

COMUNICATO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI SOCIETÀ AEROPORTO TOSCANO (S.A.T.) GALILEO GALILEI S.p.A. AI SENSI DELL'ART. 103, COMMA TERZO, DEL D. LGS. DEL 24 FEBBRAIO 1998 N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO, E DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DA CONSOB CON DELIBERA N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO, IN RELAZIONE ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA AVENTE AD OGGETTO LE AZIONI ORDINARIE DI SOCIETÀ AEROPORTO TOSCANO (S.A.T.) GALILEO GALILEI S.p.A., PROMOSSA, DA CORPORACION AMERICA ITALIA S.R.L. AI SENSI DEGLI ARTT. 102 E 106, COMMA QUARTO, DEL D. LGS. DEL 24 FEBBRAIO 1998 N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO E INTEGRATO.

\* \* \*

## **Premessa**

Il Consiglio di Amministrazione di Società Aeroporto Toscano Galileo Galilei S.p.A. ("S.A.T." o l'"Emittente" o la "Società") si è riunito in data 28 aprile 2014 per esaminare l'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria (l'"Offerta") promossa da Corporacion America Italia S.r.l. (l'"Offerente") ai sensi dell'articolo 102 e 106, comma quarto, del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come successivamente modificato e integrato (il "TUF"), nonché delle vigenti disposizioni di attuazione contenute nel regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio, 1999, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento Emittenti"), e avente ad oggetto n. 7.159.198 azioni ordinarie di S.A.T. pari alla data odierna a circa 72,608% del capitale sociale dell'Emittente con diritto di voto, al fine di deliberare in merito all'approvazione del presente comunicato da diffondere ai sensi dell'articolo 103, comma terzo, del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti (il "Comunicato").

Alla riunione hanno partecipato (in persona o per audio conferenza) tutti gli amministratori in carica, ovvero Cavallaro Costantino (Presidente del Consiglio di Amministrazione), Giani Gina (Amministratore Delegato), Angius Paolo, Barachini Francesco, Naldi Roberto, Pacini Pierfrancesco, Bracci Torsi Cosimo, Grieco Cristina, Eurnekian Martin Francisco Antranik, Schirinian Ana Cristina, Gori Ledo.

All'adunanza hanno assistito i Sindaci effettivi Dendi Fabrizio, Fiammelli Emanuela e Martini Antonio. Assenti giustificati il Presidente Durano Loredana e il Sindaco effettivo Bernardini Michela.

Nel contesto della riunione, i Consiglieri di Amministrazione Naldi Roberto, Eurnekian Martin Francisco Antranik e Schirinian Ana Cristina hanno dato notizia di essere portatori di un interesse proprio o di terzi relativo all'Offerta, anche ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti.

Più precisamente:

- Naldi Roberto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente;
- Eurnekian Martin Francisco Antranik in qualità di membro del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente;
- Schirinian Ana Cristina in qualità di dipendente di una società appartenente al medesimo gruppo al quale appartiene l'Offerente.

In aggiunta a quanto precede, i Consiglieri Naldi Roberto e Eurnekian Martin Francisco Antranik hanno partecipato alle trattative per la definizione dell'Offerta.

Ai fini della redazione del presente Comunicato, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha preliminarmente preso atto ed esaminato i seguenti documenti:

- a. il comunicato dell'Offerente del 4 marzo 2014 redatto ai sensi degli articoli 102 e 106, comma quarto, del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, relativo alla promozione dell'Offerta;

- b. il documento relativo all'Offerta (il "Documento d'Offerta") approvato da Consob in data 17/4/2014 con delibera n.18884;
- c. la *fairness opinion* sulla congruità del corrispettivo dell'Offerta proposto dall'Offerente richiesta dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente a Mazars S.p.A. (i "Consulenti"), rilasciata in data 22 aprile 2014 e che si allega al presente Comunicato.

La Società, nella redazione del presente Comunicato, è stata altresì assistita dai suoi consulenti ordinari, ovvero Norton Rose Fulbright Studio Legale, per gli aspetti di natura giuridica ed Emintad Italy S.r.l., per gli aspetti di natura economica e finanziaria.

All'esito dell'esame della documentazione sopra indicata, il Consiglio di Amministrazione, al fine di fornire agli azionisti dell'Emittente e al mercato dati ed elementi utili per l'apprezzamento dell'Offerta, ai sensi dell'articolo 103, comma terzo, del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti, il presente Comunicato, ha approvato a maggioranza con il voto favorevole dei Consiglieri Cavallaro Costantino, Giani Gina, Barachini Francesco, Bracci Torsi Cosimo, Grieco Cristina, Gori Ledo, Pacini Pierfrancesco con il voto contrario dei Consiglieri Angius Paolo, Naldi Roberto, Eurnekian Martin Francisco Antranik, Schirinian Ana Cristina per i seguenti motivi:

- l'Offerta lanciata è di natura volontaria e in ogni caso si tratta di un prezzo che al momento del lancio era superiore in modo rilevante al prezzo di mercato;
- considerando che i criteri di valutazione principali nell'ambito dell'Offerta sono normalmente quelli relativi ai prezzi di mercato o ai multipli di mercato si ricorda che il prezzo offerto è (i) più alto rispetto al prezzo medio registrato nel mese precedente nonché nel trimestre, semestre e anno precedente il lancio dell'Offerta (metodo dei prezzi di quotazione di borsa); e (ii) è superiore a quello delle società comparabili calcolato sulla base dei multipli di mercato (con riferimento a tutti i parametri considerati e più precisamente EV/Ebitda, P/ Cashflow, P/E, P/BV);
- con riferimento ai metodi di valutazione tradizionali: (i) appare inappropriato che, successivamente al lancio dell'Offerta e in pendenza della stessa, si incarichi un consulente esterno per una revisione di valori del patrimonio immobiliare della Società in via chiaramente strumentale ad una revisione dei valori; (ii) appare sorprendente che, se necessaria, non si sia sentita l'esigenza di procedere a tale aggiornamento di valore nel contesto delle precedenti approvazioni di bilancio o delle situazioni intermedie di periodo; (iii) si evidenzia comunque che tali rivalutazioni sono effettuate nell'assunto della conclusione di un iter amministrativo ancora in corso e che potrebbe giungere a compimento con modifiche o potenzialmente non completarsi.

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto dei rilievi di cui sopra, ritiene di confermare il proprio giudizio richiamando a riguardo le valutazioni di cui alla *fairness opinion* di Mazars S.p.A. ed alla perizia resa dall'esperto indipendente per la revisione di valori del patrimonio immobiliare della Società, entrambe allegate al presente Comunicato.

