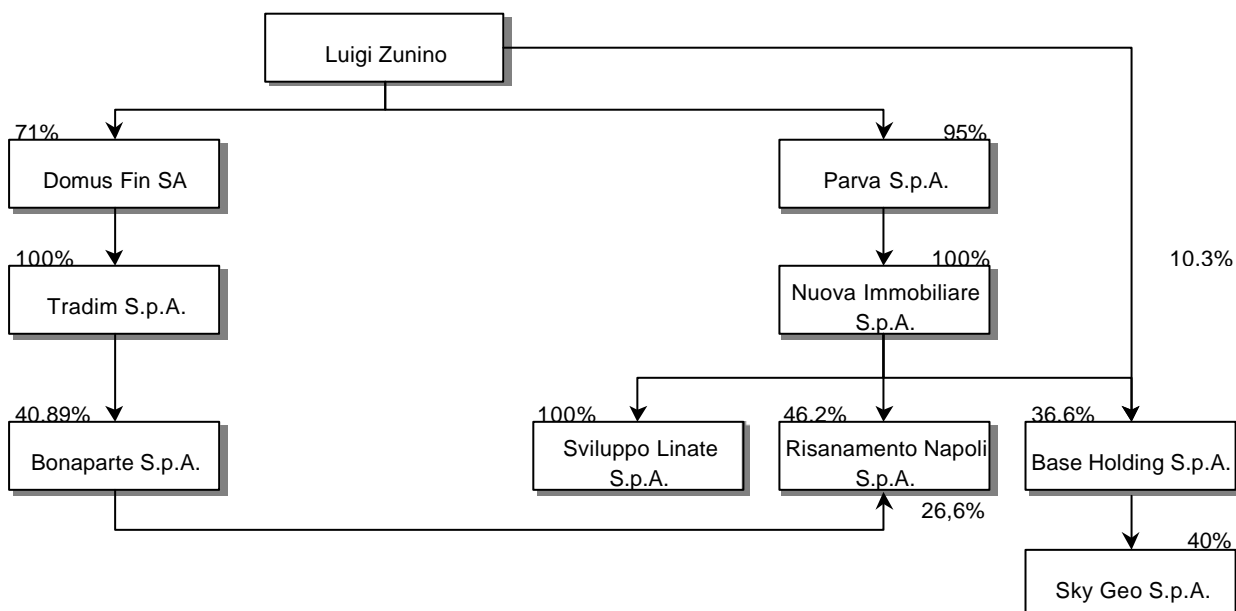
Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita	Domicilio
Presidente	Gabriele Tosi	Busto Arsizio (VA) – 26/8/1959	Piazza Diaz 5 – Milano
Sindaco effettivo	Maurizio Storelli	Milano (MI) – 13/6/1959	Piazza Diaz 5 – Milano
Sindaco effettivo	Giampiero Tamborini	Somma Lombardo (VA) – 22/11/1932	Piazza Diaz 5 – Milano
Sindaco supplente	Paolo Michele Perego	Milano (MI) – 8/3/1966	Piazza Diaz 5 – Milano
Sindaco supplente	Antonio Massimo Musetti	Carrara (MS) – 5/3/1962	Piazza Diaz 5 – Milano

8. Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente

Le principali società tramite le quali il sig. Luigi Zunino esercita la sua attività imprenditoriale, sono le seguenti:

- la Domus Fin SA, con una quota pari al 71% del capitale sociale;
- la Tradim S.p.A., con una quota pari al 100% del capitale sociale, detenuta per il tramite della Domus Fin SA;
- la Bonaparte S.p.A., quotata all'MTA, con una quota pari al 40,89% del capitale sociale detenuta per il tramite della Tradim S.p.A.;
- la Parva S.p.A., con una quota pari al 95% del capitale sociale;
- La Nuova Immobiliare S.p.A., con una quota pari al 100% del capitale sociale, detenuta per il tramite della Parva S.p.A.;
- La Sviluppo Linate S.p.A. con una quota pari al 100% del capitale sociale detenuta per il tramite della Nuova Immobiliare S.p.A.;
- la Base Holding S.p.A., di cui, direttamente o per il tramite della Nuova Immobiliare S.p.A. detiene n. 4.073.680 azioni ordinarie (pari al 63,4% del capitale ordinario) e n. 1.792.562 azioni privilegiate (pari al 29,5% del capitale privilegiato), pari complessivamente al 46,9 % del capitale sociale;
- la SkyGeo S.p.A., con una quota pari al 40% detenuta per il tramite della Base Holding S.p.A.

Di seguito si riporta una schematica rappresentazione grafica delle suddette partecipazioni.



9. Attività

In merito alle attività descritte nel seguente punto e nel corso del Documento d'Offerta, di seguito si riporta un Glossario della terminologia usata.

<i>Application Service Provider</i>	<i>Società che offre accesso – tramite Internet – a programmi applicativi che in alternativa dovrebbero essere installati sui singoli computer</i>
<i>Business to business</i>	<i>Terminologia generalmente applicata alle transazioni di commercio elettronico svolte tra aziende</i>
<i>Carrier Hotel</i>	<i>Una struttura, sita nelle immediate vicinanze dei nodi delle reti primarie di telecomunicazioni, che mette a disposizione degli operatori del settore spazi ove installare i propri sistemi e reti, beneficiando delle infrastrutture di interconnessione e di dotazioni impiantistiche di elevato livello tecnico, specificamente sviluppate.</i>
<i>E-commerce</i>	<i>È il commercio elettronico. Grazie a questi sistemi è possibile acquistare prodotti e servizi direttamente su Internet. I pagamenti vengono effettuati normalmente con sistemi altamente specializzati, protetti e sicuri, talvolta in connessione diretta con le banche</i>
<i>Internet</i>	<i>La “rete delle reti” globale</i>
<i>Internet Service Provider</i>	<i>Fornitore di servizi di accesso alla rete e di servizi a valore aggiunto inerenti alla connettività</i>
<i>Server</i>	<i>Un computer che offre uno o più servizi ad altri computer e/o dispositivi informatici detti “client”.</i>

Le società facenti capo al Sig. Luigi Zunino sono attive principalmente nel settore immobiliare, con specifica competenza nell'attività di realizzazione, sviluppo e valorizzazione di progetti ed iniziative nel settore commerciale, in particolare per la Grande Distribuzione ed i Centri Commerciali.

Nel corso del 2000 sono state, inoltre, avviate diversificazioni rispettivamente nei settori delle strutture immobiliari dedicate a Telecomunicazioni e Information Technology, ed *Internet* con la acquisizione della maggioranza relativa della SkyGeo S.p.A., la quale si configura come una società di servizi nel segmento *business to business*, con focalizzazione nell'area *e-commerce*, e modalità operativa secondo il modello *ASP (Application Service Provider)*, offrendo, quindi, alla clientela la possibilità di accedere, tramite Internet, ad applicativi risiedenti su *server* del provider.

10. Situazione patrimoniale e conto economico riclassificati

Nelle tabelle di seguito riportate, vengono esposti i dati relativi agli esercizi 1998 e 1999, riclassificati sulla base delle relative relazioni al bilancio.

Stato Patrimoniale (in milioni di lire)

	31.12.98	31.12.99
Immobilizzazioni	6.653	27
Rimanenze	60.592	23.500
Crediti	4.939	63.803
Altre attività	4.283	10.528
Disponibilità liquide	448	15.996
Ratei e risconti attivi	67	-
Totale attività	76.982	113.855
Patrimonio Netto	53.177	63.198
Fondo TFR	90	-
Altri fondi	-	-
Debiti	22.762	50.657
Ratei e risconti passivi	954	-
Totale passività	76.982	113.855

Conto Economico (in milioni di lire)

	31.12.98	31.12.99
Valore della produzione	3.530	81.039
Costi di produzione	(3.738)	(71.685)
Margine operativo lordo	(208)	9.354
Ammortamenti e svalutazioni	(305)	(237)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(1.510)	(816)
Rettifiche	716	0
Poste straordinarie	1.314	1.719
Risultato ante imposte	7	10.021
Imposte	0	0
Utile/(Perdita) d'esercizio	7	10.021

11. Andamento recente

Nel corso dell'esercizio 1999 la Nuova Immobiliare, già appartenente al Gruppo Reno de' Medici, società quotata al Mercato Telematico Azionario, è stata rilevata, per il tramite della Parva S.p.A., dal sig. Luigi Zunino e indirizzata ad attività di compravendita di aree, a destinazione prevalentemente commerciale, al fine di una loro valorizzazione.