Il Collegio Sindacale ha preso atto della deliberazione del Consiglio di Amministrazione senza formulare alcun rilievo.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha, altresì, conferito con delega disgiunta al Presidente, Cavallaro Costantino, ed all'Amministratore Delegato, Giani Gina, entrambi con facoltà di subdelega, ogni più ampio potere al fine di compiere tutti gli atti necessari o utili per procedere alla pubblicazione del presente Comunicato, con facoltà di apportare allo stesso tutte le modifiche e/o integrazioni di carattere formale che dovessero rendersi necessarie a seguito delle valutazioni e delle eventuali richieste della Consob ai sensi dell'articolo 39, comma terzo, del Regolamento Emittenti ovvero di ogni altra Autorità competente.

\*\*\*

Il Comunicato è redatto esclusivamente ai fini e per gli effetti dell'articolo 103, comma terzo, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.

Il Comunicato dell'Emittente rappresenta in sintesi i principali elementi per l'apprezzamento dell'Offerta. Le informazioni di seguito riportate sono state tratte dai documenti sopra richiamati e presi in esame, fermo restando che per una più compiuta e integrale conoscenza di tutti i termini e condizioni dell'Offerta occorre fare esclusivamente riferimento al Documento d'Offerta.

Il Comunicato dell'Emittente, pertanto, non intende in alcun modo sostituire il Documento d'Offerta che contiene tutti i termini e le condizioni dell'Offerta e che sarà reso pubblico dall'Offerente secondo le norme di legge e di regolamento applicabili.

\*\*\*

#### **I. Dati ed elementi utili per l'apprezzamento dell'Offerta**

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha esaminato il Documento d'Offerta e, a tal proposito, invita gli azionisti ad un'attenta lettura dello stesso e, in particolare, dei paragrafi del Documento d'Offerta di seguito indicati:

- o Avvertenze
- o Categorie e quantitativi di strumenti finanziari oggetto dell'Offerta
- o Corrispettivo unitario per gli strumenti finanziari e sua giustificazione
- o Modalità e termini di adesione all'Offerta, date e modalità di pagamento del Corrispettivo e di restituzione delle azioni
- o Modalità di finanziamento, garanzie di esatto adempimento e programmi futuri dell'Emittente

L'Offerta, come è indicato nel paragrafo A.1 del Documento d'Offerta, è condizionata, tra l'altro, al mantenimento, al termine del periodo di adesione, da parte dei soci pubblici dell'Emittente, di una partecipazione rappresentativa di almeno il 20% del capitale sociale della stessa.

A tale proposito, l'articolo 6 dello statuto sociale della Società prevede che "la partecipazione detenuta complessivamente dai soci che rivestono la qualità di ente pubblico non potrà essere inferiore ad un quinto del capitale sociale", ciò in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4 del Decreto del Ministro dei Trasporti e della Navigazione n. 521 del 12 novembre 1997. A questo riguardo, il Consiglio di Amministrazione della Società ritiene che tale disposizione sia vincolante per i soci pubblici e che pertanto la loro partecipazione complessiva non possa scendere sotto tale soglia.

#### **II. Fatti di rilievo successivi alla pubblicazione dell'ultimo bilancio**

In data 4 aprile 2014, è stato pubblicato sul sito internet della Società il progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 13 marzo 2014, e posto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci che si terrà in prima convocazione il 29 aprile 2014, e che si chiude con un utile di esercizio consolidato di € 2.755.161. Per maggiori informazioni si rinvia alla consultazione del materiale pubblicato sul sito internet dell'Emittente [www.pisa-airport.com](http://www.pisa-airport.com) (sezione investor relations/assemblee azionisti).

Non sono nel frattempo intervenuti fatti di rilievo successivi alla pubblicazione di tale progetto di bilancio 2013.

#### **III. Andamento recente e prospettive dell'Emittente**

L'andamento recente e le prospettive dell'Emittente per l'anno in corso sono descritte nel progetto di bilancio 2013 al quale si rinvia.

#### **IV. Valutazione sugli effetti in caso di eventuale successo dell'Offerta**

Il Consiglio di Amministrazione ritiene che, alla luce degli elementi ricavabili dal Documento d'Offerta, non risulti

possibile esprimere alcuna valutazione circa gli effetti dell'Offerta sugli interessi dell'impresa. Il Consiglio di Amministrazione ritiene inoltre che, stante la natura dell'attività svolta dalla Società, l'Offerta non possa avere impatti in relazione alla localizzazione dei siti produttivi.

Il Documento di Offerta, che non contiene un progetto industriale, non consente alcuna valutazione degli impatti che l'eventuale successo dell'Offerta potrebbe avere sui livelli occupazionali, né delinea le linee guida in termini strategici e industriali dell'Offerente in relazione ai programmi futuri per S.A.T., né singolarmente considerati né in aggregazione con altre realtà industriali sul territorio toscano. In assenza di elementi sufficienti al fine di svolgere tale valutazione, il Consiglio di Amministrazione non ha elementi che gli possano consentire di valutare eventuali impatti sui livelli occupazionali conseguenti l'eventuale successo dell'Offerta..

## **V. Valutazioni del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sull'Offerta**

### **V.1 Valutazioni di natura industriale/aziendale**

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente - richiamando, in relazione alle proprie valutazioni in merito al prevedibile andamento della gestione, quanto già comunicato al mercato in data 13 marzo 2014 in sede di approvazione del progetto di bilancio chiuso il 31 dicembre 2013 - ha esaminato i programmi futuri dell'Offerente illustrati nel Documento d'Offerta.

Al riguardo, si osserva che i programmi illustrati nel Documento d'Offerta indicano la prospettiva di acquisire una partecipazione di controllo dell'Emittente al fine di promuovere l'integrazione e lo sviluppo del c.d. Sistema Aeroportuale Toscano (un sistema composto dagli aeroporti di Pisa e Firenze) nell'intento di promuovere una gestione unica dei due poli aeroportuali mediante il consolidamento delle attività anche tramite operazioni di integrazione industriale e/o societaria fra l'Emittente e l'Aeroporto di Firenze come previsto nel Piano Nazionale degli Aeroporti attualmente in fase di elaborazione da parte del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti che prevede l'inserimento degli aeroporti di Pisa e Firenze tra gli aeroporti di interesse nazionale strategico a condizione che si realizzi una gestione unica dei due scali toscani.

Il Consiglio di Amministrazione - preso atto che il Documento di Offerta evidenzia che la stessa si pone in linea di continuità alle intenzioni comunicate al mercato dagli azionisti aderenti al patto parasociale relativo all'Emittente stipulato in data 23 luglio 2013, che hanno dato atto dell'intervenuta stipula con i soci pubblici e l'Ente Cassa di Risparmio, soci di Aeroporto di Firenze S.p.A., dell'accordo per la ricognizione delle linee guida per l'integrazione dello sviluppo del sistema aeroportuale toscano, le cui linee guida sono ancora in corso di elaborazione e conseguente valutazione di fattibilità - non è in possesso delle informazioni sufficienti al fine di valutare i processi di svolgimento e realizzazione della prospettata integrazione aeroportuale. ..

In particolare, non viene indicata la modalità con la quale l'Offerente ha intenzione di procedere all'integrazione del sistema aeroportuale toscano, né se l'eventuale nuovo soggetto derivante dall'integrazione di S.A.T. con Aeroporto di Firenze S.p.A. sarà già un soggetto quotato (pertanto senza soluzione di continuità rispetto alla situazione attuale) o debba essere sottoposto ad un processo di quotazione *ad hoc*.

### **V.2 Valutazioni in ordine alle condizioni finanziarie dell'Offerta**

Il Consiglio di Amministrazione rileva che, come rappresentato nel Documento d'Offerta, l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'offerta un corrispettivo, in contanti, pari a Euro 13,15 *cum dividendo* (e quindi incluse le cedole relative a eventuali futuri dividendi) per ciascuna azione portata in adesione all'Offerta e acquistata secondo i tempi e le modalità indicati nel Documento d'Offerta.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla totalità delle azioni oggetto della stessa, è pari a Euro 94.143.453,70.

In merito alle modalità e termini per l'adesione all'Offerta si rinvia a quanto contenuto nel paragrafo F.1 del Documento d'Offerta mentre con riferimento alla data di pagamento del sopra indicato corrispettivo si rinvia a quanto contenuto nel paragrafo F.5 del Documento d'Offerta.

### **V.2.1 Premi/Sconti rispetto alle medie ponderate e all'ultimo prezzo ufficiale**

Il corrispettivo offerto dall'Offerente è pari al prezzo più elevato pagato dall'Offerente per l'acquisto di Azioni ordinarie dell'Emittente, ed esprime uno sconto dell'1,5% rispetto al prezzo ufficiale dell'azione dell'ultimo giorno di scambio precedente il comunicato dell'Offerente (3 marzo 2014), un premio del 3% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dell'azione del mese precedente il comunicato dell'Offerente, un premio dell'8,6% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dell'azione nei 3 mesi precedenti il comunicato dell'Offerente, un premio del 12,9% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dell'azione nei 6 mesi precedenti il comunicato dell'Offerente e un premio del 25,9% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dell'azione nei 12 mesi precedenti il comunicato dell'Offerente.

Il Consiglio di Amministrazione rileva che nel corso degli ultimi cinque anni i corsi di Borsa sono stati spesso caratterizzati da anomali e atipici andamenti a causa delle note problematiche connesse alla crisi finanziaria di profilo congiunturale e globale. In particolare, la fine dell'anno 2012 e l'inizio dell'anno 2013 sono stati tra i periodi peggiori in termini di corso azionario del Mercato Telematico Azionario e dell'azione S.A.T.. Successivamente alla quotazione, poi, il titolo S.A.T. ha spesso registrato una differenza tra il valore di Borsa e le valutazioni assegnate alla Società da primari istituti finanziari che hanno sempre evidenziato una situazione di sottovalutazione rispetto ai fondamentali della Società e quindi all'effettivo valore espresso.

Il Consiglio ritiene, essendo l'Offerta condizionata, *inter alia*, al raggiungimento da parte dell'Offerente di una partecipazione nell'Emittente rappresentativa di almeno il 50% più un'azione del capitale sociale della stessa, che il prezzo offerto debba contemplare un premio di maggioranza implicitamente richiesto dai potenziali aderenti all'Offerta.

### **V.3 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente**

Per le proprie valutazioni in ordine al corrispettivo dell'Offerta, il Consiglio di Amministrazione si è avvalso del supporto di Mazars S.p.A., incaricata di redigere la *fairness opinion* sulla congruità del corrispettivo proposto dall'Offerente.

#### **V.3.1 Fairness Opinion**

I Consulenti hanno rilasciato la propria *fairness opinion* sulla congruità del corrispettivo dell'Offerta in data 22 aprile 2014.

Si fa presente che, come indicato nella *fairness opinion*, l'analisi della congruità del valore economico del prezzo offerto è stata effettuata facendo riferimento al cosiddetto valore teorico economico delle azioni dell'Emittente e, dunque, al valore economico teorico del capitale della Società, attraverso l'applicazione delle metodologie ritenute appropriate in fattispecie analoghe.

A tal fine i Consulenti hanno applicato criteri di valutazione comunemente in uso nella prassi professionale reputati idonei al fine di pervenire alla determinazione del valore ricercato.

Nello specifico, ai fini della determinazione di un valore teorico economico corrente della Società, i Consulenti hanno ritenuto opportuno utilizzare i seguenti metodi:

- *Metodo finanziario*

Secondo il metodo finanziario il valore economico di un'azienda è pari al valore dei flussi monetari complessivi disponibili, attualizzati applicando un tasso pari al costo medio ponderato del capitale, il quale riflette il grado di rischio

della Società. I principali parametri utilizzati per l'applicazione del metodo finanziario sono riepilogati di seguito:

- i flussi finanziari per il periodo esplicito sono stati stimati sulla base delle previsioni economiche finanziarie rielaborate dalla funzione amministrativa della SAT S.p.A.;
- il valore terminale è stato determinato facendo riferimento al modello di capitalizzazione. In particolare al fine di stimare un flusso di cassa normalizzato è stato fatto riferimento all'EBITDA dell'ultimo anno di previsione esplicita al netto delle imposte e tenendo conto di un ammontare di investimenti normalizzato; e
- il costo medio ponderato del capitale è stato stimato sulla base di un panel di società quotate e comparabili alla Società.

- *Metodo dei multipli di borsa*

Tale metodo consiste nello stimare il valore economico teorico della Società sulla base dei prezzi evidenziati nei mercati regolamentati per società ad essa comparabili. Nel caso specifico, ai fini della scelta del multiplo da adottare è stato ritenuto che la grandezza economica "EBITDA" permetta di apprezzare in maniera compiuta la performance delle aziende operanti nel settore.

- *Metodo delle transazioni comparabili*

Il metodo delle transazioni comparabili consiste nel riconoscere alla Società un valore pari ai prezzi rilevati in transazioni di mercato recenti, aventi per oggetto società simili. Nel caso specifico, è stata scelta la grandezza economica "EBITDA" quale multiplo da adottare.

Il valore economico così individuato, pari alla media dei valori risultanti dall'applicazione dei metodi descritti, è stato in seguito normalizzato:

- della posizione finanziaria netta della Società;
- dei dividendi in distribuzione nel corso del 2014; e
- dei *surplus assets* presenti nel patrimonio della Società. In particolare, ai fini della valutazione dell'area denominata "Cittadella Aeroportuale", la Società ha commissionato un'apposita perizia giurata.