Nel corso dell'esercizio 2000, la Nuova Immobiliare, come accennato, ha acquistato la società immobiliare Sviluppo Linate S.p.A., proprietaria di un'area, sita nel comune di Milano, di circa 720.000 mq, sui quali, in base al piano particolareggiato esistente, è possibile edificare circa 250.000 mq.

Il volume delle transazioni effettuate nel corso del 2000 è stato pari a circa Lire 200 miliardi, ed ha generato un valore della produzione per circa Lire 145 miliardi.

B.2 Società Emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

1. Denominazione, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Emittente è "Risanamento Napoli S.p.A.", o, in forma abbreviata "Risanamento S.p.A.", società per azioni costituita in Italia.

Risanamento Napoli S.p.A. ha sede legale in Milano, Piazza Diaz n. 5, ed è iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n.1587695

2. Capitale Sociale

Il capitale sociale è di lire 141.152.784.000, suddiviso in numero 67.171.972 azioni ordinarie e numero 3.404.420 azioni di risparmio non convertibili, del valore nominale di lire 2.000 ciascuna.

Le azioni ordinarie e le azioni di risparmio non convertibili sono quotate al Mercato Telematico Azionario, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

3. Andamento recente e prospettive

La Risanamento Napoli S.p.A. è la società risultante dalla fusione per incorporazione della Società pel Risanamento di Napoli S.p.A. in Domus Italica S.p.A., la quale, in data 10 novembre 2000, contestualmente all'efficacia della fusione, ha modificato la propria denominazione in Risanamento Napoli S.p.A. ed è stata ammessa alla quotazione presso l'MTA.

Si evidenzia che la Risanamento Napoli S.p.A. (già Domus Italica S.p.A.) è stata costituita in data 23 settembre 1998, e l'atto costitutivo prevedeva la chiusura del primo esercizio al 31 dicembre 1999, data in cui non era ancora intervenuta l'efficacia della menzionata fusione per incorporazione.

I dati finanziari e le informazioni contenute nel presente documento d'offerta derivano, pertanto, dalla ricostruzione della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della incorporante Domus Italica S.p.A., al fine di riflettere quelli che avrebbero potuto essere i risultati delle società qualora la fusione fosse stata effettuata a far data dal 1° gennaio 1998, e nell'elaborarli ci si è avvalsi dei dati contabili proforma post-fusione al 31 dicembre 1998, al 31 dicembre 1999 ed al 30 giugno 2000, già riportati nel prospetto informativo di ammissione a quotazione della Risanamento Napoli S.p.A. e certificati dalla società di revisione Reconta Ernst&Young.

I suddetti stato patrimoniale e conto economico consolidati proforma sono stati predisposti utilizzando i bilanci consolidati della Società pel Risanamento di Napoli S.p.A. dei vari esercizi mentre per la Domus Italica S.p.A. è stato utilizzato il bilancio civilistico al 31 dicembre 1999 (tale bilancio è stato utilizzato anche per l'esercizio 1998) e la situazione patrimoniale ed economica al 30 giugno 2000.

I suddetti stato patrimoniale e conto economico consolidati proforma sono stati inoltre rettificati e riclassificati secondo i criteri dell'analisi finanziaria, al fine di rappresentare la struttura patrimoniale ed economica in maniera coerente con quella post fusione, come se la stessa fosse già avvenuta al 1° gennaio di ciascun esercizio considerato.

Il conto economico pro forma non è influenzato dalle imposte sostitutive connesse strettamente all'operazione di fusione. Tali imposte, che avranno manifestazione economica nel momento in cui sarà rilevata la plusvalenza derivante dalla vendita degli immobili rivalutati, sono state evidenziate tra i risconti attivi.

Stato Patrimoniale proforma post fusione (in milioni di lire)

	31.12.98	31.12.99	30.06.00
Immobilizzazioni	502.894	503.799	504.779
Rimanenze	83.459	87.236	91.281
Crediti	20.494	19.084	22.181
Disponibilità liquide	2.006	918	759
Ratei e risconti attivi	14.814	15.092	17.731
Totale attività	623.667	626.129	636.731
Patrimonio Netto	127.613	133.603	134.189
Fondo TFR	6.575	5.888	5.777
Altri fondi	22.499	16.656	18.381
Debiti	466.663	469.825	478.170
Ratei e risconti passivi	317	157	214
Totale passività	623.667	626.129	636.731

Conto Economico proforma post fusione (in milioni di lire)

	31.12.98	31.12.99	30.06.00
Valore della produzione	49.902	61.902	29.579
Costi di produzione	(29.935)	(36.994)	(17.261)
Margine operativo lordo	19.967	24.908	12.318
Ammortamenti e svalutazioni	(8.658)	(8.736)	(9.117)
Proventi/(Oneri) finanziari netti	(18.236)	(15.622)	(7.197)
Rettifiche	(10)	(291)	(200)
Poste straordinarie	2.062	1.785	1.506
Risultato ante imposte	(4.875)	2.044	(2.690)
Imposte	(1.212)	(1.540)	(505)
Utile/(Perdita) d'esercizio	(6.087)	504	(3.195)

Struttura finanziaria proforma post fusione (in milioni di lire)

	31.12.98	31.12.99	30.06.00
<i>ex Società pel Risanamento di Napoli S.p.A.</i>			
Cassa, banche e titoli	2.005	918	756
Debiti verso banche	(80.140)	(83.251)	(78.610)
<i>Indebitamento finanziario netto</i>	<i>(78.135)</i>	<i>(82.333)</i>	<i>(77.854)</i>
<i>ex Domus Italica S.p.A.</i>			
Cassa, banche e titoli	1	1	3
Debiti verso banche	(366.322)	(366.322)	(373.742)
Debiti verso finanziatori	(210)	(210)	-
<i>Indebitamento finanziario netto</i>	<i>(366.531)</i>	<i>(366.531)</i>	<i>(373.739)</i>
Indebitamento finanziario netto complessivo	(444.666)	(448.864)	(451.593)

Si segnala che in esecuzione degli accordi intervenuti tra la Orione Immobiliare Prima S.p.A. (società partecipata da Milano Centrale S.p.A., Gruppo Partecipazioni Industriali S.p.A., Financière Gazzoni Frascara e Banca Commerciale Italiana S.p.A.) e la Domus Italica S.p.A., riguardanti il trasferimento alla Orione stessa o a società da essa designata/e di un complesso di immobili e di un ramo d'azienda, in data 13 dicembre 2000 sono stati perfezionati atti a rogito Notaio Piergaetano Marchetti che hanno disciplinato la cessione, da parte dell'Emittente:

- di un complesso di immobili alla società Centrale Immobiliare S.p.A., società interamente controllata da Orione Immobiliare Prima S.p.A.;
- di un ramo d'azienda di gestione immobiliare avente per oggetto le attività di amministrazione e conduzione di immobili, costituito dai rapporti di lavoro con il personale (incluso il trattamento di fine rapporto), beni mobili, beni immateriali ed altre attività e passività alla società Milano Centrale Cagisa S.p.A., società del gruppo Milano Centrale;
- dei crediti commerciali ricompresi nel citato ramo d'azienda alla società Milano Centrale Altofim S.p.A., società del gruppo Milano Centrale specializzata nell'acquisto e gestione di crediti commerciali.

A seguito delle sopra descritte operazioni, l'indebitamento finanziario dell'Emittente si è conseguentemente ridotto per un importo pari a circa Lire 286.811 milioni.

Il 21 dicembre 2000 il Consiglio di Amministrazione della Risanamento Napoli S.p.A. ha deliberato di procedere alla dismissione – a società controllata dall'ing. Alfio Marchini – del comparto di attività servizi identificato in un ramo d'azienda definito "Risanamento Napoli Servizi", composto dall'attività di gestione immobiliare per conto di terzi – oggi concernente parte del patrimonio immobiliare di proprietà della Banca d'Italia – unitamente al relativo personale. Tale ramo d'azienda è costituito all'attivo, oltre che dai contratti di gestione di beni di terzi, da attività correnti, nonché dall'immobile sito in Napoli adibito a sede amministrativa della detta attività di gestione, ed al passivo da passività correnti e da debiti finanziari per circa Lire 20.000 milioni. Il prezzo della cessione del detto ramo d'azienda, al netto delle passività di pertinenza, dovrebbe ammontare a circa Lire 600 milioni.