Si richiamano le criticità emerse nel corso del processo valutativo e debitamente rappresentate nella *fairness opinion*.

- le previsioni economiche-finanziarie prese a base della valutazione sono caratterizzate da assunzioni che, sebbene siano state valutate da parte del Management della Società, fanno sì che eventuali scostamenti negativi, nei modi e nei tempi di realizzo degli obiettivi del piano economico-finanziario incidano significativamente sul valore risultante dalla stima effettuata;
- il piano aziendale al quale si è fatto riferimento, originariamente predisposto dalla Società per ENAC e finalizzato alla valutazione della sostenibilità degli investimenti aeroportuali, è stato oggetto di una rielaborazione da parte della funzione amministrativa della SAT S.p.A. finalizzata a riflettere gli effetti dell'inflazione programmata e dei ribassi d'offerta, su base storica. Tale elaborazione, esaminata dal Consiglio di Amministrazione, non include gli effetti delle sinergie che potrebbero derivare dall'aggregazione del sistema aeroportuale toscano e della conseguente rimodulazione degli investimenti;
- nell'applicazione dei metodi di valutazione sono stati utilizzati anche dati relativi a quotazioni di borsa e previsioni di analisti finanziari che sono soggette a fluttuazioni, anche significative.

I Consulenti riportano le seguenti conclusioni:

Sulla base della documentazione disponibile, delle attività svolte, di tutto quanto suddetto e tenuti presenti i limiti, le ipotesi e la natura dell'incarico, sussistono elementi tali da far ritenere il Corrispettivo Cash un'offerta economicamente non congrua.

### V 3.2 Valutazione in ordine al corrispettivo

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente rileva quanto segue:

- le analisi comparative effettuate dall'Offerente nel Documento d'Offerta per la determinazione del corrispettivo offerto non tengono conto del fatto che le società analizzate evidenziano multipli attribuiti dal mercato in condizioni ordinarie e non soggette quindi ad un cambio di controllo. Viceversa, il multiplo implicito desumibile dal corrispettivo proposto dall'Offerente è relativo a una valutazione subordinata ad un cambio di controllo e quindi ragionevolmente diversa da quella che si potrebbe desumere laddove l'Offerta non fosse subordinata ad un cambio di controllo della Società. In questo senso risulta difficile verificare la ragionevolezza e la sostenibilità delle comparazioni effettuate.
- il corrispettivo offerto dall'Offerente, come già in precedenza indicato, non risulta parametrato al premio calcolabile sulla base dei valori fondamentali della Società che porterebbero a risultati significativamente superiori rispetto a quanto prospettato nell'Offerta;
- il corrispettivo offerto dall'Offerente non sembra evidenziare il c.d. premio di maggioranza, o comunque non si rilevano indicazioni in tal senso;
- il valore corrispondente al corrispettivo offerto dall'Offerente è comparato, in termini di multipli, ad altre società di gestione aeroportuale non oggetto di cambio di controllo.

#### V.3.2.1. Conclusioni del Consiglio Amministrazione dell'Emittente

Alla luce di tutto quanto sopra considerato, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, preso atto di quanto indicato nel Documento d'Offerta nonché la *fairness opinion* rilasciata dai Consulenti e tenuto conto del contenuto e delle conclusioni ivi indicate, che sono condivisi dal Consiglio di Amministrazione medesimo, conclude a maggioranza dei votanti con il voto favorevole dei Consiglieri Cavallaro Costantino, Giani Gina, Barachini Francesco, Bracci Torsi Cosimo, Grieco Cristina, Gori Ledo, Pacini Pierfrancesco, con il voto contrario dei Consiglieri Angius Paolo, Naldi Roberto, Eurnekian Martin Francisco Antranik, Schirinian Ana Cristina per i motivi sopra esposti di ritenere non congruo il corrispettivo offerto dall'Offerente.

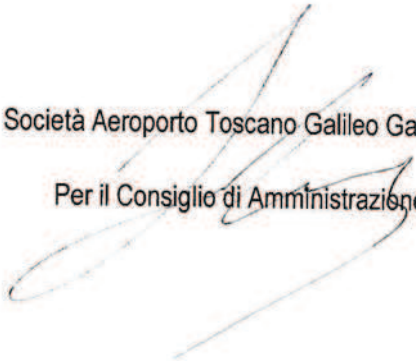
Si precisa in ogni caso che la convenienza economica dell'adesione all'Offerta dovrà essere valutata dal singolo azionista all'atto della eventuale adesione, tenuto conto dell'andamento del titolo e delle dichiarazioni dell'Offerente contenute nel Documento d'Offerta.

\*\*\*

Pisa, 28 aprile 2014

Società Aeroporto Toscano Galileo Galilei S.p.A.

Per il Consiglio di Amministrazione



MAZARS S.p.A.

---

SOCIETÀ AEROPORTO TOSCANO S.P.A.

Fairness Opinion

## SOCIETÀ AEROPORTO TOSCANO S.P.A.

### Fairness Opinion

---

Data di emissione rapporto	: 22 aprile 2014
Numero rapporto	: RVN/CIR/cnz - R. 62/14

Spettabile

**SOCIETÀ AEROPORTO TOSCANO S.P.A.**

Aerostazione Civile, snc  
56121 Pisa

Alla cortese attenzione del Consiglio di Amministrazione

Egregi Signori,

In relazione all'incarico conferito alla Mazars S.p.A. nella persona del Dott. Raffaele Vanni, al quale si rimanda per le modalità di esecuzione del lavoro, è stata svolta un'indagine finalizzata ad esprimere considerazioni in merito alla congruità del corrispettivo unitario offerto da Corporacion America Italia S.r.l. ai sensi degli articoli 102 e 106 comma primo, del D. Lgs, 24 febbraio 1998 n.58 per l'acquisto delle azioni ordinarie di Società Aeroporto Toscano (S.A.T.) Galileo Galilei S.p.A.

Di seguito vengono descritti sinteticamente l'operazione, la documentazione utilizzata, le ipotesi e limiti, le attività svolte dagli Esperti e le principali conclusioni.

Nel prosieguo, per brevità, saranno utilizzate le seguenti definizioni:

- "Emittente" o "Società": S.A.T S.p.A.;
- "Offerta": offerta pubblica d'acquisto obbligatoria ai sensi degli articolo 102 e 106 comma primo del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- "Offerente": Corporacion America Italia S.r.l.;
- "TUF" o "Testo Unico della Finanza": Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- "Regolamento Emittenti": Regolamento di attuazione del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- "Lettera" o "Parere": il presente documento.

## **1. Premessa**

S.A.T. S.p.A. è una società operativa nell'attività di gestione e sviluppo delle infrastrutture aeroportuali le cui azioni ordinarie sono quotate presso il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

In data 4 marzo 2014, Corporacion America Italia S.r.l. ha comunicato di voler promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria ai sensi degli articoli 102 e 106, comma primo del TUF avente ad oggetto n. 7.159.198 azioni ordinarie della Società, rappresentative del 72,608% dell'attuale capitale sociale di S.A.T., escluse le n. 2.700.802 azioni di proprietà dell'Offerente, corrispondenti al 27,392% del capitale sociale della Società.

Secondo quanto comunicato, l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo, in contanti, pari a euro 13,15 *cum dividendo* (e quindi incluse le cedole relative a eventuali futuri dividendi) per ciascuna azione portata in adesione all'offerta e acquistata secondo i tempi e le modalità indicati nel documento d'offerta.

## **2. La documentazione utilizzata**

Le nostre conclusioni si sono basate su quanto desumibile esclusivamente dalla seguente documentazione:

- Bilancio al 31 dicembre 2012;
- Progetto di bilancio al 31 dicembre 2013;
- Aggiornamento dei piani aziendali rielaborati dalla funzione amministrativa della SAT S.p.A.; e
- Perizia giurata relativa alla valutazione dei terreni di proprietà.

In aggiunta a quanto sopra sono state raccolte ulteriori informazioni tramite colloqui con il management della Società nonché con il perito che ha predisposto la perizia precedentemente elencata. Gli uni e gli altri hanno confermato la ragionevolezza delle previsioni, che sono state pertanto assunte alla base della valutazione del valore della Società e delle sue azioni. Ogni integrazione, modifica o successivo aggiornamento delle informazioni rese disponibili, tra cui la documentazione di cui sopra, renderà i contenuti del presente documento superati e non più rilevanti.

In aggiunta alla documentazione sopra menzionata, si è fatto riferimento inoltre a ulteriori informazioni relative al settore in cui la Società opera, reperite da studi predisposti da analisti indipendenti o da altre fonti pubblicamente disponibili.

Il nostro lavoro si è necessariamente basato sulle informazioni che sono disponibili e valutabili alla data della presente relazione.

## **3. Le attività svolte**

Data la finalità dell'incarico ed in funzione delle informazioni disponibili l'analisi della congruità del valore economico del Prezzo offerto è stata effettuata facendo riferimento al cosiddetto valore teorico economico delle azioni dell'Emittente, e dunque al valore economico teorico del capitale della Società, attraverso l'applicazione delle metodologie ritenute appropriate in fattispecie analoghe, come meglio specificato nel seguente paragrafo.

Tale valore teorico rappresenta il valore che in normali condizioni di mercato, può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, trascurando la natura delle parti, la loro forza contrattuale e gli specifici interessi per eventuali negoziazioni. Tale valore pertanto non tiene conto di eventuali attese soggettive, eventuali sinergie, della forza contrattuale delle parti, dei loro interessi che possono influire nella definizione del prezzo nell'ambito di una trattativa tra soggetti indipendenti.

Abbiamo tenuto conto degli eventi significativi portati alla nostra attenzione e accaduti dopo il 31 dicembre 2013.

La Società è stata esaminata e valutata in riferimento alla data del 15 aprile 2014 e in condizioni "normali" di funzionamento (astraendo da eventi straordinari e non ricorrenti di gestione), nell'ipotesi di continuità aziendale con riferimento alla situazione in atto ed alle prospettive conosciute alla data della valutazione.

#### **4. L'analisi dell'Offerta**

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo, in contanti, pari a euro 13,15 *cum dividendo* (e quindi incluse le cedole relative ad eventuali futuri dividendi) per ciascuna azione portata in adesione all'Offerta e acquistata secondo i tempi e le modalità indicati nel medesimo documento d'Offerta.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla totalità delle azioni oggetto della stessa, è pari a euro 94.143.453,70.

Il corrispettivo è pari al prezzo più elevato pagato dall'offerente per l'acquisto di azioni ordinarie dell'emittente, ed esprime uno sconto dell'1,5% rispetto al prezzo ufficiale dell'azione dell'ultimo giorno di scambio precedente il comunicato (3 marzo 2014), un premio del 3% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dell'azione nel mese precedente il comunicato, un premio dell'8,6% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dell'azione nei 3 mesi precedenti il comunicato, un premio del 12,9% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dell'azione nei 6 mesi precedenti il comunicato e un premio del 25,9% rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali dell'azione nei 12 mesi precedenti il comunicato.

Il Testo Unico della Finanza, anche con la finalità di tutelare gli azionisti di minoranza, richiede una valutazione della congruità del prezzo offerto in sede di OPA.

#### **5. Sul valore teorico economico corrente della Società**

Metodologicamente, ai fini della formulazione del Parere, si è fatto riferimento all'analisi del valore teorico economico corrente della Società.

A tal fine sono stati applicati criteri di valutazione comunemente in uso nella prassi professionale, reputati idonei al fine di pervenire alla determinazione del valore ricercato.

Nello specifico, ai fini della determinazione di un valore teorico economico corrente della Società, si è ritenuto opportuno utilizzare i seguenti metodi:

#### ▪ *Metodo finanziario*

Secondo il metodo finanziario il valore economico di un'azienda è pari al valore dei flussi monetari complessivi disponibili, attualizzati applicando un tasso pari al costo medio ponderato del capitale, il quale riflette il grado di rischio della Società.

I principali parametri utilizzati per l'applicazione del metodo finanziario sono riepilogati di seguito:

- i flussi finanziari per il periodo esplicito sono stati stimati sulla base delle previsioni economiche finanziarie riportate al precedente punto 2;
- il valore terminale è stato determinato facendo riferimento al modello di capitalizzazione. In particolare al fine di stimare un flusso di cassa normalizzato si è fatto riferimento all'EBITDA dell'ultimo anno di previsione esplicita al netto delle imposte e tenendo conto di un ammontare di investimenti normalizzato; e
- il costo medio ponderato del capitale è stato stimato sulla base di un panel di società quotate e comparabili alla Società.

#### ▪ *Metodo dei multipli di borsa*

Tale metodo consiste nello stimare il valore economico teorico della Società sulla base dei prezzi evidenziati nei mercati regolamentati per società ad essa comparabili. Nel caso specifico, ai fini della scelta del multiplo da adottare si ritiene che la grandezza economica "EBITDA" permetta di apprezzare in maniera compiuta la performance delle aziende operanti nel settore.

#### ▪ *Metodo delle transazioni comparabili*

Il metodo delle transazioni comparabili consiste nel riconoscere alla Società un valore pari ai prezzi rilevati in transazioni di mercato recenti, aventi per oggetto società simili. Nel caso specifico, si è scelta la grandezza economica "EBITDA" quale multiplo da adottare.