L'indebitamento finanziario della Risanamento, a seguito di tale operazione, si dovrebbe ridurre di circa Lire 20.600 milioni.

Il Consiglio ha quindi conferito mandato al Presidente di determinare termini e modalità del trasferimento che avverrà presumibilmente nei primi mesi del 2001, previa conferma della congruità dei valori da parte di un perito indipendente.

Nel corso dell'esercizio 2001 troverà realizzazione l'operazione "Arenaccia", che prevede che il complesso cosiddetto "Arenaccia" confluisca in una società posseduta da Risanamento Napoli per il 51%, mentre per il restante 49% sarà posseduta da Orione Immobiliare Prima S.p.A.

Risanamento Napoli non controllerà la sopracitata società, in quanto gli accordi sottoscritti con Orione Immobiliare Prima S.p.A. prevedono maggioranze qualificate per le deliberazioni sia nel consiglio di amministrazione che nell'assemblea dei soci.

L'operazione comporterà per la Risanamento una diminuzione dell'indebitamento finanziario pari a Lit. 75 miliardi circa.

Verranno altresì attuate dismissioni di complessi immobiliari ad uso uffici – come di seguito descritte al successivo punto G.3 – le quali andranno a ridurre ulteriormente l'esposizione bancaria residua.

Per quanto attiene ai risultati previsti per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2000, la Risanamento Napoli dovrebbe chiudere l'esercizio con un ROE del 9% circa.

Nel corso del 2001, sulla sola base delle attività in corso, orientate principalmente alla gestione degli immobili di proprietà, la gestione aziendale, secondo le previsioni del *management*, si manterrebbe in equilibrio economico.

B.3 Intermediario incaricato della raccolta delle Adesioni

Intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta attraverso il sistema telematico della Borsa Italiana S.p.A. (vedi il successivo punto C.6) è Banca Akros S.p.A. (di seguito anche "Intermediario Incaricato"), società del Gruppo Banca Popolare di Milano, con sede in Milano, Viale Eginardo 29.

Presso l'Intermediario Incaricato è disponibile il Documento d'Offerta e, per la consultazione, i documenti di cui al successivo punto O.

C CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE

1. Categoria e quantità delle azioni oggetto dell'Offerta

L'Offerta è relativa alla totalità delle azioni ordinarie e di risparmio non convertibili di Risanamento Napoli, rappresentanti l'intero capitale sociale dell'Emittente, munite di cedola rappresentativa del dividendo relativo all'esercizio 2000, dedotte le azioni ordinarie e di risparmio possedute dall'Offerente e da altre società soggette a comune controllo (cfr. più diffusamente il successivo punto D).

L'Offerta pertanto ha per oggetto:

- numero 15.620.922 azioni ordinarie Risanamento Napoli da nominali Lit. 2.000 l'una, pari al 23,3% del capitale ordinario ed al 22,1% del capitale sociale;
- numero 3.319.420 azioni di risparmio non convertibili Risanamento Napoli da nominali Lit. 2.000 l'una, pari al 97,5% del capitale di risparmio ed al 4,7% del capitale sociale.

Le Azioni cedute per il tramite dell'Offerta dovranno essere libere da ogni peso, vincolo ed onere ed essere liberamente trasferibili all'Offerente.

Il controvalore massimo dell'Offerta è corrispondente a Euro 31.819.774,560 pari a Lit. 61.611.674.887, così suddiviso tra azioni ordinarie ed azioni di risparmio non convertibili:

	Azioni Ordinarie	Azioni di Risparmio
Euro	26.243.148,960	5.576.625,600
Lire	50.813.822.037	10.797.852.851

Quanto alle azioni di risparmio può precisarsi che è stata convocata l'assemblea speciale degli azionisti di tale categoria per il giorno 28 febbraio 2001 in prima convocazione ed, occorrendo, per i giorni 1° marzo 2001 e 2 marzo 2001 in seconda ed in terza convocazione, con all'ordine del giorno i seguenti temi:

- Dimissioni del rappresentante comune degli azionisti di risparmio nominato in data 13 gennaio 2000 dall'assemblea speciale degli azionisti di risparmio della incorporata Società per Risanamento di Napoli S.p.A. Approvazione del suo rendiconto.
- Nomina del rappresentante comune degli azionisti di risparmio, previa determinazione della durata nella carica.
- Determinazione della misura del compenso annuale del nominando rappresentante comune degli azionisti di risparmio.
- Costituzione del fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi.
- Esame dei seguenti ulteriori argomenti, in conformità di richiesta formulata in data 5 dicembre 2000 da alcuni azionisti di risparmio:
 - Richiesta di modifica statutaria finalizzata all'inserimento di idonea norma per il caso di esclusione dei titoli dalla negoziazione in mercati regolamentati.
 - Valutazione della legittimità e congruità dell'OPA effettuata da Domus Italica S.p.A. per l'acquisto delle azioni della Società per Risanamento di Napoli S.p.A. e delle operazioni di vendita di parte del patrimonio sociale. Valutazione delle informazioni contenute nel prospetto informativo. Eventuale azione di responsabilità nei confronti degli amministratori.

2. Percentuali sul capitale sociale

Complessivamente, le Azioni oggetto dell'Offerta rappresentano il 26,8% del capitale sociale dell'Emittente.

Le azioni ordinarie oggetto dell'Offerta rappresentano il 23,3% del capitale ordinario ed il 22,1% dell'intero capitale sociale.

Le azioni di risparmio non convertibili oggetto dell'Offerta rappresentano il 97,5% del capitale costituito da azioni di risparmio non convertibili e il 4,7 % dell'intero capitale sociale.

3. *Obbligazioni convertibili*

L'Offerta non ha ad oggetto alcun genere di obbligazioni convertibili non essendo emessi tali strumenti finanziari.

4. *Strumenti finanziari diversi*

L'Offerta non ha ad oggetto alcun genere di strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie e di risparmio non convertibili, non essendo emessi altri strumenti finanziari.

5. *Autorizzazioni*

La presente Offerta non è soggetta ad autorizzazioni da parte di alcuna Autorità.

6. *Modalità e termini di adesione*

La raccolta delle Adesioni alla presente Offerta avviene sul Mercato Telematico Azionario, ai sensi dell'art. 4.1.16 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti dalla Borsa Italiana S.p.A. Non è pertanto richiesta la sottoscrizione di un'apposita scheda di adesione.

Coloro che intendano aderire all'Offerta devono essere titolari di azioni Risanamento Napoli dematerializzate, regolarmente iscritte in conto titoli presso un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso la Monte Titoli S.p.A. e devono rivolgersi ai rispettivi intermediari per il conferimento dell'ordine di vendita al prezzo indicato nel presente Documento d'Offerta.

I titolari di azioni non dematerializzate che intendano aderire all'Offerta dovranno preventivamente consegnare i relativi certificati ad un intermediario aderente al sistema di gestione accentrata presso la Monte Titoli per la contestuale dematerializzazione con accredito in conto titoli intestato al titolare.

Qualora l'adesione avvenga mediante conferimento di ordini di adesione a soggetti non ammessi alle negoziazioni presso la Borsa Italiana S.p.A., questi dovranno trasmetterli ai soggetti all'uopo abilitati (in seguito gli "Operatori").

I soggetti che intendono aderire all'Offerta utilizzando titoli rinvenienti da acquisti effettuati in borsa entro il termine di durata dell'Offerta, devono rivolgersi per l'adesione allo stesso intermediario presso il quale hanno effettuato l'acquisto, dando disposizione al medesimo di apportare all'Offerta i corrispondenti titoli rinvenienti dalla liquidazione.

Coloro che fossero divenuti azionisti esercitando anticipatamente entro il termine di durata dell'offerta contratti a premio con scadenza differita, dovranno provvedere ad effettuare l'adesione presso l'aderente Monte Titoli che ha eseguito l'operazione.

7. *Comunicazioni relative all'andamento dell'offerta*

Per tutta la durata dell'Offerta Banca Akros S.p.A. quale incaricata del coordinamento della raccolta delle Adesioni, comunicherà – ai sensi dell'art. 41, primo comma, lett. c) del

Regolamento – giornalmente alla Borsa Italiana S.p.A. i dati relativi alle adesioni pervenute ed alle Azioni complessivamente vincolate all’Offerta.