Il valore economico così individuato, pari alla media dei valori risultanti dall'applicazione dei metodi descritti, è stato in seguito normalizzato:

- della posizione finanziaria netta della Società;
- dei dividendi in distribuzione nel corso del 2014; e
- dei surplus assets presenti nel patrimonio della Società. In particolare, ai fini della valutazione dell'area denominata "Cittadella Aeroportuale", la Società ha commissionato un'apposita perizia giurata.

## 6. Principali criticità del processo valutativo

Il processo di valutazione è stato caratterizzato dalle seguenti criticità:

- le previsioni economiche-finanziarie prese a base della valutazione sono caratterizzate da assunzioni che, sebbene siano state valutate da parte del Management della Società, fanno sì che eventuali scostamenti negativi, nei modi e nei tempi di realizzo degli obiettivi del piano economico-finanziario incidano significativamente sul valore risultante dalla stima effettuata;
- il piano aziendale al quale si è fatto riferimento, originariamente predisposto dalla Società per ENAC e finalizzato alla valutazione della sostenibilità degli investimenti

aeroportuali, è stato oggetto di una rielaborazione da parte della funzione amministrativa della SAT S.p.A. finalizzata a riflettere gli effetti dell'inflazione programmata e dei ribassi d'offerta, su base storica. Tale elaborazione, esaminata dal Consiglio di Amministrazione, non include gli effetti delle sinergie che potrebbero derivare dall'aggregazione del sistema aeroportuale toscano e della conseguente rimodulazione degli investimenti;

- nell'applicazione dei metodi di valutazione sono stati utilizzati anche dati relativi a quotazioni di borsa e previsioni di analisti finanziari che sono soggette a fluttuazioni, anche significative.

## 7. Ipotesi e limiti

Le nostre conclusioni sono da ritenersi basate sulle informazioni disponibili al momento in cui l'analisi è stata compiuta. Nel caso di cambiamenti sostanziali di uno o più elementi posti a base di quanto sopra, od in caso di eventi non prevedibili sorti nel corso del completamento dell'Offerta, non si potrà più fare riferimento alla presente lettera per considerazioni sulla congruità/convenienza dell'Offerta stessa.

I documenti e le Informazioni utilizzate ai fini dello svolgimento del presente incarico non hanno costituito oggetto di verifiche, controlli, revisioni e/o certificazioni. Il nostro lavoro, pertanto, è stato effettuato assumendo la correttezza, completezza e veridicità dei dati e delle informazioni utilizzate, che rimangono di esclusiva pertinenza e responsabilità del Management della Società.

Non abbiamo eseguito, né avremmo dovuto eseguire, alcuna attività di verifica giuridico-legale di contenziosi in essere e/o fiscale della Società.

## 8. Conclusioni

Sulla base della documentazione disponibile, delle attività svolte, di tutto quanto suddetto e tenuti presenti i limiti, le ipotesi e la natura dell'incarico, sussistono elementi tali da far ritenere il Corrispettivo Cash un'offerta economicamente **non congrua**.

La presente lettera è stata redatta ad uso esclusivo del Consiglio di Amministrazione della Società allo scopo sopra descritto e va letta nella sua interezza. Gli Esperti non si assumono alcuna responsabilità in caso di utilizzo avente finalità diverse da quelle citate nella presente lettera ed in ogni caso nei confronti di terzi che verranno in possesso della presente o che verranno a conoscenza del suo contenuto.

Fermo restando quanto precede autorizziamo il Consiglio di Amministrazione che potrà far proprie le nostre considerazioni, ad allegare la presente lettera al comunicato della Società emesso ai sensi dell'articolo 39, primo comma del Regolamento degli Emittenti.

Distinti Saluti,

Firenze, 22 aprile 2014

  
Mazars S.p.A.  
Raffaele Vanni

Partner



15 dicembre 2008 rep. 38314 trascritta il giorno 19 successivo al n. 16972,  
15 dicembre 2008 rep. 38315 trascritta il giorno 19 successivo al n. 16973,  
21 aprile 2009 rep. 38969 trascritta il giorno 6 maggio 2009 al n. 5291,  
21 aprile 2009 rep. 38970 trascritta il giorno 6 maggio 2009 al n. 5292,  
24 settembre 2009 rep. 39802 trascritta in data 1° ottobre 2009 al n. 11540,  
24 novembre 2011 rep. 44708 trascritta il 2 dicembre 2011 al n. 13533,  
24 novembre 2011 rep. 44709 trascritta il 2 dicembre 2011 al n. 13534,  
24 novembre 2011 rep. 44710 trascritta il 2 dicembre 2011 al n. 13535,  
3 febbraio 2012 rep. 45145 trascritta il giorno 13 successivo al n. 1645,  
3 febbraio 2012 rep. 45146 trascritta il giorno 13 successivo al n. 1646,  
3 febbraio 2012 rep. 45147 trascritta il giorno 13 successivo al n. 1647,  
3 febbraio 2012 rep. 45148 trascritta il giorno 13 successivo al n. 1648,  
3 maggio 2012 rep. 45651 trascritta il giorno 8 successivo al n. 5260,  
3 maggio 2012 rep. 45652 trascritta il giorno 8 successivo al n. 5261,  
15 giugno 2012 rep. 45952 trascritta il giorno 26 successivo al n. 7228,  
12 ottobre 2012 rep. 46684 trascritta il giorno 18 successivo al n. 11878,  
23 aprile 2013 rep. 47827 trascritta il giorno 3 maggio 2013 al n. 4430,  
18 giugno 2013 rep. 48021 trascritta il 1° luglio 2013 ai nn. 6722 e 6723,  
25 giugno 2013 rep. 48050 trascritta il giorno 8 luglio 2013 al n. 7086  
e in piccola parte con scrittura privata di permuta autenticata dallo stesso  
notaio il 23 aprile 2013 rep. 47828 trascritta il 3 maggio 2013 al n. 4431.

Al 31 dicembre 2013 i beni oggetto di stima erano allibrati nella contabilità  
della S.A.T per complessivi € 6.531.509,73 al netto del fondo ammortamento  
fabbricati ammontante a € 13.528,05=.

Nella tabella che segue sono riportati, distintamente per ciascun atto di

provenienza, i principali riferimenti con i quali i beni sono identificati in contabilità.

ATTO				DATI DI CONTABILITA'			Beni a Reddito SI / NO
Notaio	Data atto	Repertorio	Trascrizione	Data iscrizione in contabilità	Numero Registrazione Contabile	Numero Cespite Registro Beni Ammortizzabili	
D'Errico	5-11-2007	36051	15921/2007	05-11-2007	299249	2007000142/0/1/2	NO
D'Errico	9-04-2008	36974	5544/2008	09-04-2004	314487		NO
D'Errico	24-07-2008	37577	10567/2008	24-07-2008	322997		NO
D'Errico	30-07-2008	37630	10991/2008	30-07-2008	323040-323041		NO
D'Errico	15-12-2008	38314	16972/2008	15-12-2008	336856		NO
D'Errico	15-12-2008	38315	16973/2008	15-12-2008	336857		NO
D'Errico	21-04-2009	38969	5291/2009	20/21-04-2009	346803-347435		NO
D'Errico	21-04-2009	38970	5292/2009	20/21-04-2009	346806-347434		NO
D'Errico	24-09-2009	39802	11540/2009	23/24-09-2009	360233-360234- 360235-360236- 362093		NO
D'Errico	24-11-2011	44708	13533/2011	24-11-2011	429075		NO
D'Errico	24-11-2011	44709	13534/2011	24-11-2011	429076		NO
D'Errico	24-11-2011	44710	13535/2011	24/11/2011	429074		NO
D'Errico	03-02-2012	45145	1645/2012	03-02-2012	435436		NO
D'Errico	03-02-2012	45146	1646/2012	03-02-2012	435437	2012000156/0	NO
D'Errico	03-02-2012	45147	1647/2012	03-02-2012	435438		NO
D'Errico	03-02-2012	45148	1648/2012	03-02-2012	435435		NO
D'Errico	03-05-2012	45651	5260/2012	03-05-2012	443886		NO
D'Errico	03-05-2012	45652	5261/2012	03-05-2012	443887	2012000157/0	NO
D'Errico	15-06-2012	45952	7228/2012	15-06-2012	446207		NO
D'Errico	12-10-2012	46684	11878/2012	12-10-2012	457998	2012000155/0	NO
D'Errico	23-04-2013	47827	4430/2013	23-04-2013	470660		NO
D'Errico	23-04-2013	47828	4431/2013	23-04-2013	470657-470673		NO
D'Errico	18-06-2013	48021	6722-23/2013	18-06-2013	476695		NO
D'Errico	25-06-2013	48050	7086/2013	25-06-2013	476721	2013000068/0	NO

### 1.1) Terreni

I terreni del compendio sono complessivamente estesi 87.503 metri quadrati – ossia 8,7503 ettari – e sono rappresentati al Catasto Terreni nel foglio di mappa 45 come segue:

a) particelle 294 di mq 360 – 297 di mq 4.475 – 298 di mq 12.970 – 302 di mq 9.360 – 886 di mq 1.020 – 888 di mq 70 – 889 di mq 50 – 890 di mq 20 – 891 di mq 10 – 892 di mq 360 – 893 di mq 345 – 897 di mq 220 – 898 di mq 40 – 899 di mq 60 – 900 di mq 60 – 901 di mq 60 – 902 di mq 70 – 936 di mq 900 – 1000 di mq 20 – 1002 di mq 15 – 1010 di

mq 115 – 1013 di mq 10 – 1015 di mq 15 – 1017 di mq 30 – 1019 di mq 60 – 1021 di mq 40 – 1230 di mq 2.230 – 1324 di mq 985 – 1362 di mq 840 – 1364 di mq 360 – 1366 di mq 560 – 1368 di mq 4.160 – 1370 di mq 1.660 – 1372 di mq 1.790 – 1410 di mq 1.640 – 1412 di mq 2.030 – 1428 di mq 5.466 – 1439 di mq 5.595 – 1444 di mq 2.930 – 1446 di mq 520 – 1448 di mq 3.912 – 1449 di mq 3.730 – 1459 di mq 455 – 1467 di mq 1.650 – 1472 di mq 1.895 – 1476 di mq 650 – 1478 di mq 1.130 – 1499 di mq 6.766 – 1520 di mq 5.726, e così complessivamente 87.435 metri quadrati, allibrate al giusto conto della società proprietaria;

- b) particella 971 di mq 68 in carico alla partita speciale 1 degli Enti Urbani. La particella 971, sulla quale non insistono costruzioni, è censita anche al Catasto Fabbricati, nello stesso foglio e con la stessa consistenza, come area "urbana" regolarmente intestata alla società proprietaria.

### 1.2) Fabbricati

Nel compendio sono compresi sei fabbricati che, unitamente alle aree scoperte di pertinenza, sono rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 45 come segue:

mappali 280 sub 6 di categoria A/10 con la consistenza di 4,5 vani – 894 di categoria C/2 con la consistenza di 39 mq – 922 di categoria C/2 con la consistenza di 32 mq – 1194 di categoria C/2 con la consistenza di 29 mq – 1325 di categoria C/2 con la consistenza di 28 mq – 1519 di categoria C/6 con la consistenza di 12 mq, tutti al giusto conto della società proprietaria. Dalla partita speciale 1 del Catasto Terreni si evince che l'estensione dei resedi coperti e scoperti di detti fabbricati ammonta complessivamente a 2.998 metri quadrati.





## 2) SITUAZIONE URBANISTICA

La zona nella quale è inserito il compendio oggetto di stima è costituita da un modesto tessuto residenziale di margine e da aree agricole residuali. Adiacente all'Aeroporto Internazionale Galileo Galilei, essa è collegata dalla Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI all'Autostrada A/12 Genova-Rosignano, all'Autostrada A/11 Firenze-Mare e alla Strada Statale n. 1 Aurelia le quali, a loro volta, consentono il rapido collegamento con l'Autostrada A/1 Milano-Roma e con tutte le altre province toscane.

L'imminente consegna delle aree per l'inizio dei lavori riguardanti il nuovo collegamento ferroviario aeroporto/stazione FS, ("People Mover"), per il quale è prevista una fermata intermedia proprio in questa zona, consentirà in futuro un più rapido e agevole collegamento sia con l'aerostazione, sia con la stazione ferroviaria e il centro della città di Pisa.

La zona è attualmente compresa nell'UTOE 27 (San Giusto-San Marco) ma è previsto che prossimamente ne venga scorporata per essere inserita nell'UTOE 28 (Aeroporto) con l'adozione di apposita "Variante anticipatrice al Piano Strutturale d'area, finalizzata alla sistemazione, al completamento e allo sviluppo dell'infrastruttura aeroportuale, Aeroporto Internazionale G. Galilei e delle strutture di servizio ad esso complementari".

La variante, il cui iter ha avuto inizio nel gennaio 2013 e la cui adozione da parte del Consiglio Comunale è attesa nel giro di pochi giorni, è intesa a consentire, tra l'altro, la realizzazione sulle aree oggetto di stima e su altre aree contigue di proprietà di terzi di un complesso multifunzionale che al momento è convenzionalmente denominato "Cittadella Aeroportuale".