La Borsa Italiana S.p.A. provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

Prima del pagamento del corrispettivo delle Azioni, i risultati definitivi dell’Offerta e le indicazioni necessarie sulla conclusione dell’Offerta saranno pubblicati a cura dell’Offerente mediante apposita comunicazione ai sensi dell’art. 41, terzo comma, del Regolamento.

8. Mercati sui quali è promossa l’Offerta

L’Offerta è promossa sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito dalla Borsa Italiana S.p.A., mercato unico di trattazione delle Azioni di Risanamento Napoli.

D NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL’EMITTENTE POSSEDUTI DALL’OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA, E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE.

Il sig. Luigi Zunino detiene indirettamente, per il tramite di società controllate, n. 51.551.050 azioni ordinarie dell’Emittente, pari al 76,7% del capitale ordinario ed al 73,0% del capitale sociale, di cui n. 51.381.050 azioni ordinarie, pari al 76,5% del capitale ordinario ed al 72,8% del capitale sociale, sono costituite in pegno come segue.

Più precisamente:

- a) quanto a n. 32.801.050 azioni ordinarie (pari al 48,8% del capitale ordinario ed al 46,5% del capitale sociale) sono detenute per il tramite della Nuova Immobiliare S.p.A., controllata attraverso la Parva S.p.A., di cui:
 - n. 170.000 azioni ordinarie (pari allo 0,3% del capitale ordinario ed allo 0,2% del capitale sociale) sono libere da ogni vincolo;
 - n. 7.010.150 azioni ordinarie (pari al 10,4% del capitale ordinario ed al 9,9% del capitale sociale) sono costituite in pegno a favore di Banca Popolare di Milano Scarl, con diritto di voto in capo all’Offerente, a garanzia di una linea di credito rilasciata per l’esatto adempimento degli obblighi di cui alla presente Offerta;
 - n. 16.080.900 azioni ordinarie (pari al 23,9% del capitale ordinario ed al 22,8% del capitale sociale) sono costituite in pegno a favore della Banca Popolare di Intra, con diritto di voto in capo all’Offerente, a garanzia di una linea di credito di Lire 52 miliardi concessa per l’acquisizione delle azioni Risanamento Napoli da parte della stessa Offerente;
 - n. 2.540.000 azioni ordinarie (pari al 3,8% del capitale ordinario ed al 3,6% del capitale sociale) sono costituite in pegno a favore della Banca Ponti, con diritto di voto in capo all’Offerente, a garanzia di una linea di credito di Lire 6 miliardi concessa per l’acquisizione delle azioni Risanamento Napoli da parte della stessa Offerente;
 - n. 2.000.000 azioni ordinarie (pari al 3,0% del capitale ordinario ed al 2,8% del capitale sociale) sono costituite in pegno a favore di Banca Intesa, quanto al solo diritto di usufrutto, con diritto di voto a favore del creditore pignoratizio, quale collaterale al finanziamento concesso nel 1999 dalla stessa Banca Intesa a Domus

- Italica S.p.A. per finanziare l'acquisizione del controllo della Società per Risanamento di Napoli S.p.A.;
- n. 2.500.000 azioni ordinarie (pari al 3,7% del capitale ordinario ed al 3,5% del capitale sociale) sono costituite in pegno a favore della Banca Commerciale di Lugano, con diritto di voto in capo all'Offerente, a garanzia di una linea di credito di Lire 16 miliardi concessa per l'acquisizione delle azioni Risanamento Napoli da parte della stessa Offerente;
 - n. 2.500.000 azioni ordinarie (pari al 3,7% del capitale ordinario ed al 3,5% del capitale sociale) sono costituite in pegno:
 - quanto alla nuda proprietà a favore della Banca Commerciale di Lugano;
 - quanto all'usufrutto a favore di Banca Intesa, con diritto di voto a favore del creditore pignoratizio, quale collaterale al finanziamento concesso nel 1999 dalla stessa Banca Intesa a Domus Italica S.p.A. per finanziare l'acquisizione del controllo della Società per Risanamento di Napoli S.p.A.
- b) quanto a n. 18.750.000 azioni ordinarie (pari al 27,9% del capitale ordinario ed al 26,6% del capitale sociale) sono detenute per il tramite della Bonaparte S.p.A., controllata attraverso la Domus Fin SA e la Tradim S.p.A., e sono state costituite in pegno con diritto di voto a favore di Banca Intesa nell'ambito del contratto che ha disciplinato il finanziamento concesso nel 1999 dalla stessa Banca Intesa a Domus Italica S.p.A. per finanziare l'acquisizione del controllo della Società per Risanamento di Napoli S.p.A.

Il sig. Luigi Zunino detiene indirettamente, per il tramite della Nuova Immobiliare S.p.A., controllata attraverso la Parva S.p.A., n. 85.000 azioni di risparmio dell'Emittente, pari al 2,5% del capitale di risparmio ed allo 0,1% del capitale sociale, libere da ogni vincolo.

L'Offerente non ha stipulato contratti di riporto o usufrutto su azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente né ha contratto ulteriori impegni.

E CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

1. Indicazione del corrispettivo unitario e sua determinazione

I corrispettivi unitari, al netto di bolli, compensi, commissioni, provvigioni e spese, che rimangono a carico dell'Offerente, sono pari a:

- Euro 1,680 (corrispondenti a Lire 3.253) per ciascuna azione ordinaria munita di cedola rappresentativa del dividendo 2000;
- Euro 1,680 (corrispondenti a Lire 3.253) per ciascuna azione di risparmio non convertibile munita di cedola rappresentativa del dividendo 2000.

L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, in quanto dovuta, resterà a carico degli aderenti all'Offerta.

Azioni Ordinarie

Considerato che le azioni dell'Emittente sono quotate soltanto dal 10 novembre 2000, e pertanto da un periodo inferiore a dodici mesi, non può trovare applicazione, conformemente alla

interpretazione adottata dalla Consob in situazioni analoghe, il criterio del prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi dodici mesi, previsto dall'art. 106, secondo comma del Testo Unico; pertanto il prezzo offerto è pari a quello più alto pagato negli ultimi dodici mesi dall'Offerente, ovvero Euro 1,680 (pari a Lire 3.253) per ciascuna azione ordinaria.

Azioni di risparmio non convertibili.

Per le azioni di risparmio non convertibili l'Offerente, al fine di garantire agli azionisti di risparmio un trattamento identico a quello assicurato ai detentori di azioni ordinarie, ha fissato il prezzo d'acquisto in misura pari al corrispettivo di Euro 1,680 (pari a Lit. 3.253).

2. Confronto del corrispettivo con indicatori finanziari aziendali.

Come già premesso nelle Avvertenze, non risultando redatto il bilancio al 31 dicembre 1998 della Risanamento Napoli S.p.A. (già Domus Italica S.p.A.) e non essendo significativo il bilancio al 31 dicembre 1999, nell'elaborare i dati del presente punto ci si è avvalsi dei dati contabili proforma post-fusione al 31 dicembre 1998 ed al 31 dicembre 1999, riportati nel prospetto informativo di ammissione a quotazione della Risanamento Napoli S.p.A.

Più precisamente, gli indicatori proforma utilizzati sono quelli riportati al punto 4.3 del citato prospetto.

Non avendo la Risanamento Napoli S.p.A. (già Domus Italica S.p.A.) corrisposto alcun dividendo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 1999, non è stato possibile calcolare il corrispettivo d'offerta in rapporto ai dividendi per azione erogati; tale punto viene pertanto omesso.

2.1. Corrispettivo in rapporto ad altri indicatori finanziari.

Si riportano, di seguito, il risultato economico ordinario dopo la tassazione, il risultato netto, il risultato operativo, il cashflow ed il patrimonio netto complessivi relativamente agli ultimi due esercizi proforma.

<i>(in milioni di lire, eccetto i dati per azione)</i>	1999	1998
Risultato economico ordinario dopo la tassazione	(620)	(7.325)
<i>per azione ordinaria</i>	(9,2)	(108,5)
<i>per azione di risparmio</i>	-	-
Risultato economico netto	504	(6.026)
<i>per azione ordinaria</i>	7,1	(89,3)
<i>per azione di risparmio</i>	7,1	-
Risultato operativo	16.172	11.309
<i>per azione ordinaria</i>	227,8	159,3
<i>per azione di risparmio</i>	227,8	159,3
Cashflow (Risultato d'esercizio + ammortamenti)	8.464	1.823
<i>per azione ordinaria</i>	119,2	25,7
<i>per azione di risparmio</i>	119,2	25,7
Patrimonio Netto	133.603	127.185
<i>per azione ordinaria</i>	1.881,6	1.791,3
<i>per azione di risparmio</i>	1.881,6	1.791,3
N° azioni	70.576.392	70.576.392
<i>di cui ordinarie</i>	67.171.972	67.171.972
<i>di cui di risparmio</i>	3.404.420	3.404.420

Di seguito sono riportati i moltiplicatori di prezzo – Price/Ernings (P/E), Price/Cash Flow (P/CF), Price/Mezzi Propri (P/MP) – calcolati quale raffronto tra il corrispettivo di offerta e i dati per azione proforma post fusione relativi alla Risanamento Napoli, come sopra riportati, posti a confronto con i moltiplicatori massimi e minimi fatti registrare nel corso del 1998 e 1999 dalle società immobiliari maggiormente raffrontabili con la Risanamento tra quelle componenti il Milan Real Estate Index (*fonte: Bloomberg™*):

		P/E		P/CF		P/MP	
		1998	1999	1998	1999	1998	1999
Risanamento ordinarie		Na	na	126,46	27,26	1,81	1,73
Risanamento risparmio		Na	na	126,46	27,26	1,81	1,73
Aedes S.p.A.	Max	3,34	38,06	3,07	2,92	0,23	1,24
	Min	1,76	2,11	0,63	0,57	0,08	0,20
Acqua Pia Antica Marcia S.p.A.	Max	85,12	1.002,85	41,48	3,94	2,09	1,29
	Min	5,77	4,95	18,22	3,69	0,92	0,88
IPI S.p.A.	Max	38,97	na	70,61	13,42	1,71	1,30
	Min	18,35	na	10,47	9,48	0,81	0,92
Immobiliare Metanopoli S.p.A.	Max	41,93	32,90	27,19	12,68	1,79	1,77
	Min	17,90	17,39	8,32	6,98	0,76	0,98
Gabetti Holding S.p.A.	Max	27,99	44,25	5,48	4,71	2,37	1,87
	Min	26,79	19,22	1,96	4,40	0,85	1,07

Fonte: elaborazione su dati Bloomberg™

2.3 *Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate nei dodici mesi precedenti l'inizio dell'operazione*

Come precisato nel paragrafo E1 che precede, le azioni dell'Emittente sono quotate soltanto dal 10 novembre 2000, e pertanto da un periodo inferiore a dodici mesi.

Le medie ponderate mensili della quotazione ufficiale delle azioni Risanamento Napoli nel periodo di effettiva quotazione sono le seguenti (esprese in Euro):

Quotazione media mensile		
Mese Solare	Ordinarie	Risparmio
10- 30 novembre '00	1,868	1,642
dicembre '00	1,793	1,513
1-18 gennaio '01	1,776	1,667

2.4 *Valori attribuiti agli strumenti finanziari dell'Emittente in occasione di operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso*

In data 10 novembre 2000 è intervenuta l'efficacia della dell'atto di fusione per incorporazione della Risanamento Napoli S.p.A. in Domus Italica S.p.A., la quale ha

contestualmente assunto la denominazione di Risanamento Napoli S.p.A. ed è stata ammessa a quotazione all'MTA.

In occasione di tale fusione, le società hanno conferito mandato congiunto al Prof. Angelo Miglietta affinché procedesse alla valutazione delle due società in vista della determinazione del rapporto di concambio azionario, su cui sono state chiamate a deliberare le Assemblee dei soci in data 15 novembre 1999 (Domus Italica S.p.A.) e 16 novembre 1999 (Società pel Risanamento di Napoli S.p.A.)

Il Prof. Miglietta si è avvalso delle situazioni semestrali al 30 giugno 1999, opportunamente integrate dei fatti rilevanti che – previsti – sono intervenuti successivamente a tale data.

A seguito del lavoro svolto, i valori unitari attribuibili alle azioni delle due società sono risultati così determinati:

	Valore economico complessivo <i>(in milioni di lire)</i>	Valore unitario delle azioni ordinarie <i>(in lire)</i>	Valore unitario delle azioni di risparmio <i>(in lire)</i>
Domus Italica S.p.A.	150.366	3.007	-
Società pel Risanamento di Napoli S.p.A.	579.735	50.796	27.520

Il rapporto teorico tra i valori delle azioni ordinarie e risparmio non convertibili (emittende per quanto attiene alla Domus) delle due società che è derivato dal valore attribuito ai rispettivi capitali economici è quindi risultato pari, per arrotondamento a beneficio degli azionisti Risanamento, pari a 17 azioni di Domus Italica S.p.A. per ogni azione della Società pel Risanamento di Napoli S.p.A.

2.5 *Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi 2 anni da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e di vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta*

In data 21 dicembre 2000, il sig. Luigi Zunino ha deciso di esercitare – attraverso la Nuova Immobiliare S.p.A., società da lui interamente controllata – le opzioni di acquisto descritte al punto 3.1. del prospetto di ammissione a quotazione della Risanamento Napoli, e più precisamente ha acquistato:

- dalla Banca Commerciale di Lugano n. 10.000.000 azioni ordinarie (pari al 14,9% del capitale ordinario ed al 14,2% del capitale sociale) ad un prezzo di Euro 1,68 per ciascuna azione;
- dal sig. Amedeo Brunello n. 1.250.000 azioni ordinarie (pari al 1,9% del capitale ordinario ed al 1,8% del capitale sociale) ad un prezzo di Euro 1,39 per ciascuna azione;
- dal sig. Giandomenico Martini n. 1.250.000 azioni ordinarie (pari al 1,9% del capitale ordinario ed al 1,8% del capitale sociale) ad un prezzo di Euro 1,39 per ciascuna azione.

Tali acquisti sono stati eseguiti in date comprese tra il 22 ed il 29 dicembre 2000.

Il sig. Luigi Zunino ha parallelamente raggiunto accordi con altri azionisti della Risanamento Napoli per l'acquisto – sempre attraverso la Nuova Immobiliare S.p.A.– di ulteriori n. 20.131.050 azioni ordinarie della Risanamento (pari al 30,0% del capitale ordinario ed al 28,5% del capitale sociale), a prezzi compresi tra Euro 1,60 ed Euro 1,68 per ciascuna azione; tali acquisti sono stati eseguiti in date comprese tra il 22 dicembre 2000 ed il 5 gennaio 2001.

Tra i venditori di partecipazioni superiori al 2% risulta l'ing. Alfio Marchini, il quale, per il tramite della Sofimar International SA, ha ceduto n. 5.000.000 azioni ordinarie (pari al 7,4% del capitale ordinario ed al 7,1% del capitale sociale) della Risanamento Napoli ad un prezzo per azione pari a Euro 1,68.

F DATE, MODALITÀ DEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO.

1. *Data di pagamento del corrispettivo*

Il pagamento del corrispettivo delle Azioni acquistate avverrà il 16 marzo 2001 e cioè il terzo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura dell'Offerta, contestualmente al trasferimento della proprietà dei titoli, fatte salve la proroga della durata dell'Offerta o eventuali altre modifiche dell'Offerta pubblicate secondo le disposizioni vigenti.

Le azioni rispetto alle quali sia stato tempestivamente esercitato il diritto di adesione all'Offerta resteranno vincolate alla stessa sino alla data ultima di pagamento del corrispettivo.

2. *Garanzie di esatto adempimento*

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con la presente Offerta, Banca Popolare di Milano Scarl ha concesso all'Offerente una linea di credito fino a Euro 31.819.775 (pari a Lire 61.611.674.887) irrevocabile, incondizionata e vincolata esclusivamente all'adempimento dell'obbligo di pagamento del corrispettivo complessivo spettante agli azionisti ordinari e/o di risparmio dell'Emittente che avranno regolarmente aderito alla presente Offerta.

G MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

1. *Presupposti giuridici dell'operazione*

Quanto alle azioni ordinarie, la presente Offerta è effettuata su base obbligatoria ai sensi degli artt. 106, comma primo, e 109, comma 1, lett. c) del Testo Unico, nonché delle altre applicabili disposizioni dello stesso, e del Regolamento.