Come l'Amministrazione Comunale ha anticipato nel corso da vari incontri



con la popolazione del Quartiere San Marco-San Giusto, nella Cittadella Aeroportuale sarà possibile realizzare:

- un Palazzo dei Congressi/Auditorium con capienza massima di 4.000 posti, dotato di spazi espositivi per una complessiva estensione compresa tra 5.000 e 6.500 mq, oltre a una quota da adibire a servizi e centro direzionale,
- alberghi di diverse categorie – da low cost a 4 stelle – per una capienza massima complessiva di 900 posti letto,
- attività commerciali di dimensioni contenute entro il limite medio struttura di vendita,

oltre a insediamenti scolastici (asilo nido e scuola materna), impianti sportivi ed altri servizi a carattere territoriale.

La realizzazione della Cittadella dovrà essere preceduta dall'esecuzione e dal collaudo degli interventi per la messa in sicurezza idraulica della zona. E' in corso di finalizzazione la previsione che gli insediamenti saranno in ogni modo vincolati alla realizzazione del Palazzo dei Congressi.

Gli strumenti attuativi degli interventi potranno essere definitivamente stabiliti solo dopo la definitiva approvazione del Piano Strutturale con una variante al Regolamento Urbanistico mediante apposita Scheda Norma.

### **3) VALUTAZIONE**

Come dettagliato al precedente punto 1), i terreni oggetto di perizia (8,7503 ettari) sono stati acquistati dalla S.A.T. con 24 atti stipulati tra il mese di novembre 2007 e il mese di giugno 2013.

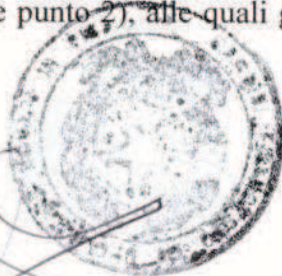
Il prolungato e palese interesse della società aeroportuale ad acquistare terreni solo in quella zona nonché la limitata estensione della zona stessa hanno fatto sì che i potenziali venditori abbiano presto percepito che gli



acquisti venivano effettuati a prescindere dalla destinazione agricola delle aree e conseguentemente, in sede di trattativa, abbiano potuto trarre vantaggio della condizione di quasi monopolio in cui sono venuti a trovarsi. Ciò ha determinato il progressivo aumento dei prezzi unitari dai 20 €/mq pagati da S.A.T. nel 2007 fino a 140 €/mq pagati nell'ottobre 2012. Un prezzo, quest'ultimo, elevatissimo per un normale terreno agricolo, ma in linea con le quotazioni delle aree destinate a servizi che ancora oggi si aggirano intorno a 150 €/mq.

L'avvio del procedimento di variante urbanistica avvenuto nel gennaio dello scorso anno, i dibattiti che conseguentemente si sono accesi e che hanno trovato ampia risonanza nella stampa locale, le assemblee di quartiere, una brochure illustrativa distribuita dal Comune di Pisa e, in definitiva, l'acquisita consapevolezza che una parte importante degli insediamenti previsti non sono destinati ad avere funzioni esclusivamente pubbliche (e.g.: palazzo dei Congressi, alberghi, attività commerciali) ha evidentemente variato le prospettive di mercato nella zona. Ciò ha determinato una spinta all'aumento dei prezzi che per i terreni in questione, alla luce delle correnti quotazioni delle aree edificabili, potrebbe facilmente arrivare fino al doppio del prezzo oggi corrente per aree destinate alla realizzazione di servizi di utilità pubblica.

D'altro canto non si possono ignorare le incertezze legate al lungo tempo che deve ancora trascorrere e ai vari steps che devono ancora essere superati prima che la variante urbanistica possa divenire operativa; come non si possono trascurare gli ostacoli rappresentati dalle importanti condizioni, già menzionate a conclusione del precedente punto 2), alle quali gli interventi



da realizzare dovranno essere assoggettati.

In considerazione di tutto ciò, e intendendo comunque mantenere la valutazione entro limiti prudenziali, il sottoscritto ritiene equo stimare i terreni del compendio in ragione di un valore unitario di 225 €/mq.

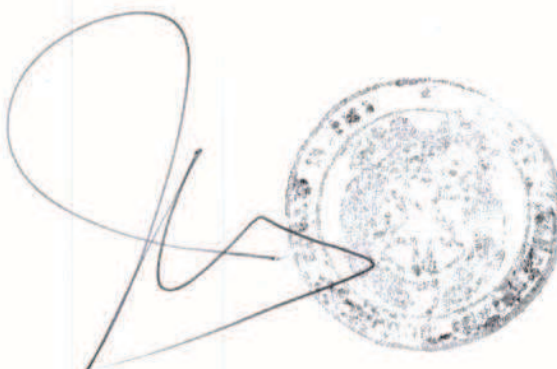
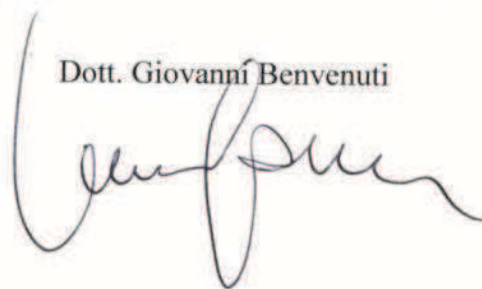
Infine, quanto attiene ai fabbricati, il sottoscritto – tenuto conto che si tratta solo di sei piccoli edifici di modesto valore praticamente irrilevanti ai fini della realizzazione della Cittadella Aeroportuale e che tutti sono stati tutti acquistati solo da pochi anni – ritiene opportuno confermare i valori dichiarati negli atti di compravendita, che ammontano complessivamente a € 371.000,00=. E pertanto:

Terreni	mq 87.503	x	€/mq 225,00	€ 19.688,175,00
Fabbricati				<u>€ 371.000,00</u>
			e così in totale	€ 20.059.175,00

che si arrotondano a € 20.060.000,00 (ventimilionesessantamila/00).

Pisa, 15 aprile 2014

Dott. Giovanni Benvenuti





9

Repertorio n. **58391**

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**  
**(Art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)**

**Repubblica Italiana**

L'anno duemilaquattordici, il giorno quindici aprile

15 aprile 2014

in Pisa, nel mio studio in Via Luigi Bianchi n° 63.

Avanti di me Dott. Francesco Gambini Notaro residente a Pisa ed iscritto al Collegio Notarile di questa città, è presente il dott. Giovanni Benvenuti nato a Pisa il 6 agosto 1946 e ivi residente in via Odoardo Borrani 7, codice fiscale BNVGNN46M06G702I, della cui identità personale io Notaro sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparsente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "*Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità*".

E richiesto io Notaro ho ricevuto il presente verbale scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici consentiti dalla legge su di un foglio occupato per pagine una, è stato da me Notaro letto al Comparsente che, da me interpellato, lo ha approvato e dichiarato conforme a verità e quindi è stato sottoscritto dal Comparsente e da me Notaro.