L'operazione dalla quale discende l'obbligo, ai sensi degli artt. 106 e 109 del Testo Unico, di promuovere l'Offerta sulle azioni ordinarie può essere così sinteticamente descritta.

- Il sig. Luigi Zunino, per il tramite della Bonaparte S.p.A. – società della quale detiene, indirettamente tramite la società Tradim S.p.A., il 40,89% del capitale sociale e su cui esercita il controllo di fatto – e della Nuova Immobiliare S.p.A. deteneva, alla data di ammissione a quotazione delle azioni Risanamento Napoli S.p.A., n. 18.920.000 azioni

ordinarie di quest'ultima, pari al 3,2% del capitale ordinario ed al 26,8% del capitale sociale.

- In date comprese tra il 22 ed il 29 dicembre 2000, la Nuova Immobiliare S.p.A., società indirettamente controllata di diritto dal Sig. Zunino, ha acquistato le seguenti partecipazioni nel capitale dell'Emittente:
 - dalla Banca Commerciale di Lugano n. 10.000.000 azioni ordinarie (pari al 14,9% del capitale ordinario ed al 14,2% del capitale sociale) ad un prezzo di Euro 1,68 per ciascuna azione;
 - dal sig. Amedeo Brunello n. 1.250.000 azioni ordinarie (pari al 1,9% del capitale ordinario ed al 1,8% del capitale sociale) ad un prezzo di Euro 1,39 per ciascuna azione;
 - dal sig. Giandomenico Martini n. 1.250.000 azioni ordinarie (pari al 1,9% del capitale ordinario ed al 1,8% del capitale sociale) ad un prezzo di Euro 1,39 per ciascuna azione.

Gli acquisti derivano dall'esercizio, tramite l'Offerente, di opzioni di acquisto spettanti al Sig. Zunino e descritte al punto 3.1 del prospetto di quotazione delle azioni dell'Emittente, pubblicato in data 8 novembre 2000.

Al contempo il sig. Luigi Zunino ha raggiunto accordi con altri azionisti della Risanamento Napoli per l'acquisto – sempre attraverso la Nuova Immobiliare S.p.A. – di ulteriori n. 20.131.050 azioni ordinarie (pari al 30,0% del capitale ordinario ed al 28,5% del capitale sociale) dell'Emittente, a prezzi compresi tra Euro 1,60 ed Euro 1,68 per ciascuna azione; tali acquisti sono stati eseguiti in date comprese tra il 22 dicembre 2000 ed il 5 gennaio 2001.

Tra i venditori di partecipazioni superiori al 2% risulta l'ing. Alfio Marchini, il quale, per il tramite della Sofimar International SA, ha ceduto n. 5.000.000 azioni ordinarie (pari al 7,4% del capitale ordinario ed al 7,1% del capitale sociale) della Risanamento ad un controvalore per azione pari a Euro 1,68.

Più precisamente, n. 18.609.050 azioni ordinarie (pari al 27,7% del capitale ordinario ed al 26,4% del capitale sociale) sono state acquistate in data 22 dicembre 2000; pertanto, a partire da tale data si è manifestato il presupposto di cui all'art. 109, comma 1, lett. c) del Testo Unico.

- In conseguenza degli acquisti sopra descritti, il Sig. Luigi Zunino, quindi, è venuto a detenere indirettamente complessive n. 51.551.050 azioni ordinarie (pari al 76,7% del capitale ordinario ed al 73,0% del capitale sociale) – di cui n.18.750.000 (pari al 27,9% del capitale ordinario ed al 26,6% del capitale sociale) azioni ordinarie per il tramite della Bonaparte S.p.A. e n. 32.801.050 (pari al 48,8% del capitale ordinario ed al 46,5% del capitale sociale) per il tramite della Nuova Immobiliare S.p.A. – e n. 85.000 azioni di risparmio (pari al 2,5% del capitale di risparmio ed allo 0,1% del capitale sociale) dell'Emittente.

Il conseguente obbligo solidale di promuovere l'offerta sulle azioni ordinarie dell'Emittente, ai sensi dell'art. 109 del Testo Unico, viene adempiuto dall'Offerente.

L'Offerta sulle azioni di risparmio non convertibili è, invece, promossa su base volontaria, ai sensi dell'art. 102 e seguenti del Testo Unico, nonché delle applicabili disposizioni del Regolamento.

2. Motivazioni e modalità di finanziamento dell'operazione

Motivazioni

L'operazione di consolidamento della partecipazione in Risanamento Napoli, effettuata per il tramite della Nuova Immobiliare, è finalizzata, sul piano strategico ed industriale, alla realizzazione di un progetto di ampio respiro, focalizzato principalmente nella realizzazione di strutture immobiliari a servizio di operatori del settore delle Telecomunicazioni e dell'Information Technology, il tutto come meglio descritto al successivo punto 3.

La decisione di promuovere un'offerta anche sulle azioni di risparmio non convertibili riflette il desiderio di non penalizzare gli azionisti di risparmio, assicurando loro il medesimo trattamento riservato ai detentori di azioni ordinarie.

Modalità di finanziamento dell'operazione

Nuova Immobiliare finanzia l'operazione di acquisto ricorrendo in parte all'indebitamento bancario, con l'utilizzo delle linee di credito specificatamente accordata alla Nuova Immobiliare, ed in parte a mezzi rivenienti dalle disponibilità delle imprese collegate.

A garanzia della copertura dell'impegno finanziario previsto dalla presente Offerta per il caso di rilievo fino al 100% dell'intero capitale di Risanamento Napoli rappresentato sia da azioni ordinarie ed azioni di risparmio non convertibili, è stata rilasciata da Banca Popolare di Milano Scrl una linea di credito per l'importo di Euro 31.819.775 (pari a Lire 61.611.674.887)

Detta linea di credito, concessa da Banca Popolare di Milano Scrl a Nuova Immobiliare è assistita da pegno su n. 7.010.150 azioni ordinarie della Risanamento Napoli di proprietà della medesima Nuova Immobiliare.

3. Programmi relativi a Risanamento Napoli

Programma relativo alla gestione delle attività

La strategia d'impresa sarà caratterizzata dall'affiancamento alle attività attuali – gestione del nucleo storico del patrimonio immobiliare ubicato nella città di Napoli, pari ad oltre 300.000 mq, al netto delle vendite già effettuate e di quelle programmate (come descritte al successivo punto G.3) – di nuovi investimenti immobiliari destinati ad attività economiche ad alto contenuto tecnologico.

In particolare, è previsto il completamento delle operazioni di dismissioni già impostate e di seguito descritte, le quali consentiranno anche il reperimento di mezzi finanziari per l'avvio dei programmi di diversificazione e sviluppo.

Investimenti previsti

In sintesi, i piani aziendali prevedono:

- a) acquisizione e sviluppo di iniziative immobiliari dedicate allo svago, al tempo libero ed alle attività commerciali nell'area di Napoli, ed in prospettiva in altre aree del Centro-Sud;

- b) nuovi investimenti in strutture immobiliari a servizio degli operatori nel settore delle telecomunicazioni e dell'Information Technology sul mercato nazionale (cd. "Carrier Hotel", come meglio di seguito descritti) con possibili sinergie derivanti da eventuali investimenti nell'ambito del settore new-economy;
- c) successivi sviluppi sul mercato internazionale dei Carrier Hotel, attraverso partnership con operatori del settore;
- d) nuovi investimenti in imprese di servizi informatici e telematici operanti secondo il modello Application Service Provider ("ASP").

Si indicano qui di seguito, sia pure in forma sintetica, alcuni elementi informativi su talune delle attività d'impresa cui si è sopra fatto cenno.

Un Carrier Hotel è una struttura, sita nelle immediate vicinanze dei nodi delle reti primarie di telecomunicazioni, che mette a disposizione degli operatori del settore spazi ove installare i propri sistemi e reti, beneficiando delle infrastrutture di interconnessione e di dotazioni impiantistiche di elevato livello tecnico, specificamente sviluppate in funzione degli standard e dei livelli di servizio richiesti dalle imprese utilizzatrici. In particolare vengono garantiti alcuni servizi essenziali, quali: potenza elettrica disponibile particolarmente elevata (ca. 1-1,5 KW/mq di superficie), gruppi elettrogeni di continuità capaci di assicurare la fornitura di energia elettrica 24 ore su 24 anche in caso di prolungata interruzione della fornitura in rete, condizionamento e controllo di umidità, sistemi di sicurezza di elevato standard (rilevazione accessi, impianti antincendio, sistemi antintrusione, etc.).

Presso un Carrier Hotel, inoltre, è disponibile la fornitura di servizi complementari ad alto valore aggiunto, legati alla gestione dei sistemi, manutenzione, monitoraggio e riparazione guasti, fino ad arrivare alla "application hosting", cioè alle applicazioni specifiche della Information Technology e per l'utilizzo della rete.

Ciascun Carrier Hotel – la cui superficie sviluppata netta può variare in funzione del target di clientela cui si rivolge – può ospitare una pluralità di operatori: uno o più carrier telefonici, Internet Service Providers ("ISP"), Application Service Providers, e società di web-hosting. I clienti, quindi, di regola operano in un regime di c.d. co-location (coabitazione in affitto di spazi attrezzati).

Le strutture in questione tendono quindi ad essere occupate da più operatori primari nelle telecomunicazioni (cavo, fibra ottica, satellite) – quali ad esempio AT&T, Cable & Wireless, Global Centers, British Telecom etc. – e da una pluralità di soggetti indipendenti attivi nel settore della comunicazione di dati, che di sovente costituiscono parte della clientela degli operatori primari.

Le motivazioni per cui tali soggetti gradiscono, nella stragrande maggioranza dei casi, il regime di co-location (invece di operare esclusivamente in strutture proprietarie) risiede in vari fattori sinergici, quali:

- *contenimento degli impegni in capitale fisso altrimenti significativi;*
- *possibilità di essere presenti con proprie infrastrutture anche in mercati locali le cui dimensioni non giustificano la gestione diretta del network operativo;*
- *accesso privilegiato ad un gruppo di potenziali clienti (gli ISP e ASP in co-location).*

L'offerta di Carrier Hotel si sta sviluppando a livello mondiale sotto la spinta della liberalizzazione dei mercati, lo sviluppo globale di Internet e la conseguente esigenza di collocare accessi alle reti ed ai server in centri regionali.

Relative forme di finanziamento

Dal punto di vista finanziario la prima fase di intervento è rappresentata dal consolidamento della struttura attuale attraverso le accennate dismissioni (già approvate dai competenti organi ed in corso di attuazione, come più dettagliatamente descritto al precedente paragrafo B.3) di cespiti non strategici:

- cessione del ramo d'azienda di gestione immobiliare per conto terzi, definito "Risanamento Napoli Servizi" a società controllata dall'ing. Alfio Marchini, con conseguente riduzione dell'indebitamento finanziario netto di circa Lire 21 miliardi;
- cessione in blocco con garanzia di reddito di un immobile per uffici, attualmente ancora in corso di locazione, in località "Fiumicello", Napoli, nonché cessione dell'immobile detenuto in Milano tramite la partecipata Silvio Pellico S.p.A. e attualmente locato a Intesa Leasing. Sulla base delle relative trattative di vendita in corso, è prevedibile un ricavo complessivo, entro il primo trimestre 2001, dell'ordine di Lire 100 miliardi;
- cessione frazionata, entro il 2001, di residenze in Salerno recentemente ultimate, che dovrebbe generare, tenuto anche conto dell'elevato livello di domanda per unità abitative nella zona, ricavi per circa Lire 20 miliardi;
- attuazione dell'operazione "Arenaccia" – già annunciata nel prospetto informativo di ammissione a quotazione dell'Emittente – che dovrebbe essere realizzata entro il prossimo trimestre, attraverso il preventivo trasferimento dell'intero compendio immobiliare denominato Arenaccia alla società Geolidro S.p.A., interamente controllata dalla Risanamento Napoli S.p.A., e successiva cessione del 49% del capitale della stessa Geolidro alla Orione Immobiliare Prima S.p.A.

Il valore del complesso immobiliare dovrebbe essere definito in Lire 80 miliardi, che Geolidro dovrebbe reperire quanto a Lire 10 miliardi attraverso una ricapitalizzazione, e quanto a Lire 70 miliardi tramite l'accensione di mutui fondiari da perfezionarsi entro il prossimo mese di giugno.

La suddetta cessione del 49% di Geolidro avverrebbe al prezzo di circa Lire 5 miliardi

Parallelamente verrà avviato il progetto di valorizzazione dell'area ex Redaelli adiacente all'Arenaccia e intestata alla controllata Spertosa S.r.l., funzionale anche alla riqualificazione di tutto il compendio e orientata ad iniziative commerciali, alberghiere e – non ultime – quelle innovative dei Carrier Hotel, con evidenti sinergie nell'ambito delle citate nuove linee di sviluppo.

L'insieme delle operazioni sopra indicate, prescindendo al momento dagli impegni connessi alle nuove iniziative sopra accennate, genererà fonti finanziarie tali da coprire ampiamente il residuo indebitamento aziendale odierno:

(dati in Lire/miliardi)

Indebitamento finanziario Risanamento al 19 gennaio 2001	(170)
Cessione ramo di azienda gestioni (effetto finanziario complessivo)	21
Cessione Silvio Pellico e Fiumicello	100
Cessione 49% Arenaccia /Geolidro	5
Incasso crediti verso Arenaccia /Geolidro	70
Fonti finanziarie interne previste entro il 30.06.2001	196
Cessione immobili di Salerno	20
Fonti finanziarie interne previste entro il 31.12.2001	216
Differenza	+ 46

Per quanto riguarda i nuovi investimenti allo studio, l'impegno finanziario attualmente configurabile, in via di prima approssimazione – tenuto anche conto dell'esigenza di specifica definizione dei singoli interventi e del loro esame da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente – è il seguente (trattandosi di investimenti che potranno anche implicare nella loro fase di avvio rapporti con parti correlate, la loro effettiva esecuzione sarà subordinata alla conferma della congruità dei valori da parte di periti indipendenti):

- a) Possibilità di acquisizione dalla Parva S.p.A. del 50% del capitale di una società veicolo per l'acquisto di un'area a destinazione commerciale in Napoli, sulla quale è in corso la richiesta di autorizzazione per edificare un complesso immobiliare dedicato a svago, commercio e tempo libero, per complessivi 70.000 mq circa di s.l.p.
La valutazione del 50% del capitale della società in parola, sulla base del valore di mercato dell'attivo all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione del complesso prima indicato ed al netto delle passività accollate alla società stessa, è dell'ordine di Lire 20 - 23 miliardi.
La cedente Parva S.p.A. provvederà a richiedere al Tribunale di Milano la nomina di un perito indipendente per la determinazione del valore di mercato, a conforto dei valori prima indicati.
- b) Possibilità di rilievo dalla Nuova Immobiliare S.p.A. del 50% del capitale della società Global Switch Italia S.p.A. per lire 30 miliardi.

La Global Switch Italia S.p.A. – il cui programma contempla la realizzazione, in un triennio, di complessivi 75.000 mq circa di Carrier Hotel, parte dei quali già cantierizzati – è stata capitalizzata lo scorso 14 dicembre 2000, per Lire 60 miliardi, sottoscritti e versati in contanti per il 50% dalla Global Switch Sarl – Lussemburgo e per il 50% dalla Nuova Immobiliare S.p.A.

L'acquisizione in oggetto sarebbe quindi effettuata al nominale.

La Global Switch Italia potrebbe pertanto divenire il veicolo, in joint venture, per la realizzazione di Carrier Hotel in Italia.

La sopra citata Global Switch Sarl, dotata di mezzi propri sottoscritti e versati in contanti per circa USD 500 milioni, è la holding industriale di un gruppo operante a livello internazionale nel settore dei Carrier Hotel, già attiva a Londra e con numerose iniziative in corso di realizzazione (nel corso del 2001 saranno attivi i Carrier Hotel di Parigi, Londra 2, Francoforte 1 e 2, Madrid, Amsterdam 1, Dublino), per complessivi 530.000 mq di superfici locative (Asia, America, Australia/Nuova Zelanda oltre che Europa).

Chief Executive Officer e socio al 33,33% della Global Switch Sarl è il Sig. Andrew Ruhan. Il rimanente 66,66% è congiuntamente detenuto dalla Trizechahn Corp. (*public company* quotata al NYSE ed alla borsa di Toronto) e dalla Chelsfield Plc. (*public company* quotata al London Stock Exchange).

Sia il Sig. Andrew Ruhan che il Sig. Elliot Bernerd, Chief Executive Officer della Chelsfield Plc, fanno parte del Consiglio di Amministrazione della Global Switch Italia S.p.A. (composto da 4 membri, di cui due di designazione italiana).

Con riferimento alla Global Switch Italia S.p.A., le prime proiezioni economico-finanziarie riferite all'iniziativa già avviata evidenziano positivi margini economici, sulla base di indici di rotazione del capitale fisso nettamente più elevati rispetto a quelli tipici del settore immobiliare.

- c) Possibilità di ingresso (attualmente allo studio) della Risanamento Napoli nel capitale della Global Switch Sarl, finalizzato alla partecipazione diretta allo sviluppo globale del business dei Carrier Hotel e dei connessi servizi di facility management.
- d) Esiste, da ultimo, la possibilità di rilievo dalla Base Holding S.p.A., società direttamente e indirettamente controllata dal Sig. Luigi Zunino, del 40% del capitale della SkyGeo S.p.A., un'*E-commerce Service Provider*, focalizzato nel *business to business* per le piccole medie imprese, capitalizzata nel mese di giugno 2000 per circa Lire 25 miliardi.

Il modello operativo della società si basa sull'integrazione – sulla base della piattaforma transazionale sviluppata con partners tecnologici quali Sun, Oracle, Cisco e Aeon Ware – di tre aree d'intervento:

- marketplace* mercato sul web dove azienda compratrici e venditrici di ogni singolo settore merceologico possono entrare in contatto, scambiarsi informazioni e realizzare transazioni on line;
- trading communities* punto di incontro sulla rete tra i protagonisti che operano nello stesso comparto industriale;
- solutions* applicativi software personalizzati per l'ingresso immediato nel mondo dell'E-business, fornite in modalità ASP.

La Risanamento Napoli potrebbe, in tal caso, avvalersi della piattaforma transazionale e dei servizi offerti da SkyGeo S.p.A. (che rappresenta un esempio di cliente co-localizzato all'interno di un Carrier Hotel), per:

- razionalizzare la gestione degli acquisti, degli appalti e delle manutenzioni,
- sviluppare un'area *business to business per la negoziazione on line* di disponibilità di immobili e vendite,
- realizzare l'outsourcing di servizi legati alla gestione delle infrastrutture IT, anche in correlazione con l'analogia attività che potrà essere sviluppata dalla Global Switch Italia..

Ristrutturazioni e/o organizzazioni

Alla data in cui viene pubblicato il presente Documento d'Offerta, non sono previste ristrutturazioni e/o organizzazioni dell'organico della Risanamento Napoli.

Previste modifiche nella composizione del Consiglio di Amministrazione di Risanamento Napoli.

Alla data in cui viene pubblicato il presente Documento d'Offerta, non sono previste modifiche nella composizione del Consiglio di Amministrazione della Risanamento Napoli S.p.A.

Modifiche dello statuto sociale di Risanamento Napoli

In data 14 febbraio 2001, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato la convocazione di una Assemblea, che sarà chiamata a deliberare, tra l'altro, in sede straordinaria, una modifica statutaria consistente nello spostamento al 31 dicembre di ciascun anno la chiusura degli esercizi sociali.

4. Volontà di ricostituire il flottante

L'Offerente dichiara sin da ora che non promuoverà un'offerta residuale ai sensi dell'art. 108 del Testo Unico: pertanto, nel caso in cui, a seguito della presente Offerta, Nuova Immobiliare S.p.A. singolarmente ovvero congiuntamente agli altri soggetti agenti di concerto ai sensi dell'art. 109 del Testo Unico venga a detenere una partecipazione superiore al 90% del capitale ordinario di Risanamento Napoli, l'Offerente e/o gli altri soggetti agenti di concerto ai sensi dell'art. 109 del Testo Unico, provvederanno entro quattro mesi a ricostituire un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni mediante vendita sul mercato (anche in più tempi) di un quantitativo di titoli sufficiente a raggiungere lo scopo.

Nel caso in cui, a seguito della presente Offerta, Nuova Immobiliare S.p.A. singolarmente ovvero congiuntamente agli altri soggetti agenti di concerto ai sensi dell'art. 109 del Testo Unico venga a detenere più del 98% delle azioni con diritto di voto, l'Offerente non intende avvalersi del diritto di acquistare le residue azioni ordinarie entro quattro mesi dalla conclusione dell'Offerta, sancito dall'art. 111 del Testo Unico.

Per quanto attiene alle azioni di risparmio e nel caso in cui, a seguito della presente Offerta il numero delle azioni in circolazione non consenta di mantenere un mercato normale e regolare per tali strumenti finanziari, non avendo l'Offerente l'intenzione di ripristinare il flottante, la Borsa Italiana potrebbe adottare il provvedimento di esclusione dalle negoziazioni delle azioni di risparmio dell'Emittente. A questo proposito, l'art. 5, ultimo comma, dello statuto dell'Emittente prevede che *“qualora le azioni di risparmio venissero escluse dalle negoziazioni, l'azionista di risparmio potrà chiedere la conversione in azioni ordinarie o privilegiate, secondo quanto delibererà l'assemblea straordinaria all'uopo convocata entro quattro mesi dall'esclusione delle negoziazioni”*. Il Consiglio di Amministrazione dell'Offerente, peraltro, con delibera del 14 febbraio 2001, ha manifestato l'intendimento di proporre ai competenti organi dell'Emittente la conversione alla pari in azioni ordinarie delle azioni di risparmio della Risanamento Napoli, con termini e modalità da determinarsi successivamente all'esito dell'Offerta.

H EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE E LA SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E GLI AZIONISTI O GLI AMMINISTRATORI DELLA MEDESIMA

Non risulta la sussistenza di alcun tipo di accordo tra l'Offerente e Azionisti o Amministratori della Risanamento Napoli.

Negli ultimi dodici mesi antecedenti la pubblicazione del presente Documento d'Offerta, non sono state eseguite tra l'Offerente e Risanamento Napoli operazioni finanziarie o commerciali che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Emittente medesimo.

I COMPENSI ALL'INTERMEDIARIO

L'Offerente riconoscerà e liquiderà a Banca Akros S.p.A. a titolo di commissione per la raccolta ed il coordinamento delle Adesioni all'Offerta, inclusiva di ogni e qualsiasi altro compenso, quanto segue:

- a) una commissione pari al 3,5% sul controvalore dei titoli depositati per l'adesione, riconosciuti validi ai fini dell'Offerta e acquistati;
- b) una commissione fissa forfettaria pari a Euro 20.000.

Banca Akros S.p.A. retrocederà agli aderenti Monte Titoli la metà della commissione sopra indicata, ossia l'1,75% del controvalore dei titoli acquistati per loro tramite. Gli aderenti Monte Titoli dovranno farsi direttamente carico degli eventuali oneri loro addebitati dagli Operatori.

L IPOTESI DI RIPARTO

L'Offerta si riferisce alla totalità delle Azioni in circolazione ed è pertanto da considerarsi ferma, incondizionata ed irrevocabile. Le adesioni saranno presentabili, alle condizioni di Offerta, senza riserva di riparto.

M INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO D'OFFERTA

Il Documento d'Offerta viene messo a disposizione del pubblico mediante:

- Deposito presso la sede sociale;
- Deposito presso la sede della Borsa Italiana S.p.A.;
- Deposito presso la sede dell'Intermediario Incaricato.

N APPENDICI

In appendice al presente Documento d'Offerta è riportato il comunicato redatto dall'Emittente ai sensi dell'art.103, terzo comma, del Testo Unico, contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e una valutazione dell'offerta medesima da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

O DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI

L'Offerente provvederà a porre a disposizione del pubblico presso la propria sede legale, presso la Borsa Italiana S.p.A. e presso la sede dell'Intermediario Incaricato, i seguenti documenti:

Relativamente all'Offerente si mette a disposizione:

- Bilancio d'esercizio individuale al 31 dicembre 1999 corredato della Relazione sulla gestione e della relazione del Collegio Sindacale.

Relativamente all'Emittente si mette a disposizione:

- Bilancio d'esercizio individuale e consolidato al 31 dicembre 1999 corredato della Relazione sulla gestione e delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione.
- Relazione semestrale al 30 giugno 2000.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel Documento d'Offerta appartiene all'Offerente.

Nuova Immobiliare S.p.A. dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel Documento d'Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

Nuova Immobiliare S.p.A.
Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
(Oliviero Bonato)